

DE MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING,
VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, BUITENLANDS BELEID,
LANDBOUW EN PLATTELANDSBELEID

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

NOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Winkelen in Vlaanderen 2.0

1. Kadering

Het Vlaamse Regeerakkoord stelt *"We stellen een duidelijke visie op over Winkelen in Vlaanderen. De afweging van de inplanting van grote winkelvestigingen zal worden geïntegreerd in de ruimtelijke ordening, waarbij het concept van kernwinkelgebieden wordt ingevoerd en de afbakening van kleinhandelszones wordt aangepast. In een overgangsfase zal een winkelvisie voorwerp uitmaken van een omzendbrief 'ruimtelijke inplanting van winkelcentra'. De uitgangspunten daarvoor vormen.*

- *de complementariteit met de handel en wandel in de binnensteden,*
- *het vermijden van ongewenste aanzuigeffecten ten nadele van de binnensteden,*
- *het voorkomen van verdere lintbebouwing "*

In juli 2010 keurde de Vlaamse regering de startnota *Winkelen in Vlaanderen* goed. In de startnota wordt een aanzet gegeven, conform het Vlaams regeerakkoord, om zowel op het vlak van ruimtelijke ordening als het vlak van economie tegelijk een kernversterkend beleid te voeren als een aanbodbeleid voor handelsvestigingen.

In deze nota wordt eerst een stand van zaken weergegeven van de uitvoering van de startnota winkelen in Vlaanderen. We stellen daarbij vast dat een integraal beleid rond handelsvestigingen een samensprekend pakket van beleidsmaatregelen vergt waarbij financiële ondersteuning, vergunningenbeleid en planningsbeleid elkaar ondersteunen. Daarom worden hiervoor bijkomende voorstellen geformuleerd.

2. Stand van zaken uitvoering startnota

De startnota had in de eerste plaats de bedoeling om de visie op de detailhandel en kernversterking uit het regeerakkoord te verfijnen en hierover overleg op te starten. Daarnaast werden ook reeds enkele beleidsinitiatieven aangekondigd om het evenwicht tussen periferie en kern te herstellen. Tenslotte voorzag de startnota ook enkele maatregelen om de sector van de detailhandel en de lokale besturen die een detailhandelsbeleid willen voeren, te versterken.

Overleg

Er werd uitvoerig overlegd met de stakeholders over de startnota en de te nemen maatregelen. Naast het parlementaire debat werden in het najaar 2010 ook talrijke contacten met belanghebbenden uit de sector georganiseerd. Structureel overleg werd georganiseerd door de oprichting van een stakeholdersplatform detailhandel. Het stakeholdersplatform is samengesteld met vertegenwoordigers van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG), de Vereniging van Vlaamse Provincies (VVP), VOKA en UNIZO. De organisatie is in handen van het Agentschap Ondernemen. Dit stakeholdersplatform is de rechtstreekse voorloper van het intussen opgerichte kenniscentrum detailhandel. De resultaten van de besprekingen in het stakeholdersoverleg werden gepresenteerd op een ViA-rondetafel in Kortrijk op 31 januari 2011 met als titel "Winkelen in Vlaanderen, de harmonie tussen kern en periferie herstellen". 300 aanwezigen kregen behalve een stand van zaken ook en vooral concrete voorbeelden aangereikt van hoe beleid op lokaal niveau het verschil kan maken, naast een schets van toekomstige ontwikkelingen in de sector.

In de marge van het stakeholdersplatform werd ook overleg opgestart tussen VVP, VVSG en de Vlaamse overheid. Als resultaat werd een interbestuurlijk akkoord afgesloten met daarin een duidelijke regierol voor de gemeenten op het vlak van een geïntegreerd kleinhandelsbeleid en de ondersteuning die de andere overheden zullen bieden om die regierol ten volle te kunnen opnemen.

Ruimtelijke inplanting

De omzendbrief over de inplanting van grootschalige detailhandelszaken werd in december 2011 door de minister van Ruimtelijke Ordening opgesteld opdat die kan gebruikt worden bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke inplantingen van detailhandel. Deze aanvragen worden getoetst aan de principes van kernversterking. Hierbij worden de volgende drie doelstellingen nagestreefd:

- het tegengaan van verdere verlinting;
- het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties;
- het voeren van een kernversterkend beleid.

Daarnaast werd in juli 2011 het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen aangepast zodat de bestaande bedrijfsruimtes op bedrijventerreinen niet langer omgevormd kunnen worden naar detailhandel.

De regionalisering van de wet op de handelsvestigingen werd tevens voorbereid (zie infra).

Ondersteuning lokale besturen & handelaars

Eind december 2010 werd een Efro-oproep 'Gemeentelijke gevelrenovatie en renovatie leegstaande handelspanden gelanceerd'. In juni 2011 werden 42 projecten van steden en gemeenten goedgekeurd. Met een budget van 8 miljoen euro (Efro, Hermes en gemeentelijke cofinanciering) zullen zo'n 800 winkelpanden in handelskernen kunnen worden opgewaarderd.

De maatregel "Rentetoelage bij Hinder door Openbare Werken" tracht de gevolgen van openbare werken voor zelfstandigen en kmo's zo beperkt mogelijk te houden. Door het openzetten van de maatregel voor de bestaande beroepsleningen is in 2011 het aantal aanvragen fors toegenomen in vergelijking met de vorige jaren. In de periode van 10 juli 2007 tot 31 december 2010 werden bij het Agentschap Ondernemen in totaal 75 nieuwe aanvragen geregistreerd, waarvan 6 in 2007, 11 in 2008, 32 in 2009 en 26 in 2010. In het volledige jaar 2011 werden 358 nieuwe aanvragen van de rentetoelage geregistreerd. Die grotere instroom zette zich door tijdens de eerste zes maanden van 2012 met 204

geregistreerde nieuwe aanvragen tot eind juni. Daarom werd ook het krediet opgetrokken tot 3 miljoen euro

Binnen het project 'Ondernemersvriendelijke gemeente' (OVG) werd in februari 2011 een oproep gelanceerd met als prioriteit het kernversterkend winkelbeleid waarvoor een budget van 2 miljoen werd uitgetrokken. 14 projectvoorstellen werden ingediend.

De uitrol van het project Commerciële Innovatie werd opgestart. De methodiek en de ervaring opgebouwd binnen dit Efrog-projeet in Kortrijk en later in heel West-Vlaanderen, zal ook getest worden in de andere Vlaamse provincies.

Het Agentschap Ondernemen publiceerde een brochure met de steunmaatregelen die het meest relevant zijn voor de sector detailhandel. Deze brochure wordt regelmatig geactualiseerd.

Er werd in 2012 een leidraad opgesteld voor de lokale overheden met betrekking tot de opmaak van een commercieel strategisch plan. Dit geeft de gemeenten niet enkel een strategie om te starten met een commercieel strategisch plan, maar geeft hen ook de mogelijkheid te benchmarken door een betere vergelijkbaarheid van de plannen. Dit zal finaal ook leiden tot een efficiëntere inzet van de overheidsmiddelen. Daarom zal deze leidraad ook aan alle nieuwe lokale besturen worden bezorgd.

In samenwerking met de provincies en de VVSG en met betrokkenheid van de werkgeversfederaties, werd in 2012 een Kennisnetwerk Detailhandel in het leven geroepen. Binnen dit kennisnetwerk kan de nodige knowhow opgebouwd worden voor het detailhandelsbeleid in de toekomst en kunnen de basisdata gezamenlijk aangekocht worden. Vandaag ontbreken immers vaak essentiële data om de impact van het beleid te kunnen opvolgen en evalueren. Ook tendensen in het winkellandschap zullen tijdig worden geïdentificeerd. De vergaarde informatie zal worden ter beschikking gesteld via een portaal-site.

De VVSG heeft een werkingsbudget verkregen om overlegtafels te organiseren over de kernversterking. De bedoeling hiervan is dat lokale besturen van elkaars goede voorbeelden leren zodat men niet overal telkens hetzelfde dient uit te vinden. De eerste doelgroep zijn de lokale ambtenaren.

Het voorstel uit de winkelnota om rond e-commerce extra stimulansen te geven werd door de stakeholders niet prioritair beschouwd en niet verder aangehouden als apart thema. Het werd wel meegenomen binnen de oproep ondernemingsvriendelijke gemeente.

De idee van een verminderde onroerende voorheffing binnen kernwinkelgebieden werd niet langer aangehouden wegens de achterliggende complexiteit van dit voorstel.

3. Ontwikkelingen in de vestiging van detailhandel

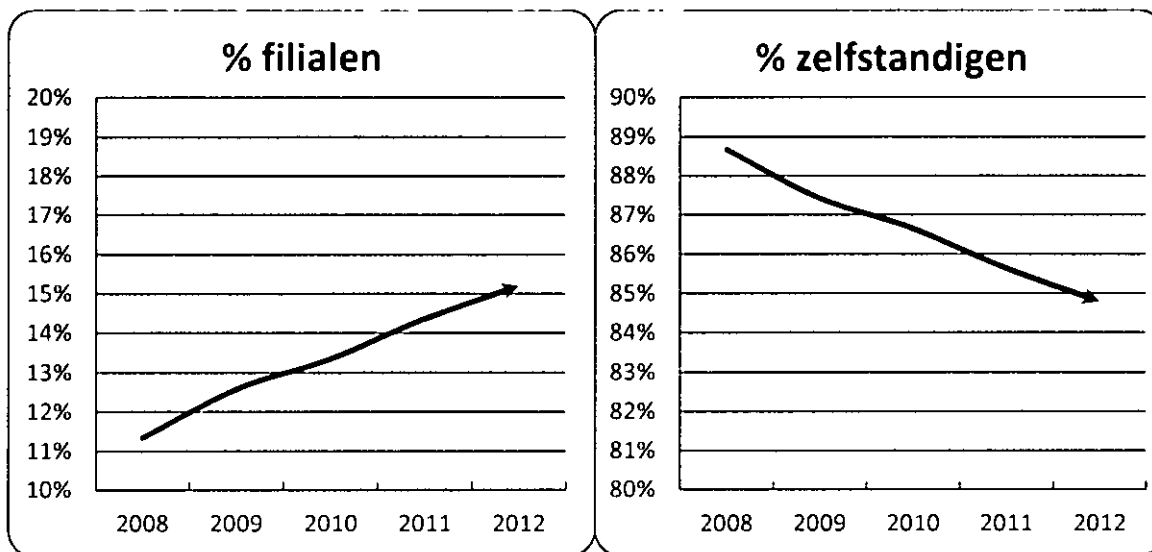
De winkelmarkt verandert snel en dat komt niet alleen door de economische crisis. De tendensen naar grootschaligheid en verdringing, die reeds in de startnota werden geduid, zetten zich verder door.

