



De juiste onderneming op de juiste plaats in uw gemeente

Handleiding voor de opmaak van het gemeentelijk
handvest voor bedrijfshuisvesting

Met de actieve steun van:

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen

unizo

VERSTERKT ONDERNEMERS

Het project 'de juiste onderneming op de juiste plaats in uw gemeente'



In het kader van het actieplan Ondernemingsvriendelijke Gemeente van het Agentschap Ondernemen (het huidige Agentschap Innoveren en Ondernemen) ontwikkelde UNIZO een begeleidingspakket rond bedrijfsvastgoed dat geïmplementeerd kan worden in iedere stad of gemeente.

Het begeleidingspakket resulteert in het opstarten en installeren van een “**Adviesgroep Economie en Ruimte**” waarin alle actoren verzameld worden die in de gemeente rond bedrijfsvastgoed werken. Deze Adviesgroep wordt gebouwd rond drie lokale actoren: de vastgoedactoren (immo, notarissen, architecten), het ondernemersnetwerk en de gemeente.

De dubbele doelstelling van deze “Adviesgroep Economie en Ruimte” is:

- 1 Alle ondernemers die zich binnen de gemeentelijke context aandienen bij een van de actoren die actief zijn rond bedrijfsvastgoed op een zo efficiënt mogelijke wijze begeleiden naar de meest optimale bedrijfshuisvesting binnen de gemeente.
- 2 Dat de gemeente beschikt over een samenwerkingsstructuur waarbinnen de vertegenwoordigers van alle actoren die actief zijn rond bedrijfshuisvesting verzameld worden en op een geïntegreerde en gecoördineerde manier het vestigingsbeleid uitwerken.

Om deze tweede doelstelling te kunnen bereiken moeten twee voorwaarden vervuld zijn:

VOORWAARDE 1: De gemeente beschikt over een basisdocument, met name een **gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting**, opgesteld op basis van bestaande beleidsplannen, en in samenwerking met de relevante actoren, waarin deze actoren hun gemeenschappelijke doelen formuleren om te komen tot een consensusdocument rond het vestigen van ondernemingen in de gemeente.

VOORWAARDE 2: In de gemeente beschikt iedere actor over een **wegwijzer** of handleiding die hem in staat stelt om de ondernemer op eenzelfde professionele manier te begeleiden in zijn zoektocht naar de meest geschikte locatie voor zijn onderneming. Deze wegwijzer heeft vooral de ambitie om ondersteunend te werken voor de actoren in het geven van een eerste richting/advies aan de ondernemer. Het spreekt voor zich dat complexe vragen alsook bouwdoSSIERS niet met deze wegwijzer gevat kunnen worden. Aansluitend blijft een dienstverlening op maat vanzelfsprekend gewenst.

Het begeleidingspakket bestaat uit drie onderdelen:

- 1 Een format voor een samenwerkingsmodel tussen gemeentebesturen, de vastgoedactoren en het lokale ondernemersnetwerk om te komen tot een Adviesgroep Economie en Ruimte.
- 2 Een format voor een gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting.
- 3 Een format voor een gemeentelijke wegwijzer voor bedrijfsvastgoed.

In deze brochure vindt u een handleiding voor een gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting en het handvest dat opgesteld is in onze pilotgemeente Tessenderlo.

Handleiding voor de opmaak van een gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting

Met het gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting beschikt de gemeente over een basisdocument, opgemaakt op basis van bestaande beleidsplannen, en in samenwerking met de relevante actoren, waarin deze actoren hun gemeenschappelijke doelen formuleren om te komen tot een consensusdocument rond het vestigen van ondernemingen in de gemeente.

Dit handvest bestaat uit 3 grote delen:

1 Analyse

Een economische, ruimtelijke en beleidsmatige analyse van de gemeente, in functie van de uitbouw van een visievorming rond bedrijfshuisvesting. Alle actoren beschikken over dezelfde, juiste achtergrondinformatie, gebundeld in één overzichtsdocument. Uit de SWOT-analyse van deze drie domeinen komen een aantal premissen die meegenomen worden in het verdere traject.

2 Visievorming

Op basis van de conclusies uit de analyse wordt de gemeentelijke visie op bedrijfshuisvesting verder verfijnd en worden gemeenschappelijke doelstelling op het vlak van ondernemerschap en vestigingsbeleid geformuleerd. Voor gemeenten die nog geen specifiek bedrijfshuisvestingsbeleid uitwerkten, kan deze visievorming een eerste stap betekenen.

De Vlaamse overheid moedigt gemeentebesturen aan om een gemeentelijk bedrijfshuisvestingsbeleid uit te werken. Door een aantal beleidsbeslissingen op Vlaams niveau kregen lokale besturen immers extra bevoegdheden en instrumenten om lokale tewerkstelling te creëren en een ondernemersklimaat aan te bieden waar bedrijven zich thuisvoelen.

De leidraad "Ruimte voor bedrijvigheid, een leidraad voor lokale besturen" wil lokale besturen informeren over ontwikkelingen en instrumenten m.b.t. bedrijfshuisvesting en helpen om op dit vlak een beleid uit te werken.

vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ruimte-om-te-ondernemen-een-leidraad-voor-lokale-besturen

3 Programma

De gemeenschappelijke visie wordt verder uitgewerkt in een concreet actieprogramma. Alle actoren verbinden zich ertoe naar best vermogen bij te dragen aan het uitwerken van de geformuleerde acties.

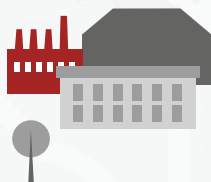
Een handvest voor bedrijfshuisvesting kan en mag geen statisch gegeven zijn. Het is dan ook de bedoeling dat dit binnen de Adviesgroep Economie en Ruimte regelmatig geëvalueerd en, waar nodig, aangepast wordt aan de gewijzigde context.

Deze handleiding, gebaseerd op de ervaringen in pilotgemeente Tessenderlo, kan u helpen uw eigen gemeentelijk handvest op te stellen.

INHOUD VAN
DEZE HANDLEIDING

P.5	1. Analyse
P.6	1.1 Economische analyse
P.19	1.2 Ruimtelijke analyse
P.24	1.3 Beleidsmatige analyse
P.26	1.4 Conclusie
P.27	2. Visie
P.28	2.1 Gemeentelijk vestigingsbeleid
P.29	2.2 Swot-analyse
P.30	2.3 Van SWOT-analyse tot visie
P.30	2.4 Visie op bedrijvigheid in zoekzones
P.32	3. Programma & actiepunten
P.34	3.1 Opstellen en uitvoeren programma
P.34	3.2 Algemene elementen
P.35	3.3 Evolutie en evaluatie
P.36	4. Bronnen
	Gemeentelijk handvest voor
P.37	bedrijfshuisvesting - Tessenderlo
P.38	1. Analyse
P.46	2. Visie
P.50	3. Programma 10-puntenplan
P.54	Bronnen en bijlagen

1. Analyse



1.1 ECONOMISCHE ANALYSE

De economische analyse kan opgemaakt worden aan de hand van een aantal indicatoren waar we in dit hoofdstuk dieper op ingaan. Zij dienen als basis voor een bespreking met en aftoetsing aan de (lokale) kennis van de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte.

In het handvest kan u de volledige analyse mee opnemen, of de conclusies zoals besproken in de Adviesgroep Economie en Ruimte. Neem in dat geval de indicatoren wel mee op in de bijlage.