Het aantal personen die tewerkgesteld zijn in de detailhandel blijft constant

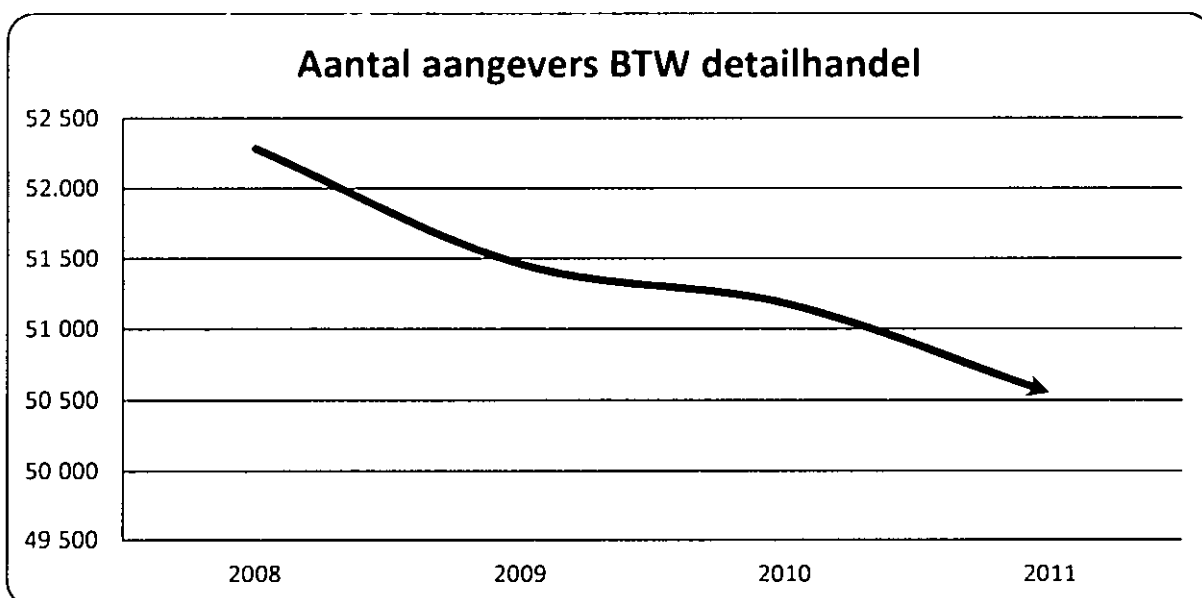
Het aantal mensen die werken in de detailhandel (werknemers en zelfstandigen) blijft 172 000 en blijft dus een belangrijke sector voor de tewerkstelling in Vlaanderen. Het totale aantal werkplaatsen is wel toegenomen, waardoor het relatieve aandeel van de werkgelegenheid in de detailhandel licht daalt.

Minder zelfstandigen en meer filialen

Winkelstraten gaan steeds meer op elkaar lijken door de aanwezigheid van de bekende winkelketens. Deze herkenbaarheid is duidelijk een vraag van de consument. Dankzij de herkenbare ketens stijgt de aantrekkingskracht en de wandel in de kern, waardoor er ook meer kansen zijn voor de zelfstandigen om publiek aan te trekken voor hun niche. Het zijn de zelfstandigen die zorgen voor de couleur locale van het winkelcentrum waarmee een winkelgebied zich kan onderscheiden. Een goede combinatie zoeken blijft dus de uitdaging. In deze nota worden daarom initiatieven voorgesteld om daarop in te spelen (zoals het project commerciële inspiratie voor de zelfstandigen en de oproepen om bijvoorbeeld als gemeente actief in te spelen op de markt om panden samen te voegen).



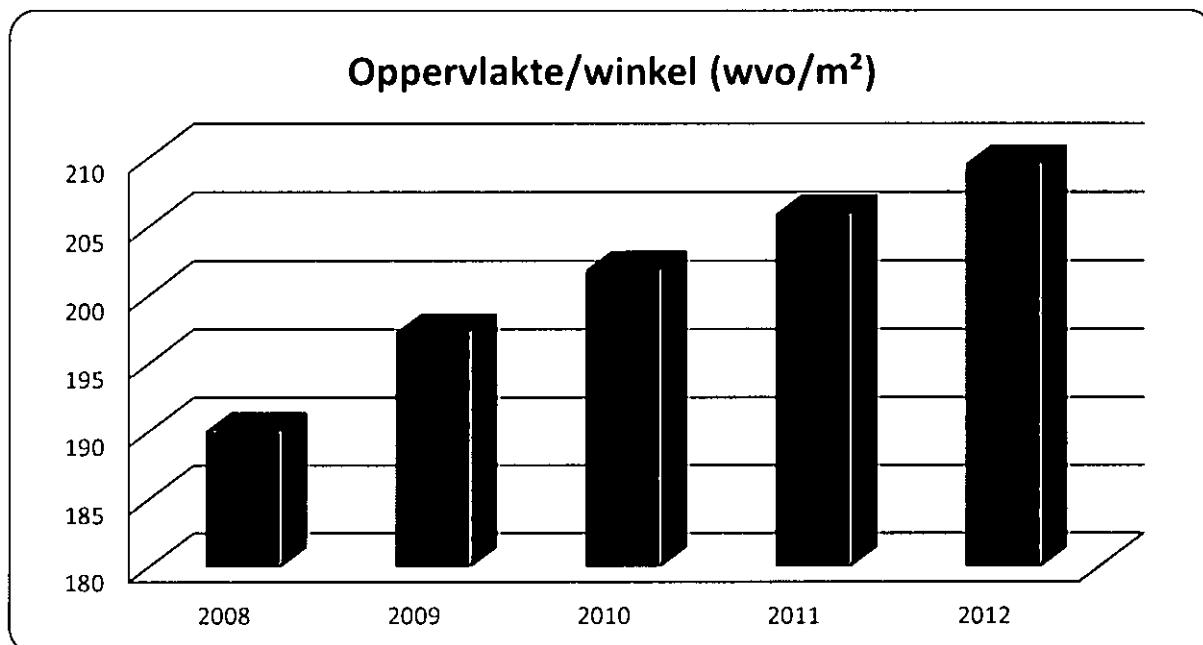
Het aantal winkels daalt volgens de BTW-aangiften.



Bron: ADSEI

Steeds grotere winkels

De nieuwe winkels zijn gemiddeld groter. Dat heeft voor een stuk te maken met de stijgende aandacht voor het belevenisaspect. De gemiddelde winkeloppervlakte is de laatste 4 jaar gestegen van 190 m² naar 210m². Kleine winkels liggen minder in de markt.



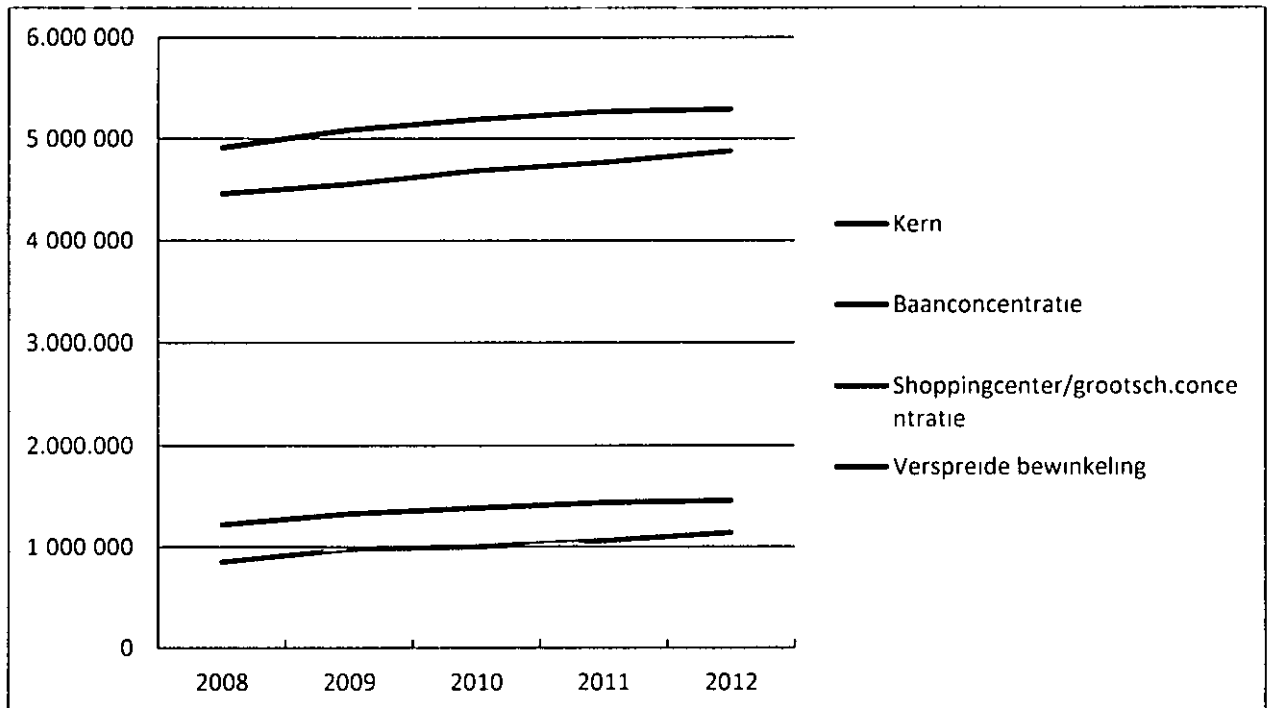
Bron Locatus

De totale vloeroppervlakte stijgt

De totale winkeloppervlakte in Vlaanderen is tussen 2008 en 2012 met 11,6% gestegen. Dat komt overeen met 180 voetbalvelden of 134 ha. Er zijn geen signalen dat dit spontaan zal veranderen.

Provincie	2008	2009	2010	2011	2012
Antwerpen	3.277.356	3.304.624	3.411.367	3.472.280	3.545.400
Limburg	1.563.958	1.674.044	1.739.626	1.796.790	1.842.437
Oost-Vlaanderen	2.594.224	2.684.339	2.733.088	2.767.951	2.845.125
Vlaams Brabant	1.541.720	1.689.315	1.748.220	1.779.179	1.819.212
West-Vlaanderen	2.616.505	2.746.614	2.795.852	2.886.911	2.890.063
Vlaanderen	11.593.763	12.098.936	12.428.153	12.703.111	12.942.237

Bron Locatus

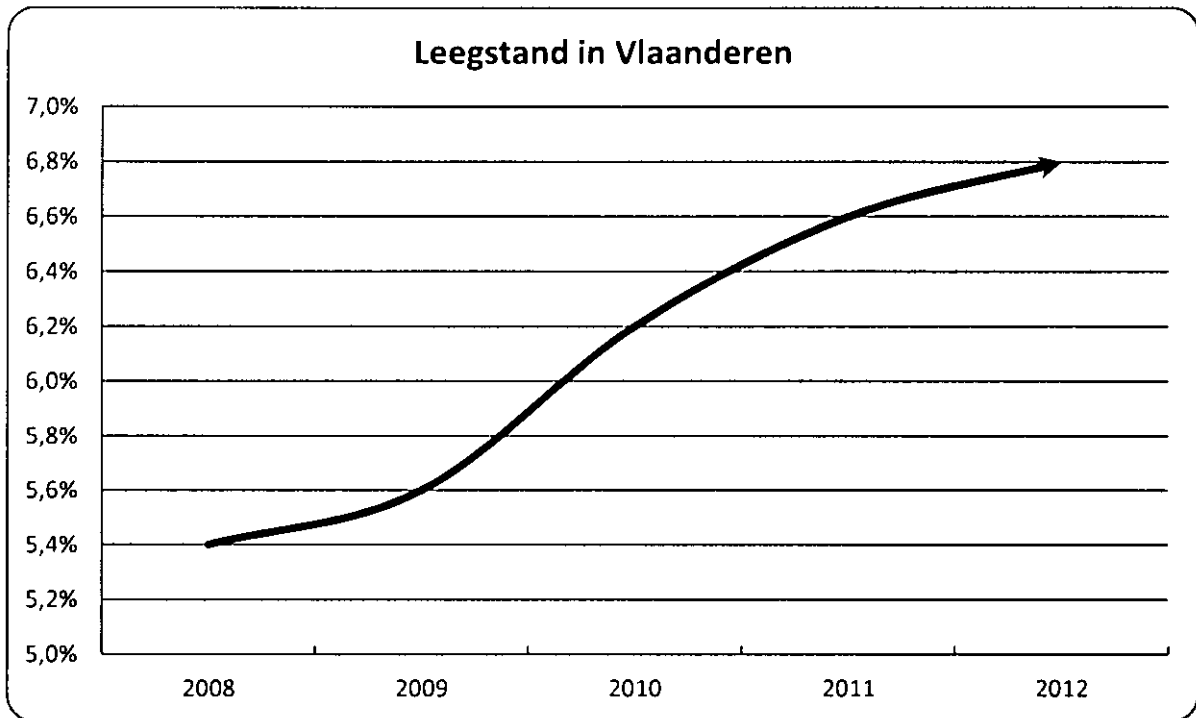


Bron Locatus

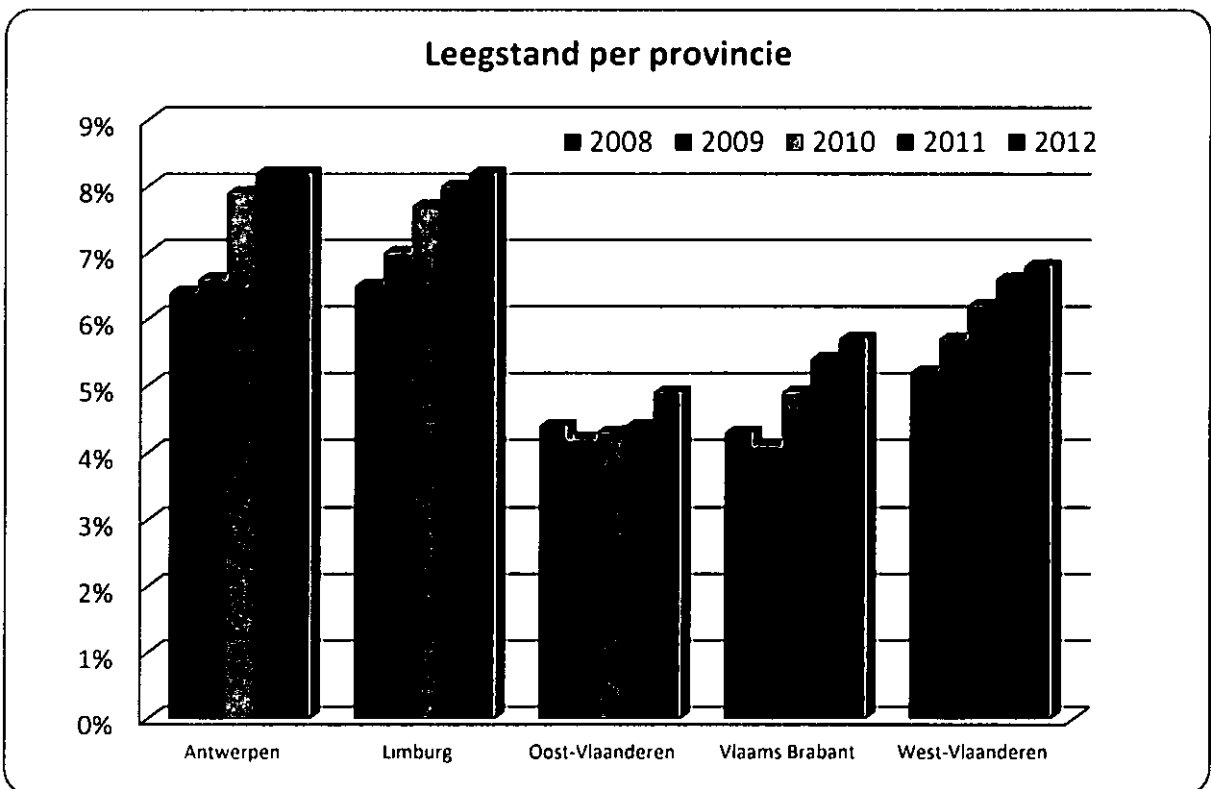
De stijging van de oppervlakte doet zich in alle onderscheiden typelocaties voor. De grootste stijging stellen we vast bij shoppingcentra/grootschalige concentratie (+34%), gevolgd door de baanconcentraties (+ 20%). De verspreide bewinkeling is zeer ruim en neemt ook nog toe. Opvallend is dat ook de winkelruimte in de kernen nog toeneemt. Uiteraard hangt deze indeling af van de definitie die er aan de typegebieden wordt gegeven. Bovenstaande indeling is dus zeer rudimentair. Daarom zullen in het kenniscentrum detailhandel deze data worden berekend voor de typegebieden zoals ze worden omschreven in de omzendbrief. Later kan ook het onderscheid tussen de ontwikkelingen binnen de kernwinkelgebieden en buiten de kernwinkelgebieden worden gemaakt.

Toenemende leegstand

Tegelijk met het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte is ook de leegstand van winkelpanden de laatste jaren nog verder toegenomen tot 6,8% van het totale aantal winkelpanden. De leegstand is sterk verschillend per provincie, per arrondissement en per gemeente. Bovendien is de leegstand binnen een gemeente ook anders op A-locaties en B-locaties en de ene branche wordt al meer getroffen dan de andere.



Bron. Locatus



Bron Locatus

De toenemende leegstand doet zich voor in bijna heel Vlaanderen, maar in het bijzonder in de centrumsteden. In Gent, Brugge, Mechelen en Roeselare is de leegstand de afgelopen 4 jaar wel gedaald.

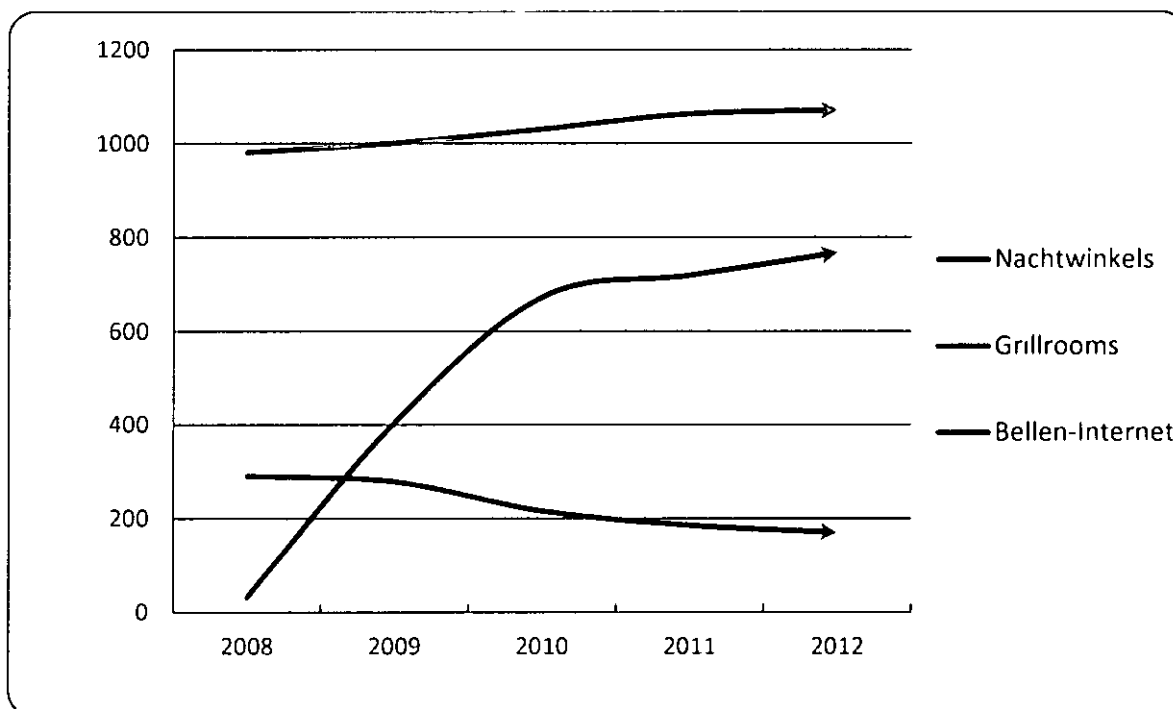
Leegstand in de centrumsteden

Gemeente	2008	2009	2010	2011	2012
Antwerpen	9,70%	9,60%	11,00%	12,40%	11,90%
Mechelen	7,60%	8,10%	11,70%	7,40%	7,40%
Turnhout	13,20%	12,20%	12,10%	10,10%	12,30%
Genk	9,20%	9,90%	11,10%	10,60%	11,20%
Hasselt	5,40%	6,70%	8,20%	9,50%	9,20%
Aalst	4,70%	4,10%	3,40%	3,30%	5,10%
Gent	5,10%	4,10%	3,30%	3,40%	3,50%
Sint-Niklaas	9,20%	9,70%	10,40%	10,40%	11,50%
Leuven	4,80%	4,70%	6,20%	8,50%	7,30%
Brugge	4,60%	4,60%	4,90%	4,40%	3,50%
Kortrijk	8,40%	8,30%	7,30%	8,70%	8,80%
Oostende	8,70%	8,00%	8,30%	8,20%	9,30%
Roeselare	7,60%	7,40%	7,80%	6,40%	6,60%

Bron: Locatus

Het aantal nachtwinkels neemt zeer snel toe

Leegstand zegtuiteraard niet alles. Vaak worden handelszaken omgevormd tot nachtwinkels, die de aantrekkelijkheid van de kernen niet verhogen. Daardoor vallen ze niet onder de leegstand, maar de invloed op de uitstraling van het winkelgebied is wel gelijkaardig. Voor grillrooms en belwinkels geldt dezelfde redenering. Daar zien we een stabilisering en in het geval van de belwinkels een lichte daling.