De economische analyse gebeurt zowel op niveau van de ondernemers als op vlak van de werknemers. Bedoeling is om een zicht te krijgen op de sterktes of zwaktes van de gemeente waar het ondernemerschap en tewerkstelling betreft.

Voor het ondernemerschap wordt onder andere gekeken naar het aantal ondernemingen, inclusief starters. Deze laatste kunnen het belang van de aantrekkingskracht van de gemeente illustreren.

Ook de sectoren zijn van belang. Zo komt men te weten of men bijvoorbeeld eerder een industriële dan wel een diensten-gemeente is, of dat detailhandel hier een belangrijke rol speelt.

De nettogroeiratio en de uitredingsratio kunnen ons iets vertellen over de dynamiek binnen de gemeente.

De tewerkstellingscijfers geven een beeld van het mogelijk potentieel aan werknemers, maar ook de beschikbaarheid op korte termijn voor mogelijk nieuwe bedrijven. Uitgesplitst per sector geeft dit ook een idee van het belang en de grootte van ondernemingen in bepaalde sectoren. De overzichtstabel financiële gezondheid van de ondernemingen, tenslotte, toont aan of de bestaande ondernemingen solvabel zijn, en dus ook in de toekomst een meerwaarde kunnen zijn voor de gemeente.

1.1.1 Ondernemerschap

- a) Aantal starters zelfstandigen en ondernemingen
- b) Aantal ondernemingen
- c) Verdeling over de sectoren van het aantal ondernemingen
- d) Nettogroeiratio ondernemingen
- e) Aantal faillissementen (Uittredingsratio)

1.1.2 Tewerkstelling

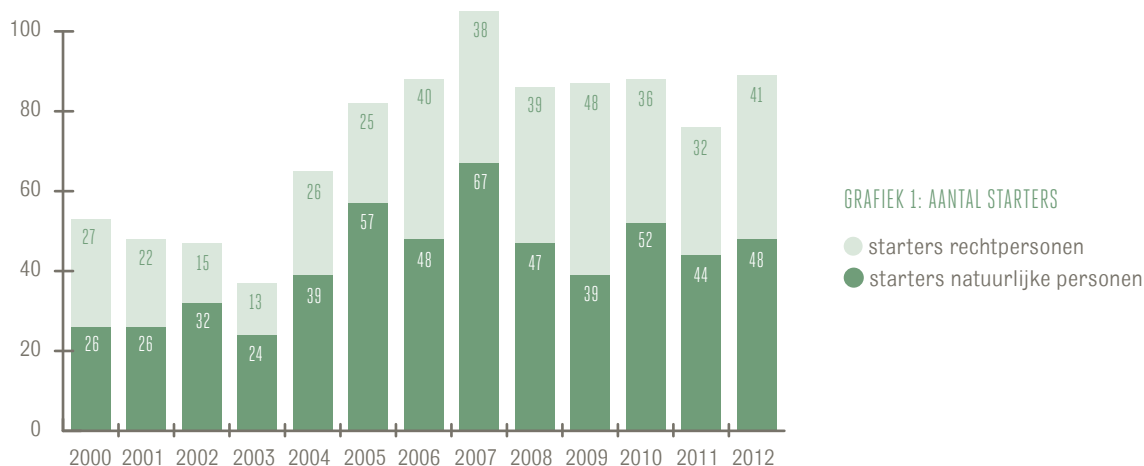
- a) Spanningsindicator (+ benchmarking)
- b) Totaal aantal jobs tav. beroepsactieve bevolking
- c) Werkloosheidsgraad (+ benchmarking op basis van Belfius-indeling)
- d) Verdeling van werknemers over de sectoren

1.1.3 Financiële gezondheid van de ondernemingen

- a) Multi-score

1.1.1 Ondernemerschap

A Aantal starters, zelfstandigen en ondernemingen



BRON: lokalestatistieken.be

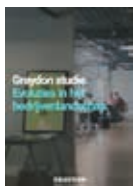
De grafiek kan verkregen worden na Excel bewerking van de tabel die beschikbaar is via aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/economie/kant_en_klare_rapporten_eco.html
 Vervolgens Ondernemingen ► Gemeente ► Naam gemeente

DOEL: Deze grafiek geeft het aantal starters weer voor gemeente en de evolutie ervan.
 De grafiek maakt een onderscheid tussen natuurlijke en rechtspersonen.

Een stijging van het aantal starters kan wijzen op een toegenomen aantrekkingskracht van de gemeente, een daling op een afname ervan.

Deze cijfers moeten met de nodige omzichtigheid afgewogen worden tegenover:

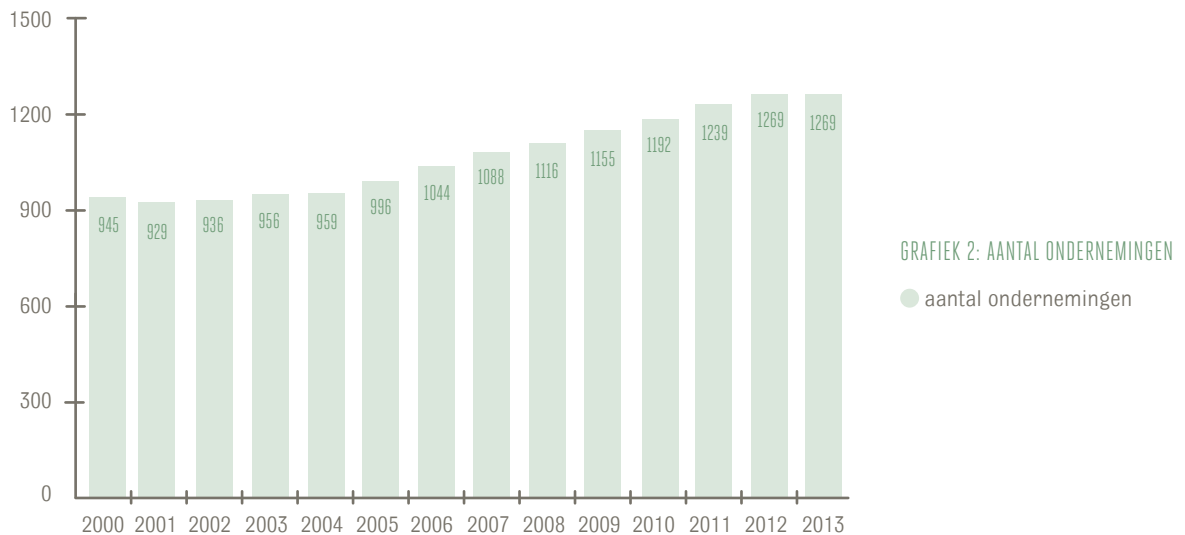
- » het algemeen economisch klimaat;



Een goed overzicht is te vinden in de studie
 "Evoluties in het bedrijvenlandschap"
 van Graydon Belgium, gratis te downloaden:
graydon.be/downloads/report-studie-evoluties-het-bedrijvenlandschap

- » de cijfers in buurgemeenten en/of gemeenten binnen dezelfde Vrind-categorie;
- » specifieke lokale omstandigheden (bv. opstart van een lokaal bedrijventerrein).