Bron: Locatus

Aandeel van internet groeit

Over e-commerce bestaan veel cijferstudies die allemaal anders zijn, maar de constante is dat de online markt stijgt en zal blijven stijgen. Wij staan wat achter, wat onder andere te wijten is aan een dichts netwerk van handelszaken, wat ook mede oorzaak was van het feit dat postorder nooit echt doorgebroken is in Vlaanderen.

Een versnelde shift naar online zal – zeker in de huidige economische omstandigheden – in zekere mate een verschuiving van distributiekanaal betekenen: minder winkelen in fysieke winkels. Maar deze shift komt er op termijn toch. Het best dat we daarop voorbereid zijn. Bovendien hebben we er geen baat bij dat Vlaamse koopkracht in groeiende mate via internetaankoop wordt gespendeerd bij buitenlandse winkels.

Het winkellandschap zal door de groeiende e-commerce ongetwijfeld wel veranderen. Dat stond reeds in de winkelnota. Door de groeiende e-commerce wordt winkelen voorafgegaan door een platform van prijsvergelijking. Zelfstandige handelaars zullen moeten kiezen tot waar ze daarin kunnen en willen meegaan. Met een prijzenslag via het internet zullen die het niet redden. Maar prijs is niet alles, ook niet voor de internetconsument. Het onderscheidend aanbod zal steeds belangrijker worden en daarin hebben zelfstandigen extra troeven. Ze hoeven dus niet bang te zijn van de e-commerce. De consensus tussen de winkelgoeroe's groeit immers dat de perfecte integratie van offline en online winkelen, het winnend businessconcept zal worden voor de veeleisende consument.

4. Een detailhandelsbeleid blijft noodzakelijk in partnerschap met de lokale besturen

De groeiende leegstand kent vele oorzaken. De uitwaaiing naar de periferie die zich nog steeds verder zet, heeft een zeer belangrijke impact op de leegstand in de kernen. Maar ook de dalende tendens van het aantal zelfstandige handelaars door de schaalvergroting heeft – zeker voor de kleinere kernen – een belangrijke invloed. Door de schaalvergroting passen kleinere binnenstedelijke panden vaak niet binnen de wensen van de ketenformules. Tegelijk blijken de huurprijzen van deze panden vaak te hoog voor zelfstandige handelaars waardoor de panden voor een lange periode leeg blijven staan en het probleem erger wordt. Daarnaast is het ontbreken van optimale vestigingsvoorwaarden, zoals een vlotte bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, soms een oorzaak.

Leegstand tast de aantrekkelijkheid van de kernen aan en zoals in de startnota reeds uitvoerig aan bod kwam, riskeert daarmee de kern haar rol als sociale ontmoetingsplaats te verliezen. De Vlaamse Regering heeft duidelijk gemaakt dat ze dat wil beletten.

Niets doen is geen optie. Vanuit projectontwikkelaarszijde worden periodiek bijkomende projecten aangekondigd en wordt de vermeende behoefte naar bijkomende winkelruimte onderstreept. Vaak is het een loutere verschuiving of verdringing van activiteiten, zodat de leegstand toeneemt. Dit is maatschappelijk niet verantwoord. Omgekeerd moet er wel voldoende kwaliteitsvol aanbod zijn en moet nagegaan worden of de handelspanden in de kernen nog wel aan de verwachtingen kunnen voldoen. Het zal dus niet volstaan om een individuele maatregel te nemen (bijvoorbeeld premies voor wonen boven winkels) als er geen integraal beleid wordt gevoerd. De overheid heeft een regierol in het winkelbeleid te vervullen en dat vergt een visie.

Het krachtigste instrument dat de overheid kan inzetten om deze regierol op te nemen is de ruimtelijke ordening. Op basis van een duidelijke visie over de commercieel-strategische toekomst van het winkelgebieden, kunnen bestemmingsplannen en vergunningen worden opgesteld, beoordeeld en gemotiveerd.

De Vlaamse Regering kan hiervoor de grote lijnen schetsen maar een kernversterkend beleid is in de eerste plaats een beleid van de gemeenten. De Vlaamse Regering wenst de lokale besturen daarin zo goed mogelijk te ondersteunen en dit in de eerste plaats bij de opmaak van een gemeentelijke visie op de detailhandel die moet uitmonden in een offensieve aanpak om de kernen te versterken. Als de inhoudelijke doelstellingen gedefinieerd zijn, kan best met praktische projecten worden gestart. Soms moeten winkelruimtes worden samengevoegd, soms moeten winkelruimtes in bepaalde aanloopstraten worden omgevormd tot wooneenheden, in het mobiliteitsbeleid wordt een optimum gezocht tussen verkeer en beleving, soms volstaat een beperking van de groei in de periferie, compacte winkelzones worden aangeduid en winkels krijgen daar extra stimuli om te investeren, Vanuit Vlaanderen willen we daarom de lokale besturen extra versterken opdat ze de ruggengraat van hun kernen – nl de winkels – niet zien verdwijnen.

5. Naar een geïntegreerd Vlaams kleinhandelsvestigingsbeleid

In de startnota werd aan de minister-president de opdracht gegeven om het beleid na de regionalisering van de IKEA-wet te onderzoeken. In het Institutionele akkoord voor de zesde staats hervorming ("Een efficiëntere federale Staat en een grotere autonomie voor de deelstaten") werd intussen voorzien dat het vergunningsbeleid inzake handelsvestigingen en het Nationaal Sociaal Economisch Comité voor de Distributie wordt overgedragen naar de gewesten. Om te vermijden dat een lange overgangssituatie tot stand komt waarbij de federale wet betreffende de vergunning van handelsvestiging plots Vlaamse bevoegdheid wordt, zonder dat de criteria en organen van deze wet in feite "geregionaliseerd" zijn, wordt geopteerd om te anticiperen op de voorgenomen regionalisering. Bovendien willen we hiermee duidelijkheid geven aan de lokale bestuurders en handelaars over het toekomstige beleid van de Vlaamse Regering.

Behalve het beleid van de socio-economische vergunningen kiest de Vlaamse Regering ervoor om de bestaande instrumenten actiever te benutten.

Het gaat dan in belangrijke mate over het bestaande ruimtelijk ordeningsinstrumentarium. We willen het mogelijk maken dat een lokale overheid haar kleinhandelsvisie – al dan niet uitgewerkt in een commercieel strategisch plan – kan doorvertalen naar haar plannings- en vergunningenbeleid. Zowel via ruimtelijke uitvoeringsplannen als via een stedenbouwkundige verordening kan ingezet worden op de aanduiding van kernwinkelgebieden en van winkelarme gebieden.

Sommige van deze instrumenten bestaan nu al en kunnen aangewend worden, andere aspecten zullen pas mogelijk zijn na de regionalisering.

Ruimtelijke Structuurplannen

In het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk structuurplan kan een globale beleidsvisie rond (detail)handel opgenomen worden, waarbij desgevallend kan gerefereerd worden naar het commercieel strategische plan.

Dit kan onder meer de volgende zaken bevatten

- gewenste ruimtelijke ontwikkeling van (detail)handel,
- aanduiding van kleinhandelszones, kernwinkelgebieden of winkelarme gebieden,
- aanduiding gemengde gebieden, handelslinten;
- mobiliteitsafwikkeling en aanduiding parkeervoorzieningen

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Indien het bestuur de doorvertaling wenst van deze beleidsvisie naar een juridisch afdwingbaar kader, toe te passen in de vergunningverlening op perceelsniveau, kan een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt worden

Dit laat toe dat bepaalde ongewenste ontwikkelingen bijgestuurd kunnen worden, bijvoorbeeld verdere handelsverlating langs een verbindingsweg. In uitvoering van het afsprakenprotocol over de detailhandel tussen de gemeenten en de provincies, zal aan de provincies gevraagd worden om hier in overleg met de gemeenten initiatief te nemen

Daarnaast laat dit instrument ook toe dat sturend opgetreden wordt, bijvoorbeeld voor de aanleg van een gemeenschappelijke ontsluitingsweg of gemeenschappelijke parkeervoorzieningen ter hoogte van een bestaande (of gewenste) kleinhandelsconcentratie

Het RUP laat ook toe om de ontwikkeling te realiseren met voorkooprecht of onteigening

Om kernversterkende ontwikkelingen te realiseren kunnen o.a. voorschriften worden voorzien op perifere locaties welke ruimtelijke randvoorwaarden (minimale of maximale handelsoppervlakte, parkeernorm, e.d.) koppelen aan de handelsfunctie

Het is de bedoeling dat na de regionalisering ook assortimentsbepalingen kunnen opgenomen worden, al dan niet gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zeker met betrekking tot de handelsinvullingen die gebaseerd zijn op persoonsuitrusting of voeding is het duidelijk dat de ruimtelijke en mobiliteitseffecten een andere wegging hebben dan de effecten van handel waar grootschalige artikelen (witgoed, meubelassortimenten..) worden voorzien. Dit zal nog verder worden voorbereid door de betrokken administraties (departement ruimtelijke ordening en Agentschap Ondernemen).

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt aangevuld waardoor het Agentschap Ondernemen advies verleend bij RUP's met dit onderwerp

Stedenbouwkundige verordening

Een stedenbouwkundige verordening kan opgemaakt worden voor een deel of het gehele grondgebied van een gemeente of provincie. De verordening bevat stedenbouwkundige voorschriften die onder meer betrekking hebben op esthetiek, op kwaliteit en veiligheid. Met een stedenbouwkundige verordening kunnen ook functiewijzigingen worden uitgesloten of voorwaarden aan worden verbonden. Het zal tevens mogelijk zijn om via een stedenbouwkundige verordening bepaalde functies te verbieden of te beperken. Dit laat bijvoorbeeld toe dat kleinhandel kan worden beperkt of uitgesloten in een bepaald gebied

De verordening kan het gewenste kernwinkelgebied aanduiden door de opsomming van straten of door de aanhechting van een perimeterplan

De decretale bepalingen zullen worden aangepast waardoor beperkingen qua afmetingen van gebouwen of van bepaalde functies mogelijk wordt, gekoppeld aan de versterking van de leefbaarheid en aantrekkingskracht van kernen

De regionalisering van de socio-economische vergunning: continuïteit maar geïntegreerd

Van zodra de bevoegdheid op de handelsvestigingen wordt geregionaliseerd wordt deze vergunning maximaal geïntegreerd in het ruimtelijke instrumentarium

Deze afweging van sociaal-economische aspecten worden reeds vandaag gevat via een stedenbouwkundige vergunning, maar op dit moment wordt door het bestaan van een aparte

socio-economische vergunning minder aandacht gegeven aan de sociaal-economische inpasbaarheid van de handelsvestiging. Hetzelfde kan overigens gezegd worden over bijvoorbeeld de milieu- of erfgoedaspecten. De beoordelingsgronden van de stedenbouwkundige vergunningen zitten immers vervat in art 4 3 1§1 van de VCRO

Alle handelsvestigingen zullen na de regionalisering worden onderworpen aan deze toelating die wordt verleend door de gemeente. De bestaande socio-economische machtigingen zullen allemaal van kracht blijven.

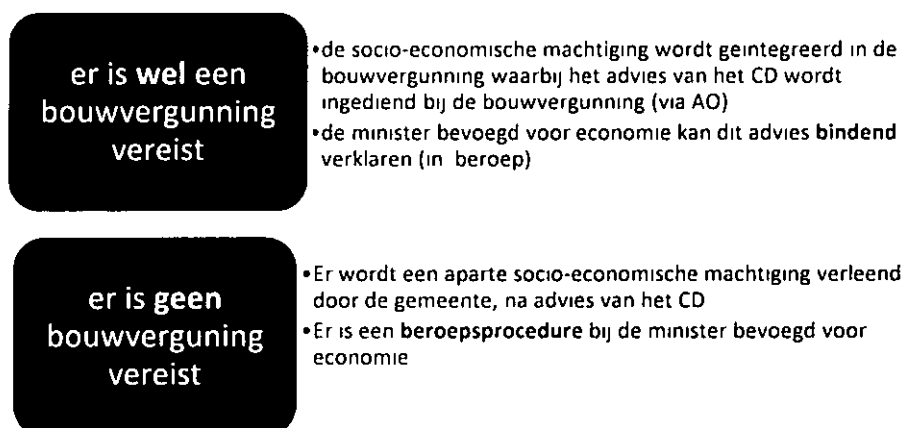
De rechtsgrond voor deze regeling zal worden voorzien in het decreet inzake het Grond- en Pandenbeleid dat in dat decreet wordt gedefinieerd als "de aansturing, de coordinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren."

In de regelgeving voor de economische toelating zal maximaal worden aangesloten bij de beproefde terminologie van de wet op de handelsvestigingen. Aangezien het Waalse Gewest eveneens kiest voor het "behoud" van de sociaal-economische vergunning, ook na regionalisering, maakt dat de terminologie gewestgrensoverschrijdend dezelfde is. Uiteraard zal hiervoor ook het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag worden gewijzigd opdat de aard van de detailhandelsactiviteit steeds transparant wordt gemaakt en door de aanvrager expliciet wordt aangegeven of de aanvraag al dan niet betrekking heeft op een handelsgeheel.

In zoverre de totale netto verkoopoppervlakte meer dan 2 000m² bedraagt, informeert de gemeente tevens de aangrenzende gemeenten (ook als die in een ander Gewest gelegen is) en wordt deze betrokken bij de adviesprocedure.

De socio-economische machtiging wordt indien mogelijk geïntegreerd in de bouwvergunning. In het andere geval blijft ze op zichzelf behouden.

Door de integratie in de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning wordt de regelgeving en administratieve last vereenvoudigd.



Socio-economische toets geïntegreerd in de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning

Voor de oprichting van nieuwe handelspanden of handelingen aan bestaande handelspanden waarvoor een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning nodig is, wordt de socio-economische toelating geïntegreerd in de vergunning

Deze uitbreiding van de stedenbouwkundige vergunningsplicht gebeurt als de bevoegdheid wordt geregionaliseerd

Om de socio-economische aspecten te bewaken wordt de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ter advies voorgelegd aan het Agentschap Ondernemen

Dit advies zal de vergunningstermijnen op zich niet veranderen. Analoog als bij de voorziene nieuwe regeling voor het onroerende erfgoed kan dit advies bindend verklaard worden in administratief beroep door de bevoegde minister

Indien een gemeente een kernwinkelgebied heeft afgebakend zal deze gemeente een omgevingsvergunning mogen verlenen voor handelszaken met een oppervlakte die groter is dan in gemeenten die geen kernwinkelgebied hebben afgebakend

Aparte socio-economische toelating bij assortimentswijziging, wanneer geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning vereist is

Wanneer er enkel een wijziging gebeurt aan het assortiment, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is of wanneer deze vergunning valt onder de vrijstelling of meldingsplicht, wordt een socio-economische toelating verleend via de gemeente na advies van het Agentschap Ondernemen

Er wordt aangesloten bij de huidige procedure. Tegen het al dan niet verkrijgen van de toelating en de eventuele voorwaarden, kan steeds in beroep gegaan worden bij de minister bevoegd voor Economie door de aanvrager, de gemeente, de leidend ambtenaar van het Agentschap Ondernemen en het Vlaamse Economisch Comité voor de Distributie. De beroepsprocedure zal qua termijnen gelijkaardig verlopen als de huidige beroepsprocedure bij de socio-economische vergunning

Beoordelingskader van socio-economische toelating

Het beoordelingskader voor de socio-economische toelating zal minstens volgende bijzondere doelstellingen bevatten:

- 1° het creëren van een duurzaam handelaanbod,
- 2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten,
- 3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu,
- 4° duurzame mobiliteit

1° het creëren van een duurzaam handelaanbod;

Meer dan vandaag het geval is beoogt het Vlaams integraal handelsvestigingenbeleid een aanbod te creëren waar kleinhandel zich kan vestigen. Dit aanbod moet op een duurzame manier beantwoorden aan de verzuchtingen van de markt. Dit zijn de ontwikkelaars, de winkeluitbaters en de consumenten

Voor de eerste doelstelling van het integraal handelsvestigingsbeleid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een zorgvuldig ruimtegebruik

Het zorgvuldig ruimtegebruik wordt onder meer vertaald door de volgende drie principes

- ten eerste moeten bijkomende activiteiten een plaats zoeken binnen de reeds bebouwde ruimte. Een meer compacte oplossing is meestal mogelijk door intensiever, meervoudig ruimtegebruik, clustering en verweving,
- ten tweede moeten de mogelijkheden tot hergebruik maximaal benut worden. De transformatie van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd (vs. het in gebruik nemen van 'greenfields'),

- ten derde moeten we werk maken van omkeerbaar ruimtegebruik, zeker daar waar nieuwe gronden worden aangesneden. Nieuwe lintbebouwing en solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden tegengegaan

2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;

De consumentenbescherming is een dwingende reden van algemeen belang in de zin van de Dienstenrichtlijn (artikel 4.8). Dit betekent dat verschillende doelgroepen verzekerd moeten zijn van een voorzieningenniveau dat strookt met de behoeften. Anders gezegd: het is de bedoeling dat iedereen in Vlaanderen op redelijke afstand winkelaankopen kan doen en daarbij kan genieten van een breed en gevarieerd aanbod

Het begrip "toegankelijkheid" is van groot belang daar dit impliceert dat er wordt rekening gehouden met de afstand tot en de bereikbaarheid van de voorzieningen. Ook de minst mobiele burgers dienen zich te kunnen voorzien in hun behoeften.

3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in de kern;

De leefbaarheid van de kern is een belangrijk uitgangspunt voor het op te maken kader. Dit houdt rekening met elementen zoals: hinder, gezondheid, veiligheid en het gebruiksgenot van de ontworpen handelsvestiging. Ook leegstand is een aspect dat moet meegenomen worden in het beoordelen van de leefbaarheid van het stedelijk milieu.

De verweving van handelsvestigingen met andere functies wordt in deze doelstelling opgenomen als een kritieke factor om de leefbaarheid van de kern te waarborgen of te versterken.

4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit;

De visievorming inzake kleinhandel moet ook rekening houden met de mobiliteitsimpact. Dit impliceert dat een nieuwe vestiging of een grote assortimentswijziging geen significante negatieve impact mag hebben op de bestaande mobiliteitssituatie, de verkeersleefbaarheid van de omgeving, en in het beste geval een zelfs remediërende invloed heeft op de bestaande mobiliteitsproblematiek

Voor het inschatten van de mobiliteitsimpact worden onder meer hiernavolgende elementen in acht genomen.

- de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, met de fiets of te voet;
- de invloed op verkeersstromen,
- de wegcapaciteit – of vereiste investeringen om deze wegcapaciteit te bekomen;
- de invloed op de parkeerdruk,
- mogelijke remediërende maatregelen.

De mobiliteitsimpact wordt benaderd volgens het niet-afwentelingsprincipe. Dit betekent dat mobiliteitsproblemen niet van het ene gebied naar het andere mogen worden verschoven.

Comité voor de Detailhandel

In de gevallen dat er de socio-economische toelating is geïntegreerd in de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, zal dit toetsingkader worden toegepast via het advies van het Agentschap Ondernemen. Het advies van het Agentschap Ondernemen zal zich in dat geval vooral richten op het tweede en het derde punt.

Er wordt een **Comité voor de Detailhandel (CD)** opgericht. Dit comité kan vergeleken worden met het Nationaal Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie maar krijgt een licht gewijzigd takenpakket

- het CD geeft advies aan het Agentschap Ondernemen over planologische initiatieven waarin kleinhandel wordt toegelaten;
- het CD geeft advies aan het Agentschap Ondernemen over de sociaal-economische toelating of de stedenbouwkundige vergunning waarin deze toelating bevat is,
- het CD betreft de omliggende gemeenten vanaf een aanvraag van 2 000 m², voor zover dit niet gebeurt in het kader van het openbaar onderzoek,

- het CD kan in beroep treden tegen de gemeentelijke beslissing over de socio-economische toelating.
- het CD kan een advies verlenen aan de Vlaamse Regering over het toetsingskader;

De handhaving van de toelating, wat de niet stedenbouwkundige aspecten betreft, wordt gelegd bij het Agentschap Ondernemen.