B Aantal ondernemingen in de gemeente



BRON: lokalestatistieken.be

De grafiek kan verkregen worden na Excel bewerking van de tabel die beschikbaar is via aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/economie/kant_en_klare_rapporten_eco.html
 Vervolgens Ondernemingen ► Gemeente ► Naam gemeente

DOEL: Deze grafiek geeft het aantal ondernemingen weer voor de gemeente en de evolutie ervan.

Een stijging van het aantal ondernemingen kan wijzen op een toegenomen aantrekkingskracht van de gemeente, een daling op een afname ervan. Deze cijfers moeten met de nodige omzichtigheid afgewogen worden tegenover:

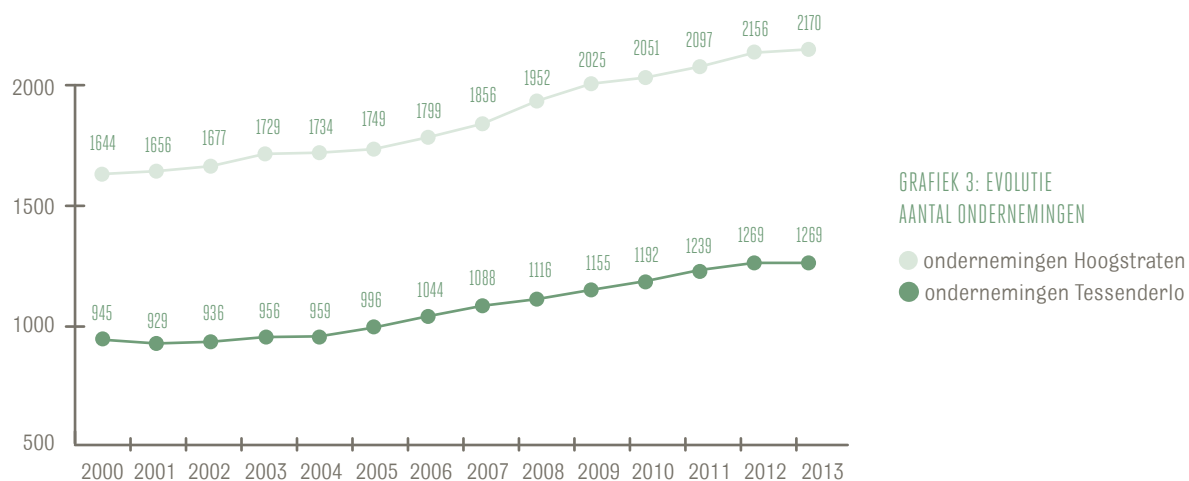
- » het algemeen economisch klimaat;
- » specifieke lokale omstandigheden (bv. opstart van een lokaal bedrijventerrein);
- » de cijfers in buurgemeenten en/of gemeenten binnen dezelfde Vrind-categorie volgens de Belfius-indeling.

Voorbeeld:

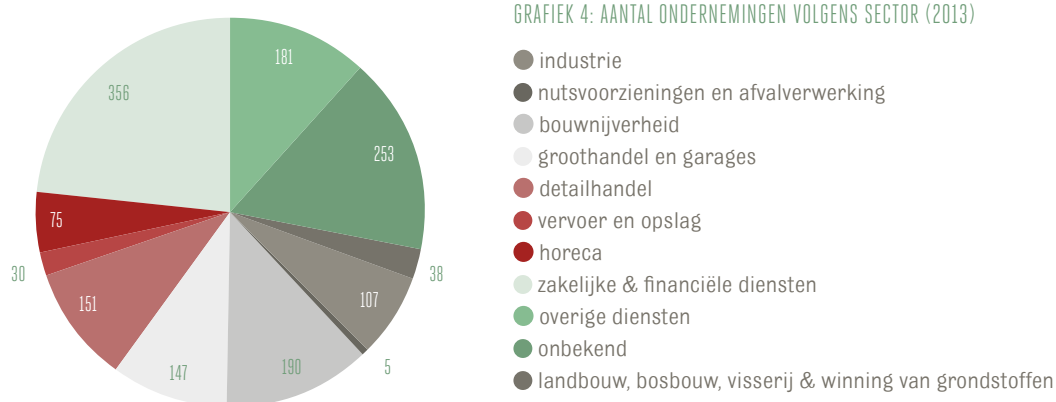
In deze oefening werd voor Hoogstraten gekozen dat in dezelfde cluster zit als Tessenderlo. Bedoeling van deze grafiek is benchmarking met een andere stad uit de Belfius-indeling. Hiervoor kan om het even welke gemeente, of meerdere gemeenten, gekozen worden.

De grafieken werden verkregen via aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/economie/kant_en_klare_rapporten_eco.html
 Vervolgens Ondernemingen ► Gemeenten ► Tessenderlo (idem voor Hoogstraten)

Na bewerking in Excel kan de grafiek op de rechterpagina verkregen worden.



c Verdeling over de sectoren van het aantal ondernemingen



BRON: Graydon Belgium: graydon.be

De grafiek werd opgemaakt op basis van een lijst van alle ondernemingen met een NACE-code.

De lijsten van Graydon Belgium bevatten een verfijning ten opzichte van de KBO.

Deze lijst kan door de gemeente getrokken worden uit de KBO (Kruispuntbank van Ondernemingen).

Meer info op: economie.fgov.be/nl/ondernemingen/bce/adm/#.Vnqn6f7bLbh

De Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) stelt overheden, besturen, diensten of andere instanties gegevens van ondernemingen en vestigingseenheden ter beschikking die nodig zijn voor de uitvoering van hun wettelijke of reglementaire opdrachten.

De volgende soorten toegang worden aangeboden:

Webinterface van de KBO (KBOwi)

Met de webtoepassing van de Kruispuntbank van Ondernemingen kunnen gegevens betreffende een bepaalde onderneming of vestigingseenheid in de KBO worden geraadpleegd, ingevoerd of gewijzigd. De toegang via deze interface kan worden aangepast naargelang de bevoegdheden van de overheid, het bestuur, de dienst of instantie aan wie toegang wordt verleend.

KBO Select

Op basis van deze webtoepassing kunnen listings van KBO-gegevens via een abonnementensysteem worden verkregen. De toepassing maakt het bovendien mogelijk doelgerichte opzoekingen uit te voeren en ze te verfijnen met behulp van filters die werden ingesteld op basis van specifieke criteria, zoals de lokalisering (postcode), de activiteit (Nacebel-activiteitencode) of de rechtsvorm (NV, BVBA etc).

KBO XML-extracten

Deze toegang wordt gebruikt door overheden, besturen, diensten of andere instanties die alle of een deel van de KBO-gegevens evenals latere wijzigingen wensen. Opgepast, deze toegang vereist een tussenkomst van informatici of onderaannemers die gespecialiseerd zijn in informatieverwerking.

KBO webservices

Via deze manier kan een databank automatisch op basis van de KBO-gegevens zijn gegevens up to date houden of vice versa. Dit veronderstelt dat de gebruiker zijn eigen toepassing bezit en vereist bovendien interne informaticaontwikkelingen.

Toegang aanvragen

U heeft niet automatisch toegang tot deze diensten. De dienst waartoe u behoort, moet de toegangsrechten aanvragen door het formulier "**Aanvraag voor toegang tot de KBO-gegevens**" in te dienen.

De NACE-codes uit de lijst werden vervolgens onderverdeeld in een aantal categorieën:

- » landbouw, bosbouw, visserij en winning van grondstoffen (code 01-09);
- » industrie (code 10-33);
- » nutsvoorziening, afvalverwerking, sanering (code 35-39);
- » bouwnijverheid (code 41-43);
- » groothandel en garages (code 45-46);
- » detailhandel (code 47);
- » vervoer en opslag (code 49-53);
- » horeca (code 55-56).