Handelsvestigingsconvenant

Een belangrijke innovatie betreft de invoering van het handelsvestigingsconvenant. Dergelijk convenant wordt gesloten op projectniveau en dus in beginsel op vergunningsniveau maar dit zou ook op niveau van een ruimtelijk plan kunnen. Een of meer gemeenten en ontwikkelaars of exploitanten van handelsvestigingen kunnen op vrijwillige basis handelsvestigingsconvenanten sluiten. Derden, zoals lokale handelaarscomité's, kunnen zich erbij aansluiten.

Handelsvestigingsconvenanten zijn overeenkomsten naar burgerlijk recht waarin redelijke en billijke afspraken worden gemaakt over:

- 1° een rationeel aanbod- en locatiebeleid,
- 2° gezamenlijke initiatieven en de bekostiging daarvan. Een gezamenlijk initiatief kan er, bijvoorbeeld, in bestaan dat overeengekomen wordt dat gezamenlijke promotie-initiatieven worden genomen,
- 3° de participatie aan het kernversterkend beleid van de betrokken gemeenten, bijvoorbeeld door een storting in een fonds voor gemeenschappelijk beheer;
- 4° inspanningsverbintenissen van de gemeenten op het vlak van de facilitering van de stabiliteit van het lokale handelsvestigingsbeleid

Deze afspraken kunnen geen betrekking hebben op de inhoud van goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies. De gemeenten kunnen desbetreffend geen resultaatsverbintenissen opnemen. Daarom ook dat derden niet in beroep kunnen gaan tegen de convenanten. Het beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning bij de deputatie of bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan zich dus niet uitstrekken tot de inhoud van een handelsvestigingsconvenant.

De ontwikkelaars die partij zijn bij een handelsvestigingsconvenant nemen de relevante bepalingen op afdwingbare wijze op in hun overeenkomsten met exploitanten. De exploitanten die partij zijn bij een handelsvestigingsconvenant nemen de relevante bepalingen op afdwingbare wijze op in hun overeenkomsten met huurders of gebruikers. De bedoeling is dat de verbintenissen in de handelsvestigingsconvenant tegenover alle retailpartners gelden en ook in tijd blijven gelden.

6. Investeringsplan voor de handel

De Vlaamse Regering heeft in de startnota 'Winkelen in Vlaanderen' beslist om de lokale besturen maximaal te ondersteunen bij de realisatie van een kernversterkend beleid. Deze steun wordt reeds in diverse vormen aangeboden via de initiatieven die werden genomen in uitvoering van de startnota, o.a. voor de uitbouw van het lokale beleid (bv. de leidraad bij de opmaak van een strategisch commercieel plan) en in samenwerking met de provincies door het aanbieden van data (bv. over evolutie van de handelszaken en koopstromen via het kennisnetwerk detailhandel) Maar ook met initiatieven waarop de lokale besturen kunnen intekenen om de handelaars rechtstreeks te ondersteunen (bv. het project voor de financiering van de gevelrenovatie en leegstandsbestrijding, het project commerciële innovatie,)

Met een nieuwe VIA-ronde tafel zullen de nieuwe bestuurders worden uitgenodigd om in de geïntegreerde beleidsplannen voldoende aandacht te spenderen aan een doordacht handelsbeleid. Hiervoor worden verschillende tools en begeleiding aangeboden

Daarnaast is er ook reeds het structurele Vlaamse stedenbeleid dat kernversterking als een belangrijke hefboom voor duurzame steden beschouwt. Het Vlaams stedenbeleid zet in op de versterking van levendige kernen, met een mix van functies, waarbij ingezet wordt op nabijheid en op slim verdichten. Dit vraagt een geïntegreerde benadering van nood aan betaalbare en kwalitatieve woonruimtes, het maximaliseren van kansen voor horeca, winkels en creatieve industrie, het slim inplanten van zorginfrastructuur, gecombineerd met mobiele dienstverlening, en het streven naar duurzame distributie, kwaliteitsvolle publieke ruimte, e.d. Het stedenbeleid doet dit via een combinatie van instrumenten zoals stadsvernieuwing en het stedenfonds

Via **stadsvernieuwingsprojecten** wil het Vlaams stedenbeleid grootschalige kernversterkende projecten in steden ondersteunen die een duurzame vernieuwing en algemene verhoging van de leefkwaliteit van stadsdelen nastreven. Binnen de stadsvernieuwingsaanpak zijn er zowel projectsubsidies als conceptsubsidies mogelijk. Projectsubsidies bieden een concrete financiële hefboom voor de realisatie van projecten. Conceptsubsidies zijn een begeleidingssubsidie om bepaalde onderbelichte elementen in projecten te versterken (vb. duurzaamheid, stedenbouwkundig ontwerp, publiek-private samenwerking, participatie,...). De kernversterking gebeurt door aandacht te hebben voor diverse componenten binnen de stadsvernieuwingsprojecten: het combineren van verschillende functies en de aandacht voor de samenhang in een project (wonen, werken, recreëren, winkelen ...), de inbedding van het project in een totaalvisie van het stadsbestuur, het vernieuwende en innovatieve karakter, de integrale duurzaamheid, het kwaliteitsvolle ruimtelijke en stedenbouwkundig ontwerp, participatie en betrokkenheid, samenwerking tussen publieke en private partners, een goede projectregie en een optimale tijdsplanning. In totaal is de realisatie van 38 stadsvernieuwingsprojecten ondersteund via projectsubsidies. Daarnaast hebben 31 projecten een conceptsubsidie gekregen.

Het **Vlaams stedenfonds** laat steden toe in te spelen op maatschappelijke uitdagingen, die aan te grijpen en om te buigen tot sterktes voor de toekomst. Het stedenfonds is een hefboom om innovatieve acties op te zetten, experimentele initiatieven te laten doorgroeien en complementair versterkende acties met andere beleidsdomeinen uit te voeren om tot een meer sociale en duurzame stad te komen. Centraal staan de verhoging van de leefbaarheid, het tegengaan van de dualisering en het verhogen van de kwaliteit van bestuur. Mede dankzij het stedenfonds hebben steden zich de laatste jaren enorm getransformeerd. Die positieve omwenteling in de steden is zichtbaar in vele facetten: stadsdelen zijn attractiever en leefbaarder, de mobiliteit is duurzamer, steden nemen binnen Vlaanderen een voortrekkersrol op naar een meer energiezuinige stad, er is sterke aandacht voor betaalbaar en kwalitatief wonen in een aangename woonomgeving en er is aandacht voor het

versterken van een duurzame economie (o.a. door centrummanagement, zelfstandig ondernemerschap stimuleren, innovatieve sociale economie, etc.). Kernversterking staat in al die facetten centraal

De Vlaamse Regering wil de lokale besturen nog verder aanmoedigen en financieel ondersteunen om verder werk te maken van het ondersteunen van de lokale besturen om een sterke actor- en regisseursrol te kunnen opnemen inzake een kernversterkend detailhandelsbeleid.

6.1 Programma 'handelskernversterking'

De Vlaamse minister bevoegd voor economie wil met het programma 'handelskernversterking' verder werk maken van het ondersteunen van de lokale besturen om een sterke actor- en regisseursrol op te nemen inzake een kernversterkend detailhandelsbeleid

Het is de bedoeling dat het programma een breed bereik van steden en gemeenten heeft en daarmee ook een hefboomeffect kan creëren in steden die vandaag minder met kernversterking begaan zijn

Het programma wordt georganiseerd in twee luiken die doelen op verschillende soorten initiatieven die de gemeenten kunnen ondernemen om hun handelskern te versterken

Globale doelstelling van het programma 'handelskernversterking' is te komen tot een lokaal kernversterkend handelsbeleid op maat van iedere gemeente

Dit programma valt binnen de delegatiebevoegdheid van de minister bevoegd voor economie, maar naar analogie met de startnota wordt het ondersteunende luik volledigheidshalve mee opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering

6.1.1 Oproep 'Kernversterkende maatregelen'

Bij het detailhandelsbeleid van de gemeenten wordt meestal vertrokken vanuit de rol van een lokale overheid op vlak van een voorwaardenscheppend beleid om het handelscentrum attractief te houden of te maken. Het gaat dan over initiatieven rond bereikbaarheid, parkeren, verfraaiing van het openbaar domein enzovoort. Dit soort projecten zijn noodzakelijk om de handelskern attractief te houden en verloedering tegen te gaan. De Vlaamse Regering wil de steden en gemeenten ondersteunen bij het opnemen van dergelijke projecten. Binnen luik 1 'kernversterkende maatregelen' is het mogelijk hiervoor subsidie te ontvangen.

Door binnen het programma 'handelskernversterking' een breder luik op te nemen met betrekking tot kernversterkende maatregelen met een minder hoge drempel dan een beleid rond handelspanden (zie luik 2), worden een groter aantal gemeenten bereikt en is het voor de gemeenten mogelijk initiatieven te blijven ondernemen zodat kernversterking een 'actief' beleidsthema blijft binnen de gemeente. Door geregeld (kleinere) initiatieven te ondernemen blijven de gemeenten actief bezig met kernversterking. Voorbeelden van acties binnen dit eerste luik zijn bewegwijzering, opstart centrummanagement, opwaarderen winkelstraat, bestikking leegstaande handelspanden, opmaak detailhandelsvisie.

De gemeenten krijgen de mogelijkheid projecten in te dienen waarvan zij kunnen motiveren dat deze het handelskernapparaat zullen versterken. Het moet gaan over initiatieven die additioneel zijn ten opzichte van het huidige beleid en ze moeten passen binnen het kernversterkende beleid van de gemeente. Zeer belangrijk binnen dit eerste luik is dat de motivering voor de projecten moet gebaseerd zijn op de detailhandelsvisie van de gemeente, tenzij het de opmaak van deze visie zelf betreft.

Het kan in dit luik zowel gaan om investeringsprojecten als om werkingsprojecten. Werkingsprojecten hebben een looptijd van maximaal drie jaar. De subsidie bedraagt 30% van de projectkosten met een maximum subsidiebedrag van 70.000 euro. Voor dit luik worden 4 miljoen euro subsidie beschikbaar gesteld.