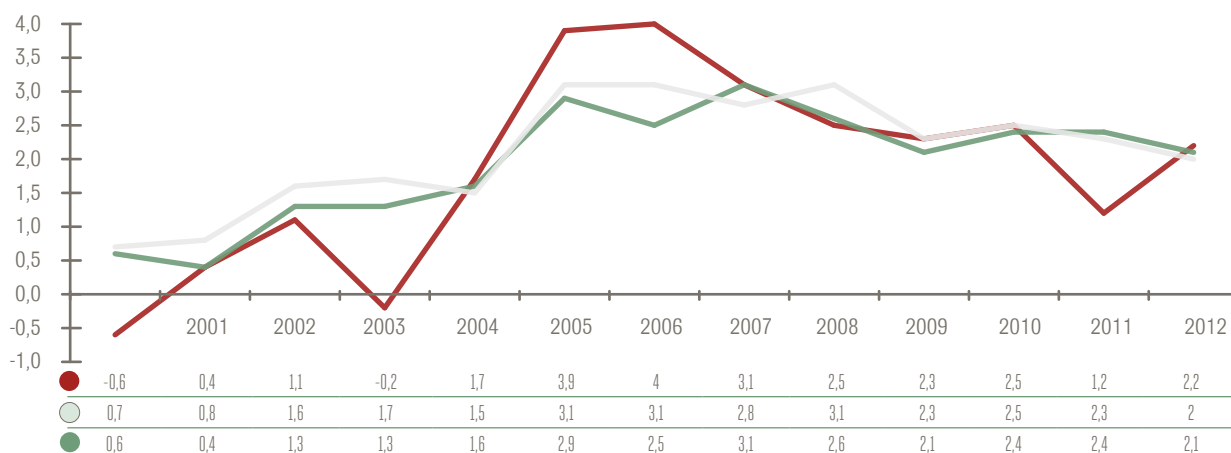
Op basis van deze onderverdeling kan dan een tabel/grafiek/... gemaakt worden.

DOEL: Deze grafiek geeft op een duidelijke wijze een overzicht van het aantal bedrijven in een bepaalde sector/categorie. Het is ook mogelijk om economische concentratiegebieden te onderscheiden. Zijn zij een troef voor de gemeente, en kan hier verder op ingespeeld worden, of vormen zij eerder een bedreiging (bv. sectoren waar het heel moeilijk gaat)?

Nettogroeiratio ondernemingen

GRAFIEK 5: NETTOGROEIRATIO

● Tessenderlo ● Belfius Cluster V13 ● Vlaams Gewest



BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

DOEL: $\text{Nettogroeiratio} = (\text{opgerichte ondernemingen} - \text{verdwenen ondernemingen}) / \text{actieve ondernemingen} * 100$

Naast het overzicht van het aantal starters en aantal ondernemers, is het zeker ook nuttig de nettogroeiratio in de gemeente op te volgen. Hou hierbij zeker rekening met het feit dat niet alle ondernemingen die hun activiteiten stopzetten ook hun inschrijving in de KBO annuleren. De nettogroeiratio zal in werkelijkheid lager liggen dan in de grafiek. Aangezien dit fenomeen in heel Vlaanderen voorkomt, is het wel mogelijk om te benchmarken met andere gemeenten.

Een positief cijfer wijst op een netto-toename van het aantal bedrijven in de gemeente.

E Uittredingsratio (Aantal faillissementen)

GRAFIEK 6: UITTREDINGSRATIO

● Tessenderlo ● Belfius Cluster V13 ● Vlaams Gewest



BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

DOEL: Uittredingsratio = (verdwenen ondernemingen / actieve ondernemingen) * 100

De uittredingsratio geeft de verhouding weer van het aantal verdwenen (zowel stopzettingen als falingen) tegenover het aantal actieve ondernemingen.

Hoe hoger dit cijfer, hoe groter de uitval in de gemeente. Ook hier is een vergelijking met de Belfius-gemeenten in dezelfde cluster en met het Vlaams Gewest mogelijk.

1.1.2 Tewerkstelling

A Spanningsindicator (+ benchmarking)



GRAFIEK 7: SPANNINGSINDICATOR

- 104,3 - 37,1
- 37,1 - 25,1
- 25,1 - 13,1
- 13,1 - 0,0



BRON: Bij de VDAB kan men terecht voor de spanningsindicator (zie hieronder). Deze wordt niet per gemeente opgemaakt omdat dit een vertekend beeld zou geven. De indicator zou dan vooral de verschillen tussen woon- en werkgemeenten weergeven. In het kader van concrete beroepen werd de spanning wel al tot op gemeentelijk niveau berekend, dikwijls voor jobs die bij voorkeur vaak heel dicht bij huis worden uitgevoerd.

Toch biedt ook de algemene spanningsindicator een goed beeld van de evolutie op onze arbeidsmarkt. Hij is terug te vinden in de publicatie van de VDAB-studiedienst "Knelpuntenberoeven-Kansenberoeven 2015" vdab.be/trendsdoc/vacatureanalyse/vacatureanalyse_2015.pdf

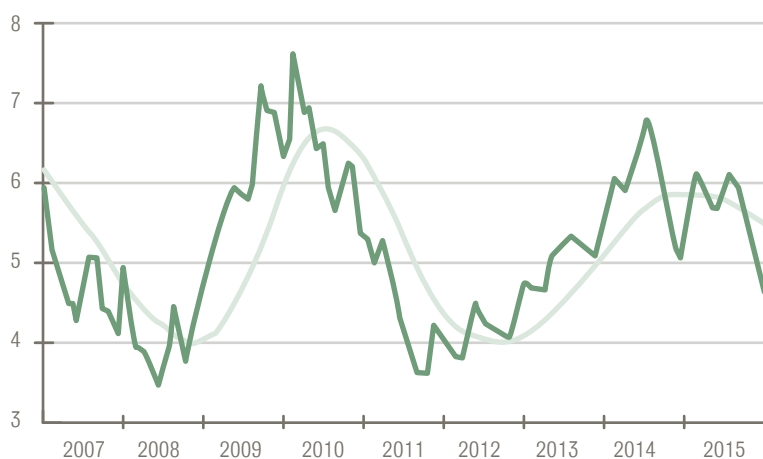
DOEL: Om de krapte op de arbeidsmarkt te meten werkt de VDAB met een "spanningsindicator". Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal niet-werkende werkzoekenden en het aantal openstaande jobs (in het NECzU *Normaal Economisch Circuit zonder Uitzendopdrachten*) op het einde van de maand.

Een lage spanningsindicator geeft globaal aan dat er weinig werkzoekenden beschikbaar zijn per vacature. Dit duidt op een krappe arbeidsmarkt. De spanningsindicator laat toe om de evolutie van de krapte op de arbeidsmarkt te tonen. Hier zijn wel de uitzendopdrachten weggelaten. Daardoor onderschat de spanningsindicator de krapte op de arbeidsmarkt.

De daling van de spanningsindicator die ingezet werd in 2010 zette zich verder in 2011. De ontspanning van de arbeidsmarkt in 2009 was van korte duur. Sinds begin 2012 stijgt de spanningsindicator terug. Deze stijging zet zich verder in 2013 en 2014. Vanaf 2015 zien we weer een afname van de spanningsindicator. De tendens gaat terug richting een iets krappere arbeidsmarkt.