Steden en gemeenten kunnen een of meer projecten indienen maar tezamen voor een maximaal subsidiebedrag van 70.000 euro. Projecten worden uiterlijk 15 september 2013 ingediend bij het Agentschap Ondernemen op basis van een aanvraagformulier, hierbij ingesloten als bijlage. De toekenning van de subsidie gebeurt op basis van een dubbele afweging

- 1) het projectvoorstel moet voldoen aan de vereisten opgenomen in het aanvraagformulier, het Agentschap Ondernemen kan projecten die onvoldoende tegemoet komen aan deze vereisten weren uit de verdere selectie;
- 2) er wordt een rangschikking opgemaakt van zowel de werkingsprojecten als de investeringsprojecten, enkel de 25 best gerangschikte werkingsprojecten komen in aanmerking voor een subsidie; gegeven het voorziene bedrag van de oproep en het maximale subsidiebedrag per stad of gemeente kunnen aldus ook minstens 32 investeringsprojecten worden goedgekeurd, de minister bekrachtigd deze twee rangschikkingen

De bovenstaande werkwijze, de keuze voor het maximale subsidiebedrag en het beschikbare budget van 4 miljoen euro met als gevolg een 57-tal verhoopde of te verwachten projecten is te verantwoorden op basis van de volgende informatie:

- Kostprijs te verwachten projecten? Ter vergelijking, bij een projectoproep in het kader van het programma Ondernemingsvriendelijke Gemeente m.b.t. het thema detailhandel bedroeg de gemiddelde kostprijs van de projecten 384.000 euro (voor 13 projecten); een subsidie van 30% voor deze projecten zou dan neerkomen op 115.000 euro; dure investeringsprojecten zullen dan allicht minder dan 30% subsidie genieten, voor beperktere ingrepen en werkingsprojecten zal het maximum subsidiebedrag effectief overeenkomen met een 30% subsidie
- Is een subsidiepercentage van 30% voldoende? Gezien gemikt wordt op additionele projecten t.o.v. het bestaande beleid, kan het cofinancieringspercentage voor de lokale besturen een belemmering vormen. Niettemin kan ervan uitgegaan worden dat lokale besturen uit een verscheidenheid aan mogelijke acties, die acties kunnen selecteren waarbij een subsidie van 30% wel degelijk een stimulans vormt om het project uit te voeren
- Aantal geïnteresseerde gemeenten? Extrapolatie van een provinciale projectoproep en op basis van een inschatting van de VVSG kan rekening gehouden worden met een 75 tot 100 geïnteresseerde lokale besturen. Deze oproep biedt zodoende ruim meer dan de helft van de geïnteresseerde lokale besturen de gelegenheid om een projectsubsidie te bekomen.
- Beperking van het aantal werkingsprojecten noodzakelijk? Bij werkingsprojecten wegen vooral de personeelskosten door. Bij werkingsprojecten vergt het relatief weinig engagement om een ambitie te formuleren terwijl de reële output en impact van het project vooraf niet altijd gemakkelijk in te schatten zijn. Om al te veel navolging (en opbod) te vermijden, wordt hier het wedstrijdelement aangescherpt zodat alleen de beste, meest innovatieve ideeën gesubsidieerd worden. Zo wordt ook vermeden dat al te veel projectvoorstellen het uitwerken of verder detailleren van een strategisch commercieel plan behelzen. Gezien die nood er wel degelijk is en om tegemoet te komen aan gemeenten die er nog niet toe gekomen zijn een handelsvisie op te stellen, worden tools en data ter beschikking gesteld via o.a. de leidraad voor de opmaak van een strategisch commercieel plan en het kenniscentrum detailhandel

6.1.2 Oproep 'Handelspanden'

Naast het bovenstaande voorwaardenscheppend beleid wil de Vlaamse Regering zich ook richten op additionele hefboomen voor een effectief kernversterkend beleid. Daarom focust het tweede luik van het programma handelskernversterking zich specifiek op het voeren van een gemeentelijk beleid rond handelspanden. De focus op handelspanden geeft een nieuwe dimensie aan de rol van de lokale besturen. De steden en gemeenten die voldoende visie en kennis hebben over de werking van hun handelsapparaat kunnen een stap verder gaan door het voeren van een beleid rond handelspanden. Een handelspandenbeleid op lokaal niveau kan het sluitstuk vormen van kernversterkende initiatieven en biedt meer mogelijkheden om de vastgoedmarkt te sturen dan met extra regelgevende initiatieven. Op deze manier wordt het mogelijk voor de gemeenten om in functie van de doelstellingen van hun strategische visie, een actief beleid te voeren op het gebied van commercieel vastgoed. Het kunnen sturen op beschikbaarheid, type, ligging, uitstraling, oppervlakte en prijszetting geeft de lokale besturen een grote hefboom om een attractief winkelaanbod in de kern te bekomen. Een handelspandenbeleid is relevant om minstens de volgende redenen:

- om de panden in winkelstraten te kunnen verfraaien/aantrekkelijk te houden,
- als mogelijkheid om een lokaal strategisch commercieel plan te helpen realiseren, bijvoorbeeld door via de terbeschikkingstelling van handelspanden bepaalde types van winkels te kunnen aantrekken om de handelskern aantrekkelijk te houden of te maken,
- om (potentiele) handelspanden geschikter te maken qua grootte enz.,
- om via modaliteiten van terbeschikkingstelling (prijszetting of formules huur, selectieve doelgroep, voorwaarden...) bepaalde doelstellingen te kunnen nastreven zoals wonen boven winkels, stimuleren van starters, panden in aanloopstraten interessant maken, enz.
- .

Binnen dit tweede luik rond handelspanden zijn er twee (niet combineerbare) mogelijkheden om in te schrijven voor de oproep:

- A een gemeente kan subsidie aanvragen voor het aankopen van handelspanden om ze (opnieuw) op de markt te brengen en op die manier het handelsapparaat te versterken;
- B de gemeente kan subsidie aanvragen om de handelaars te ondersteunen bij de renovatie van hun handelspanden.

A. Aankoop handelspanden

Gemeenten kunnen voor de aankoop van panden in aangeduide kernwinkelgebieden financiële ondersteuning ontvangen. Alle Vlaamse steden en gemeenten komen in aanmerking voor subsidiëring. Deze subsidie bedraagt 30% van de in aanmerking komende kosten met een maximum subsidiebedrag per stad of gemeente van 500.000 euro voor de centrumsteden en 400.000 euro voor de andere steden en gemeenten. Dit bedrag kan aangevraagd worden voor één project of kan worden gespreid via verschillende aanvragen. Deze keuzemogelijkheid moet steden en gemeenten toelaten beter in te spelen op de opportuniteiten die zich aandienen tijdens de looptijd van de oproep (mogelijkheid voor een groot project versus mogelijkheden voor kleinere projecten). De in aanmerking komende kosten zijn:

- de verwerving van panden (die achteraf gebruikt worden als handelspanden);
- de verbouwing/herinrichting van handelspanden;
- de kosten voor het inschakelen van makelaars/projectontwikkelaars in functie van door de stad of gemeente bepaalde criteria voor het selecteren van huurders/kopers.

De aanvragen gebeuren via een aanvraagformulier, hierbij ingesloten als bijlage. De periode voor het indienen van projecten blijft lopen tot wanneer het subsidiebedrag voorzien voor dit luik van het programma volledig toegewezen is aan projecten. Projecten worden individueel goedgekeurd of geweigerd binnen de maand na de indiening van de aanvraag. De projectvoorstellen worden dus niet tegen elkaar afgewogen. Dat betekent wel dat de aanvragen grondig gemotiveerd zullen moeten zijn.

Door deze financiële stimulans wil de Vlaamse Regering de steden en gemeenten stimuleren de drempelvrees te overwinnen en te zoeken naar manieren om vastgoed strategisch in te zetten voor het behalen van de doelstellingen rond kernversterking. Dit moet goed tot uiting komen in de aanvraag. Aandachtspunten zijn onder meer:

- voor het verkrijgen van subsidies voor de aankoop en renovatie van handelspanden dient het lokaal bestuur te kunnen aangeven dat het betreffende pand gelegen is binnen het kernwinkelgebied van de gemeente; men dient dan ook aan te geven welke straten/gebieden bij het kernwinkelgebied behoren en hoe men tot deze aanduiding gekomen is. De formele aanduiding van het kernwinkelgebied via het instrumentarium van de ruimtelijke ordening (RUP of verordening) of door een ondubbelzinnige aanduiding in een strategisch commercieel plan, dient opgestart te worden maar moet nog niet voltooid zijn op het moment van indiening,
- als voorwaarde zal gevraagd worden om de eventuele opbrengsten uit de projecten te herinvesteren in kernversterking. Zo kan de eerste financiële injectie via het Vlaamse Gewest de aanzet zijn van een blijvende inzet van de steden en gemeenten op vlak van vastgoed, daar waar dit kan helpen de kernen te versterken. De steden en gemeenten hebben hier enige vrijheid om het financieel en organisatorisch kader voor een lokaal handelspandenfonds vast te stellen, maar het moet voldoende overtuigend zijn en de nodige engagementen zullen uit de aanvraag moeten blijken. Minimaal zal de financiële meerwaarde bij een (door)verkoop van een pand moeten worden geherinverteerd in een lokaal handelspandenfonds. Een lokaal bestuur kan uiteraard ook beslissen om alle opbrengsten van huur of de volledige teruggewonnen investering naar aanleiding van een verkoop van een pand opnieuw te investeren of dit fonds nog op een andere manier te spijzen,
- een degelijke omschrijving van de precieze verwachte impact: door bijvoorbeeld het herclusteren van het handelsapparaat waar nodig en de verbetering van de kwaliteit van deze zones, is de uiteindelijke meerwaarde voor het lokale bestuur uiteraard niet alleen financieel, maar kan zich dat ook uiten in een hoger aantal succesvolle starters of een hogere passantenstroom. Bedoeling is dat het lokaal bestuur via een handelspandenbeleid mee kan bepalen hoe het handelsapparaat evolueert (type handel, op welke locaties, ...) en daarmee bijdraagt tot haar eigen doelstellingen m.b.t. een kernversterkend detailhandelsbeleid. Deze doelstellingen kunnen uiteraard heel divers zijn en verschillen van gemeente tot gemeente.
- de realiteitszin: gemeenten dienen projecten in naar eigen mogelijkheden.

De budgettaire impact van deze maatregel is niet gering. De verwachtingen m.b.t. deze maatregel zijn:

- 5 aanvragen vanuit de centrumsteden; dat maakt een maximale subsidie van in totaal 2,5 miljoen euro als deze aanvragen de maximumsubsidie per stad uitputten,
- 5 aanvragen vanuit de andere steden of gemeenten, dat betekent een maximale subsidie van 2 miljoen euro.

Een rondvraag bij een aantal individuele steden en gemeenten en de VVSG heeft geleerd dat het investeren in handelspanden zeer nuttig wordt bevonden, maar dat nog niet veel steden en gemeenten hier al klaar voor zijn. Bovendien is het niet vanzelfsprekend dat er zich gedurende de looptijd van de oproep opportuniteiten aandienen. Vandaar het geringe aantal verwachte aanvragen.

De steden die dit wel al kunnen opnemen zijn hoofdzakelijk die steden waarbij de structuur voor het verwerven van panden al bestaat, bijvoorbeeld in de vorm van een stadsontwikkelingsbedrijf. Het betreft veelal de grotere steden of centrumsteden. Vandaar dat de heft van de aanvragen vermoedelijk van deze beperkte groep steden zal komen

In het overleg bleek eveneens dat een voorgestelde maximum subsidie van 500 000euro (dus overeenkomend met een kostprijs van pakweg 1,5 miljoen euro) veeleer aan de lage kant zou zijn voor de grotere (duurdere) steden om panden te verwerven op toplocaties om er kernversterkende initiatieven te nemen. Maar daartegenover staat dat op deze locaties de markt voldoende dynamisch is. Dit subsidiebedrag zou wel volstaan voor een lokaal handelspandenbeleid dat zich richt naar de aanloopstraten en secundaire locaties. Voor kleinere steden en gemeenten zou een subsidie van 400 000 euro moeten volstaan.

Om de kostprijs van handelspanden door dergelijke bestaande of nieuwe initiatieven niet onnodig te laten stijgen, zal in het grond- en pandendecreet een voorkeurecht worden ingeschreven ten gunste van de gemeenten voor handelspanden binnen een aangeduid kernwinkelgebied

B. Renovatie handelspanden

Aantrekkelijke handelspanden zijn van groot belang om een winkelstraat nieuw leven in te blazen. Gemeenten kunnen daarom subsidies verlenen voor eigenaars en handelaars-huurders voor renovaties van handelspanden in het kernwinkelgebied.

De EFRO-projectoproep 'gevelrenovatie en renovatie leegstaande handelspanden' heeft goede resultaten met zich meegebracht. Daarom werd besloten een gelijkaardig luik op te nemen binnen het programma voor handelskernversterking. Het verschil met het project 'gevelrenovatie' (EFRO-oproep) is dat bij verbouwingen binnenin de handelspanden, het niet per definitie om leegstaande handelszaken moet gaan.

De bedoeling van deze oproep is dat steden en gemeenten door een Vlaamse subsidie meer geneigd gaan zijn om maatregelen in te voeren gericht naar de handelaars. De steden en gemeenten staan dan zelf in voor het uitwerken en het beheer van deze maatregel. Er wordt wel gekozen om deze oproep te beperken voor winkels die een kleinere netto vloeroppervlakte hebben dan 700m² waarmee duidelijk de focus wordt gelegd op de kleinschalige detailhandel.

De Vlaamse subsidie wordt becijferd als een percentage van de kosten voor de werken die de handelaar maakt en die aanvaardbaar zijn op basis van dat gemeentelijk reglement. Het totale bedrag aan Vlaamse subsidiering waar elke stad of gemeente mag mee rekening houden bij het uitwerken van dat reglement bedraagt 400.000 euro voor de centrumsteden en 200 000 euro voor de andere steden en gemeenten, waarbij wordt gewerkt met een maximumbedrag van 10.000 euro per renovatie-dossier. Deze bedragen liggen relatief laag. Evenwel moet ermee rekening gehouden worden dat er via EFRO al 44 aanvragen werden gehonoreerd. Bepaalde noden zijn daardoor al gelenigd, maar tegelijk mag aangenomen worden dat deze projecten in bepaalde steden navolging gaan krijgen in andere stadsdelen of een vervolg vragen. Op zich is het belangrijk om lokale besturen die de weg van een kernversterkend handelspandenbeleid zijn ingeslaan, blijvend te kunnen ondersteunen. Deze maximale subsidiebedragen liggen ook lager dan voor de opstart van een lokaal handelspandenbeleid zodat lokale besturen meer gestimuleerd worden om meer complexe en ambitieuze maatregelen in overweging te nemen.

Indicatief kan rekening gehouden worden met 5 projecten uit de centrumsteden – gezien deze subsidie niet combineerbaar is met de subsidie voor de verwerving van handelspanden

is dat realistisch – en een 10 à 15 projecten vanuit de andere steden en gemeenten. Totale gevraagde subsidies kunnen dan uitkomen tussen de 4 a 4,5 miljoen euro.

De aanvragen gebeuren via een aanvraagformulier, hierbij ingesloten als bijlage. De indieningsperiode loopt tot 15 september 2013. Projecten worden na het afsluiten van de indieningstermijn gescreend op de voorwaarden voor subsidiëring (visie, bijdrage acties aan kernversterkend beleid, aanduiding kernwinkelgebied, additionaliteit, gemeentelijke bijdrage) en de ontvankelijkheidscriteria (zie bijlage 6). Indien het totale aangevraagde bedrag van de projecten boven het vastgelegde subsidiebudget ligt en verschillende projecten gelijkaardig zijn, zullen deze evenwaardige projecten worden gerangschikt op basis van het leegstandspercentage in het kernwinkelgebied van de gemeente.

6.2. Stedenbeleid

In de volgende editie van de stadsmonitor zal ook de beleving van de stadskernen en de daarbij horende kernversterking worden opgenomen.

De stadsvernieuwingsprojecten blijven ook in de stadscentra belangrijke motoren voor innovatie en ruimtelijke kwaliteit. We waken erover dat deze dynamiek ook de komende jaren blijft bestaan.

In 2013 kiezen de steden de beleidsprioriteiten van hun stedenfonds 2014-2019. De centrale thema's van het stedenfonds zijn inzetten op een betere leefbaarheid, de dualisering aanpakken en het verhogen van de bestuurskracht. Elke stad kan hierbinnen zijn eigen accenten leggen. Economische kernversterking kan hiervan een onderdeel zijn. Aantrekkelijke steden voor alle bewoners, bezoekers en ondernemers moet de uitkomst zijn.

6.3 Duurzame steden

Onder andere kernversterking zal binnen het nieuwe EFRO-programma en meer bepaald onder de noemer 'duurzame steden' expliciet aandacht krijgen. Het hoeft dan niet rechtstreeks te gaan over de handelaars, maar wel over initiatieven die de handel en de wandel in de centra stimuleren en bevorderen.

7. Weerslag van het voorstel van beslissing op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap

Voor luik 1 van de oproep wordt een bedrag van 4 miljoen euro vooropgesteld. Dit bedrag wordt toegekend op basis van een wedstrijdformule.

Voor luik 2 van de oproep wordt rekening gehouden met verwachte aanvragen van 4,5 miljoen euro voor de maatregel m.b.t. de verwerving van handelspanden en van 4,5 miljoen euro voor de renovatie van handelspanden. Samen wordt hiervoor dus 9 miljoen euro voorzien.

In totaal wordt op het Hermesfonds dus 13 miljoen euro door het beschikbaar maken van een aantal prioriteiten.

8. Weerslag van het voorstel van beslissing op het personeel

Het voorstel van beslissing heeft op dit ogenblik geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling niet vereist is.

9. Weerslag op de lokale besturen

Het beleid van de Vlaamse Regering is faciliterend voor de lokale besturen, zoals het aanbieden van kennis via het kennisnetwerk detailhandel of de leidraad voor de opmaak van een strategisch commercieel plan. Er is dus enkel een positieve weerslag

Het beoogde handelsfonds heeft enkel weerslag op de lokale besturen wanneer zij aan dit fonds wensen deel te nemen. De gemeenten die een aanvraag indienen beheren hun eigen projectbudget en personeelsinzet. De subsidie die in het licht van dit programma wordt voorzien is bedoeld als hefboom en legt de gemeenten geen extra kosten op, integendeel, het geeft een financiële stimulans voor het verwezenlijken van een gemeentelijk handelspandenbeleid.

De Vlaamse regering vraagt de deelnemende steden en gemeenten wel een overeenkomst te ondertekenen waarin staat beschreven op welke manier zij de aangereikte middelen zullen inzetten om te komen tot een kernversterkend detailhandelsbeleid.

Voor de lokale besturen die niet indienen is er uiteraard geen weerslag inzake personeelsbezetting of financiën.

10. Kwaliteit van de regelgeving

Gelet op de fase in het besluitvormingsproces is nog geen RIA gemaakt. De keuze voor de integratie van de socio-economische vergunning is een administratieve vereenvoudiging. Er werd wel reeds een overleg gehouden met diverse stakeholders om tot deze keuze te komen. Dit zal worden opgenomen in de RIA bij het ontwerp van decreet.

11. Advies van de inspecteur van Financiën

Het gunstige advies van de inspecteur van financiën werd bekomen op 5 december 2012.

12. Documenten en bijlagen

Als bijlage bij deze nota wordt de toets met de Europese Dienstenrichtlijn nader toegelicht en wordt ingegaan op het Catalaans arrest over de vestigingsvergunningen. In bijlage 3 wordt de huidige procedure van de socio-economische vergunning nader omschreven. Ook het aanvraagformulier voor het indienen van een projectvoorstel binnen het programma 'Lokaal handelspandenbeleid' is als bijlage toegevoegd. Hierin worden onder andere de ontvankelijkheidscriteria, de kritieke succesfactoren en de subsidievoorwaarden beschreven.

13. Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering

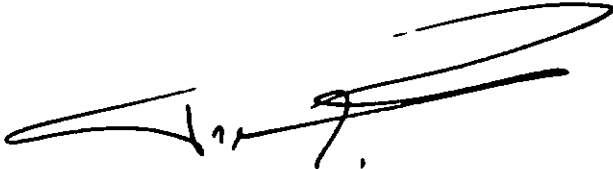
- Beslist haar goedkeuring te hechten aan de principes zoals in deze nota beschreven
- Gelast de Vlaams minister bevoegd voor economie om een voorontwerp van decreet voor te leggen ter aanvulling van een boek 'handelsvestigingen' in het grond- en pandenbeleid
- Gelast de Vlaams minister bevoegd voor ruimtelijke ordening om een voorontwerp van decreet voor te leggen ter wijziging van de Vlaamse Codex voor de ruimtelijke ordening in functie van de uitgebreide mogelijkheden voor handelsbeleid via stedenbouwkundige verordeningen
- Gelast de Vlaams minister bevoegd voor ruimtelijke ordening om het besluit tot aanwijzing van de administraties die adviseren over ruimtelijke uitvoeringsplannen aan te passen zoals beschreven
- Gelast de Vlaamse ministers bevoegd voor economie en ruimtelijke ordening om een voorstel te formuleren over de opname van assortimentsbepalingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen
- Gelast de minister bevoegd voor economie met de uitvoering van het programma handelskernversterking

De minister-president van de Vlaamse Regering en
De Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid



Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financien, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe Muyters