GRAFIEK 8: EVOLUTIE SPANNINGSINDICATOR(2007-2015)

● per maand ● gemiddelde 12 maanden



BRON: "Knelpuntenberoeven-Kansenberoeven 2015", Studiedienst VDAB
vdab.be/trendsdoc/vacatureanalyse/vacatureanalyse_2015.pdf

B Totaal aantal jobs ten opzichte van de beroepsactieve bevolking



BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

DOEL: Jobratio = aantal jobs t.o.v. de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar)

In de gemeentelijke profielschets is het aantal jobs in de gemeente afgezet tegenover de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar).

Hoe hoger de jobratio, hoe meer werkgelegenheid er, in theorie, dicht bij huis is. Ook deze cijfers moeten tegen het licht van de lokale kennis gehouden worden: zo kan de jobratio immers enorm dalen bij het wegvallen van 1 (grote) onderneming.

C Aantal werknemers + verdeling werknemers volgens sector



BRON: info bij:stat.info@onssrszls.fgov.be

Het aantal arbeidsplaatsen volgens nace-code, per gemeente, kan opgevraagd worden bij de RSZ. Voor kleine bestanden is dit gratis, voor grotere betalend. Deze data zijn gemakkelijk te verwerken in een grafiek of tabel.

DOEL: Het aantal arbeidsplaatsen volgens nace-code is een goede parameter om de eigenheid van de gemeente te definiëren: gaat het hier eerder om een industriegemeente (zoals in het voorbeeld van Tessenderlo), dan wel om een shopping-gemeente? Welke sectoren zorgen voor de hoogste tewerkstelling van werknemers? In welke sectoren vinden we voornamelijk zelfstandige ondernemers (cfr horeca: lage tewerkstelling in verhouding tot het aantal ondernemingen).

Het aantal arbeidsplaatsen per sector kan sterk verschillen naar gelang van de eigenheid van de gemeente. Ter illustratie en ter vergelijking geven wij hieronder de grafiek van de gemeente Grimbergen, in Vlaams-Brabant.



D Werkloosheidsgraad (+ benchmarking op basis van Belfius-indeling)

GRAFIEK 12: WERKLOOSHEIDSGRADEN PER GEMEENTE

- minder dan 6,44%
- van 6,44% tot 7,71%
- van 7,71% tot 8,98%
- meer dan 8,98%



GRAFIEK 13: WERKLOOSHEIDSGRAAD

- Tessenderlo
- Opglabbeek



BRON: www.arvostat.vdab.be

De eerste grafiek betreft de gemiddelde werkloosheid van 2013 geografisch voorgesteld voor de regio West-Limburg. Deze regio's volgen de indeling zoals de VDAB ze zelf hanteert. Je kan ook selecteren op provincie, arrondissement, RESOC,...

In de tweede grafiek vergeleken we de werkloosheidsgraad van 2 gemeenten over een periode van 10 jaar.

Ter vergelijking op de volgende pagina ook *grafiek 14* van de gemeenten Machelen en Grimbergen.

GRAFIEK 14: WERKLOOSHEIDSGRAAD



BRON: www.arvastat.vdab.be

Op www.arvastat.vdab.be zijn heel wat kengetallen over de werkloosheid terug te vinden. Deze kunnen op gemeentelijk niveau bekeken worden, maar ook vergeleken worden met het arrondissement, de provincie. Statistieken kunnen per maand weergegeven worden, er zijn ook gemiddelden per jaar. Een handig dashboard maakt de cijfers in een oogopslag visueel.

DOEL: De werkloosheidsgraad in de eigen gemeente kan hier snel vergeleken worden met die van naburige/gelijkaardige gemeenten. Er kan eventueel ook dieper ingezoomd worden, om verschillen diepgaander te onderzoeken.

De benchmarking maakt het mogelijk te analyseren of de evolutie de algemene trends volgt, dan wel of er zich in de gemeente markante gebeurtenissen voorgedaan hebben.



1.1.3 Financiële gezondheid van de ondernemingen

Multi-score van Tessenderlo

	0-19	20-49	50-100
Aantal KMO's	76	100	1034
Aantal KMO's in %	6,28	8,26	85,45

Multi-score van Grimbergen

	0-19	20-49	50-100
Aantal KMO's	139	208	1233
Aantal KMO's in %	8,79	13,16	78,03

BRON: Graydon Belgium

DOEL: De Multi-score, opgesteld door Graydon Belgium, geeft een goed beeld van de financiële gezondheid van de ondernemingen in de gemeente. Ze bevat een overzicht voor alle ondernemingen in de gemeente, zowel natuurlijke personen als vennootschappen. Ook de detailhandel is hier dus mee in verwerkt.

- » De eerste klasse (score tussen 0 en 19 - rood) heeft een verhoogd risico op faillissement en een beperkt groeipotentieel.
- » De tweede klasse heeft (score tussen 20 en 49 - oranje) loopt een matig risico op falen maar heeft ook een matig groeipotentieel.
- » De derde klasse (score tussen 50 en 100 - groen) heeft weinig risico op een faillissement en een ruim groeipotentieel.

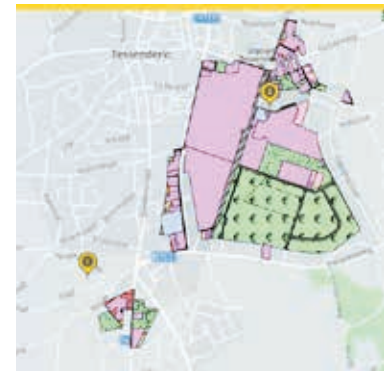
Hoe hoger het percentage, hoe gezonder het ondernemerslandschap in de gemeente. Toch moet, in het kader van bedrijfshuisvesting, ook aan deze categorie bijzondere aandacht geschonken worden: hoe ruimer het groeipotentieel, hoe groter ook de behoefte aan een andere locatie kan worden.

1.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

Om een verdere verfijning van het bedrijfshuisvestingsbeleid van de gemeente mogelijk te maken (of een visie rond bedrijfshuisvestingsbeleid op te bouwen), moeten alle actoren ook een uitgebreid zicht hebben op de ruimtelijke context. Deze context wordt niet alleen op gemeentelijk vlak, maar ook provinciaal, regionaal en nationaal uitgetekend. Hij overschrijdt bovendien het beleidsdomein “ruimtelijke ordening”, wordt ook mee bepaald door o.a. de mobiliteitsvisie en de milieuregelgeving.

De brochure “Ruimte voor bedrijvigheid, een leidraad voor lokale besturen” van het Agentschap Ondernemen geeft een goede methode om de situatie in de eigen gemeente in kaart te brengen.

Die situatie wordt besproken binnen de Adviesgroep Economie en Ruimte. In het handvest bedrijfshuisvesting wordt hiervan een overzicht meegegeven.



1.2.1 Planningscontext

In welke categorie hoort de gemeente thuis?

- » volgens het RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen);
- » volgens het PRS (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan).

En welke opties biedt dit aan de gemeente?

Zo zijn er andere opties voor “stedelijk gebied” dan voor “gemeenten in het buitengebied”. Ook “gewestelijke economische netwerken” of “BEKS (bijzondere economische knooppunten)” geven andere perspectieven dan een buitengebied-gemeente.

Afhankelijk van deze categorie zal er meer of minder ruimte en mogelijkheden zijn voor bestaande en toekomstige bedrijfshuisvesting. De mogelijkheid voor regionale en lokale bedrijventerreinen is hier een goed voorbeeld van. Een van de uitgangspunten van het RSV is immers het concentreren van bedrijventerreinen in stedelijke gebieden en in gemeenten die aangeduid werden als economische knooppunten.

1.2.2 Overzicht van regionale bedrijventerreinen met mogelijke specificaties

Welke regionale bedrijventerreinen situeren zich op (een deel van) het grondgebied van de gemeente? Gaat het hier om thema-gebonden terreinen?

Het RSV maakt een onderscheid tussen diverse types van bedrijventerzones: watergebonden terreinen, transportzones, gemengde terreinen...

Het informatief deel van het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) geeft een overzicht van de bestaande, mogelijk thema-gebonden terreinen.

Op Geopunt Vlaanderen (geopunt.be) is het mogelijk een overzicht te krijgen van de bedrijventerreinen. Wanneer men dieper inzoomt, krijgt men een gedetailleerder zicht op de invulling, en dus mogelijk beschikbare percelen.

Ook de POM (de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij) kan hier meer gedetailleerde info verschaffen.

1.2.3 Lokale bedrijventerreinen

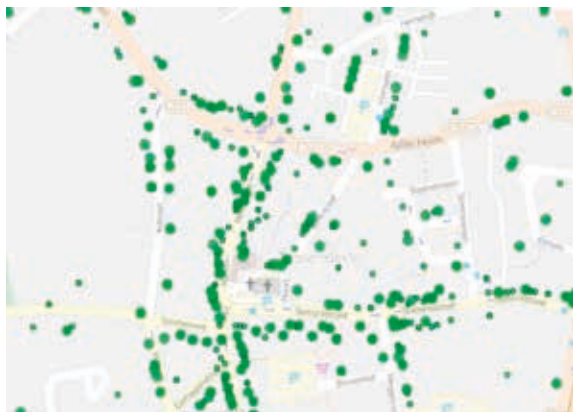
Zijn er lokale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente? Gelden er specifieke voorschriften?

Het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) geeft hier opnieuw de nodige informatie. De gemeente zelf beschikt over de invulling, de beschikbaarheid en de mogelijke voorschriften voor deze terreinen.

Een actualisatie is op zijn plaats wanneer het GRS enige tijd geleden is opgemaakt!

VERSPREIDING VAN ONDERNEMINGEN EN VESTIGINGEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE GEMEENTE

BRON: magdageo.vlaanderen.be



VERSPREIDING VAN DE SECTOREN OVER HET GRONDGEBIED VAN DE GEMEENTE

● industrie ● landbouw, bosbouw, visserij en winning van grondstoffen

BRON: magdageo.vlaanderen.be



1.2.4 Verspreide bedrijvigheid

De meeste bedrijven bevinden zich niet op een bedrijventerrein, maar liggen her en der verspreid in de gemeente. Helaas bestaat hier geen inventaris van, met uitzondering van de detailhandel. Via de Locatus-databank, waar alle Vlaamse gemeenten toegang toe hebben, kan men een overzicht bekomen van alle verkooppunten in de gemeente.

Het project 'Kameleon' van Leiedal ontwikkelde ondertussen een 'geoloket' binnen een project van het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

De verspreide bedrijven die zich in de kern(en) van de gemeente bevinden zijn ook op te zoeken via magdageo.vlaanderen.be, met een weergave op kaart. Steden en gemeenten hebben via het professionele loket van deze site ook onmiddellijk toegang tot de adressen, jaarrekening, bedrijfsinfo,... van de weergegeven ondernemingen en vestigingen.

Een BPA of RUP zonevreemde bedrijven geeft een overzicht van de verspreide bedrijven buiten bedrijventerreinen. Hier is ook terug te vinden welke bedrijven een oplossing voor hun zonevreemdheid hebben gekregen en welke nog wachten op een oplossing, bestending of herlocalisatie of uitdoving.

De gemeentelijke informatie kan aangevuld of geverifieerd worden door plaatsbezoeken, of door de lokale kennis van de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte.

1.2.5 Verspreiding van de sectoren, starters... over het grondgebied

Nog interessanter wordt het, als de beschikbare informatie visueel verfijnd kan worden. Dit kan met een tool als Batchgeo (nl.batchgeo.com), die op basis van gegevens uit, bijvoorbeeld, Excel-lijsten kaartmateriaal aanmaakt. Zo is het mogelijk een overzicht te maken van de verspreiding van de sectoren over het grondgebied van de gemeente, of van de locatie waar starters zich vestigen. Deze kaarten kunnen op een zeer snelle manier geüpdatet worden, wat toelaat snel in te spelen op evoluties.

1.2.6 Projecten in de pijplijn

Wat zijn de lopende of toekomstige projecten in de gemeente?

Dit kunnen zowel gemeentelijke als bovenlokale projecten zijn, bijvoorbeeld:

- » initiatieven voor bedrijfsverzamelgebouwen;
- » zoeklocaties voor lokale bedrijventerreinen;
- » nieuwe plannen voor regionale terreinen of reconversie van terreinen;
- » heraanleg van het openbaar domein.

De informatie hierover is beschikbaar bij:

- » de gemeente zelf;
- » bovenlokale instanties: intercommunale, POM en Vlaanderen (Agentschap Innoveren en Ondernemen en Agentschap Wegen en Verkeer).

1.2.7 Aantal stedenbouwkundige vergunningen

In de gemeentelijke profielschetsen vindt men onder het thema "C. Grondgebonden kenmerken en voorzieningen" info over:

- » de bevolkingsdichtheid;
- » de evolutie van de bebouwde percelen (in ha);
- » de evolutie van de gemiddelde verkoopprijzen van bouwgrond en van woongelegenheden;
- » de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, zowel residentieel als niet-residentieel. Specifiek voor de niet-residentiële stedenbouwkundige vergunningen is er info over het aantal en het volume, en de "groei" tegenover het referentiejaar 2005;
- » de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor renovatie, met een apart overzicht van aantal (en "groei")t voor niet-residentiële gebouwen.

Dit geeft een indicatie van de dynamiek over de jaren heen.

1.2.8 Beschikbare panden en terreinen

De leegstaande beschikbare panden zijn op te zoeken in het leegstandsregister van de gemeente.

Welke gegevens moet het leegstandsregister bevatten?

Sinds 2010 moet elke gemeente een leegstandsregister bijhouden. Dat is een register van alle leegstaande gebouwen en woningen in die gemeente. Dit register bestaat uit twee inventarissen:

- » een voor gebouwen;
- » een voor woningen.

Elke inventarisatie moet gebeuren met (minstens) de volgende gegevens:

- » het adres van het leegstaande pand;
- » de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
- » de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
- » het nummer en de datum van de administratieve akte;
- » de redenen voor de inventarisatie;
- » de redenen tot vrijstelling van de leegstandsheffing (indien van toepassing);
- » de datum van indiening van een beroep en de datum en de aard van de beslissing in beroep (indien van toepassing).

wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/welke-elementen-bevat-het-leegstands-reglement-en-het-leegstandsregister

Uiteraard bevat dit register slechts een fractie van de beschikbare panden en terreinen. De bestanden en websites van de diverse immobiliënmakelaars en notarissen kunnen dit aanvullen.

Via Bizlocator.be, een nieuwe community-marktplaats, kunnen de gemeente én de makelaars deze info bundelen, op voorwaarde dat de gemeente hier op intekent.



1.2.9 Enquête bij ondernemers

Een enquête bij de bestaande ondernemers geeft een beeld van de huidige en vooral toekomstige situatie.

Vragen die peilen naar:

- » de ambities voor groei;
- » uitbreiding op de huidige locatie;
- » of mogelijk een herlocalisatie;

geven een eerste beeld van de nood aan bijkomende ruimte.

Zo'n enquête heeft als voordeel dat men de objectieve cijfers kan toetsen aan het ondernemersgevoel (subjectief). Men kan ook peilen naar de toekomstverwachtingen van de ondernemers, en dus eventueel sneller inspelen op (latente) trends. Een vraag naar verwachte uitbreiding (op de huidige locatie), bijvoorbeeld, kan een beeld geven van de toekomstige ruimtebehoefte.

In onze pilotgemeente Tessenderlo voerden wij geen ondernemersenquête uit. Reden hiervoor was dat er recent een gelijkaardige enquête gelanceerd was door VOKA-Limburg. De resultaten ervan vindt u als bijlage bij dit handvest. Zij bevestigen de voor- en nadelen die wij hierboven schetsten. De resultaten werden wel meegenomen in de conclusie.

1.3 BELEIDSMATIGE ANALYSE

Een analyse van het gevoerde beleid zou normaalgezien naadloos moeten aansluiten bij de economische en ruimtelijke invalshoek zoals hierboven beschreven. Toch kunnen er nieuwe accenten zijn gelegd, waar het beleid heeft willen sturen, maar waar tot nu toe geen uitvoering is aan gegeven. Ook kunnen bepaalde pistes zijn gestrand. Of kunnen nieuwe en onvoorziene omstandigheden of opportuniteiten (bv. sluiting of komst van een grote onderneming in de gemeente) tot herziening van de beleidsplannen nopen. Een actualisatie of bijsturing hiervan kan meegenomen worden in de nieuwe visie.

1.3.1 Bovenlokaal

Regionale, provinciale, Vlaamse, federale en Europese initiatieven kunnen een invloed hebben op de gemeentelijke beleidsvoering, bv.:

- » ruimtelijke gemeente-overschrijdende projecten
- » projecten van strategisch belang;
- » Vlaamse of provinciale incentives via fiscale gunstmaatregelen voor reconversiegebieden;
- » subsidies;
- » milieuwetgeving;
- » ...

Om op de hoogte te zijn van deze initiatieven, is het belangrijk regelmatig contact of overleg te hebben met andere actoren die een invloed kunnen hebben op het bedrijfshuisvestingsbeleid. In de brochure "Ruimte voor bedrijvigheid, een leidraad voor lokale besturen", van het Agentschap Ondernemen is module 3 volledig gewijd aan samenwerking met andere actoren. Uiteraard is ook het netwerk van de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte een belangrijke informatieverschaffer.

Ook nieuwsbrieven en persberichten kunnen een belangrijke bron van informatie zijn. We denken hier zeer specifiek aan een aantal nieuwsbrieven van de VVSG, die het belangrijkste nieuws met invloed op de gemeente, bevatten:

- » VVSG-week, kort nieuws voor het lokale bestuur;
- » RONET, kort nieuws over ruimtelijke ordening;
- » e-economie, kort nieuws over gemeentelijk economisch beleid;
- » Mobilmail, kort nieuws over mobiliteit en wegbeheer;
- » Werk in 't kort.

1.3.2 Lokaal

Last, but absolutely not least, bevat het handvest een analyse van de algemene en andere domeinspecifieke plannen (mobiliteit, milieu,...) op lokaal vlak.

De "moeder" van al deze plannen is de BBC. De BBC, Beleids- en beheerscyclus, is een geïntegreerd instrumentarium voor gemeenten om hun beleid te plannen, financieel en budgettair te vertalen, op te volgen én te evalueren.

In de BBC nam de gemeente haar beleidsprioriteiten op. Welke prioriteiten hebben betrekking op bedrijfshuisvesting? Welke concrete acties zijn daaraan gekoppeld? Welke middelen staan daar tegenover?

Ook andere gemeentelijke plannen kunnen een invloed hebben op het bedrijfshuisvestingsbeleid, al dan niet "ten goede", bv.:

- » mobiliteitsplan: voorziet in een beperking van tonnage op bepaalde wegen;
- » communicatieplan: voorziet in de mogelijkheid van een afzonderlijk communicatiemiddel voor ondernemers.

1.4. CONCLUSIE

Op basis van de economische, ruimtelijke en beleidsmatige analyse, aangevuld met de lokale praktijkkennis van de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte, is het mogelijk een aantal conclusies over het bedrijfshuisvestingsbeleid in de gemeente te trekken.

Deze bieden niet alleen de vastgoedactoren, maar iedereen die te maken krijgt met een vraag over bedrijfshuisvesting in de gemeente, een objectief kader om de economische, ruimtelijke en beleidsmatige situatie in functie van de bedrijfshuisvesting te schetsten.

Voor potentiële investeerders in de gemeente kunnen zij een belangrijke bijdrage leveren bij het maken van een keuze van een locatie. Een ondernemer heeft nood aan snelle en correcte informatie. Hij zal bij zijn investering streven naar een zo hoog mogelijke graad van zekerheid over de mogelijkheden op de gekozen locatie. De bedrijfslocatie is immers een grote investering of grote vaste kost.

Voor de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte bieden de conclusies een uitvalsbasis voor het opmaken van de SWOT-analyse (zie verder), op basis waarvan zij de visie over bedrijfshuisvesting in de gemeente verder vorm kunnen geven en een actieprogramma kunnen uitwerken.

Als deze oefening op regelmatige tijdstippen herhaald wordt, schetst zij ook een mooi beeld over de evolutie in de gemeente. Een stevig fundament voor toekomstige actoren in de gemeente. Op deze manier is men ook niet meer volledig afhankelijk van de kennis van enkele personen.

2. Visie

Het is de bedoeling dat in dit handvest de visie van de Adviesgroep Economie en Ruimte op de bedrijfshuisvesting neergeschreven wordt, en dat de gemeenschappelijke doelstelling van alle leden op het vlak van ondernemerschap en vestigingsbeleid geformuleerd wordt.



2.1 GEMEENTELIJK VESTIGINGSBELEID

De visie die in dit handvest beschreven wordt, is dus ruimer dan het gemeentelijk vestigingsbeleid. Idealiter bouwt het hierop voort, is het een aanvulling of verfijning van het gemeentelijk beleid. In sommige gevallen kan het een advies van de Adviesgroep Economie en Ruimte (en dus door een ruime groep mensen gedragen) aan het gemeentebestuur zijn, om bepaalde aspecten van het vestigingsbeleid bij te sturen of te wijzigen.

Juist omwille van de inbreng van de verschillende actoren die actief zijn op het vastgoedterrein (en hun netwerk, hun achterban) is er een mogelijkheid om verder te kijken dan tot wat strikt tot de mogelijkheden van de gemeente hoort.

Als er nog geen gemeentelijk vestigingsbeleid bestaat (met een visie, actieprogramma, te behalen doelstellingen én mensen en middelen), dan kan de Adviesgroep Economie en Ruimte hier, met deze visievorming, een aanzet toe geven. Op die manier is ook de gemeente er zeker van dat haar beleid gedragen wordt door “het veld”.

Voor het opmaken van het gemeentelijk bedrijfshuisvestingsbeleid, verwijzen wij terug naar de brochure “Ruimte voor bedrijvigheid. Een leidraad voor lokale besturen”.

We geven hier de grote thema's mee, waar zeker over moet worden nagedacht:

- 1 kunnen we werken aan een meer vraaggestuurd en gecontroleerd bedrijfshuisvestingsbeleid;
- 2 wat is de visie op de (niet-)verweefbaarheid van economische activiteiten;
- 3 zetten we in op een verhoogde kwaliteit van de bedrijfshuisvesting, om leegloop te vermijden;
- 4 ondernemen we acties tegen leegstaande bedrijfsruimten;
- 5 gaan we on(der)benutte percelen activeren;
- 6 hoe stimuleren we zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame werklocaties.

2.2. SWOT-ANALYSE

Een goede uitvalsbasis voor het opmaken van een visie is eerst een SWOT-analyse maken. Dit kan perfect op basis van de analyses die in deel 1 gemaakt werden. Maar uiteraard kunnen ook andere aspecten meegenomen worden. We doen daarvoor hieronder enkele suggesties.

SWOT staat voor **Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats**, oftewel: Sterktes, Zwaktes, Kansen en Bedreigingen. De SWOT-analyse moet opgevat worden als enerzijds een interne analyse, die factoren bevat waar men zelf een impact op heeft of kan hebben (sterktes en zwaktes), en een externe analyse, met de factoren waar men zelf geen invloed op heeft, maar die wel hun gevolgen kunnen hebben voor de visie op het bedrijfshuisvestingbeleid (kansen en bedreigingen).

Sterktes (strengths)

Dit zijn sterke punten van de gemeente, maar ook van de Adviesgroep Economie en Ruimte, die kunnen bijdragen aan het realiseren van de beoogde doelstellingen.

Om dit te kunnen achterhalen kunnen de volgende vragen worden gesteld: (in alle vragen moet de "u" in twee betekenissen gelezen worden: zowel de gemeente als de Adviesgroep Economie en Ruimte):

- » Welke voordelen biedt u (zowel de gemeente als de Adviesgroep Economie en Ruimte) opdat de doelstelling bereikt wordt dat de juiste onderneming op de juiste plaats terecht komt?
- » Wat doet u beter dan uw concurrenten?
- » Waarom kiezen klanten eerder voor u dan voor uw concurrenten?
- » Wat zijn uw Unique Selling Points (USP's)?

Het is bij het formuleren van de sterke punten ook van belang deze vanuit zowel een intern perspectief als het oogpunt van de klant en markt te benaderen. In deze is het noodzakelijk dat men realistisch blijft om te voorkomen dat het project te hoog wordt gepositioneerd ten opzichte van de markt en de concurrenten.

Zwaktes (weaknesses)

Dit zijn zwakke punten van het project die een negatief effect kunnen hebben bij het realiseren van de beoogde doelstellingen. Om dit te kunnen achterhalen kunnen de volgende vragen worden gesteld:



- » Wat kan er vanuit de organisatie verbeterd worden?
- » Wat moet ontweken worden binnen de organisatie of het project?
- » Welke zwakheden zien uw klanten (de ruimtezoekers)?
- » Waardoor worden er klanten (ruimtezoekers) verloren?

Kansen (opportunities)

Dit zijn de mogelijkheden die zich voordoen voor het project. Om dit te kunnen achterhalen kunnen de volgende vragen worden gesteld:

- » Welke interessante trends zijn er waar uw organisatie of uw project op in zou kunnen spelen?
- » Wat zijn kansen voor uw organisatie of uw project?

Voor het beantwoorden van de bovenstaande vragen kunnen de volgende zaken van invloed zijn: technologische ontwikkelingen, beleidsmatige ontwikkelingen, veranderingen binnen de doelgroep,...

Bedreigingen (threats)

Dit kunnen mogelijke blokkades zijn die het project of organisatie negatief kunnen beïnvloeden vanuit de markt. Om dit te kunnen achterhalen kunnen de volgende vragen worden gesteld:

- » Welke mogelijke blokkades of externe risico's kunnen we identificeren voor de organisatie of het project?
- » Hoe ziet de financiële situatie van het project of de organisatie eruit?
- » In hoeverre vormen nieuwe technologieën voor het project of de organisatie een bedreiging?
- » Zijn geïdentificeerde zwaktes een bedreiging voor het project of de organisatie?

Bron: vrij naar bestuurszaken.be:
bestuurszaken.be/sterktezwakte-analyse-swot-analyse

2.3. VAN SWOT-ANALYSE TOT VISIE

De SWOT-analyse zelf zal al onmiddellijk aanleiding geven tot het formuleren van duidelijke doelstellingen.

Voorbeeld

Bij de bedreigingen lezen we: te hoge prijzen (te koop/te huur). Doelstelling zou dan kunnen zijn “dat de huurprijzen in de gemeente marktconform zijn”.

Concrete actiepunten die daaruit kunnen volgen:

- » *de aanbieders van panden informeren over marktconforme prijzen voor bedrijfspanden;*
- » *de gemeente adviseren de leegstandstaks te verhogen;*
- » *de huurders/kopers informeren over subsidiemogelijkheden.*

Uiteraard moeten alle leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte het eens zijn met de geformuleerde doelstellingen: we werken hier immers aan een consensusdocument.

Zo is het, in ons voorbeeld hierboven, best denkbaar dat de vastgoedsector het absoluut niet eens is met het adviseren om de leegstandstaks te verhogen, maar dat de sector het wel als een troef ziet om gebundelde informatie over subsidiemogelijkheden aan de huurders/kopers aan te bieden.

Wanneer men de punten uit één groepering van de SWOT-analyse (bv. alle zwakte-punten) naast de punten uit een andere groepering (bv. alle kansen) zet, dan kan de SWOT-analyse helpen om tot een meer verfijnde visie te komen. Dit noemt men het opmaken van een confrontatiematrix.

De Confrontatiematrix

In de confrontatiematrix maken we combinaties:

- » sterktes - kansen
- » sterktes - bedreigingen
- » zwaktes - kansen
- » zwaktes - bedreigingen

Voorbeeld

Sterkte: toekomstige vraag naar hoger geschoolde werknemers/arbeiders.

Bedreiging: vraag naar (ongeschoold) personeel niet sterk stijgend.

Doelstelling zou dan kunnen zijn:

- » *samenwerkingen met onderwijs om de toekomstige vraag naar hoger geschoolde werknemers te kunnen opvangen.*

De visie op het bedrijfshuisvestingsbeleid van de Adviesgroep Economie en Ruimte kan nog verder opgesplitst worden in prioritaire en niet-prioritaire doelstellingen. Dit kan van belang zijn bij het opmaken van een programma/actieplan.

2.4. VISIE OP BEDRIJVIGHEID IN ZOEKZONES

In de “Wegwijzer voor bedrijfshuisvesting”, die als verlengstuk van dit handvest opgemaakt wordt, worden ruimtezoekers in functie van hun activiteit naar zoekzones binnen de gemeente verwezen.

Deze zoekzones zijn:

- » in de kern;
- » buiten de kern;
- » lokaal bedrijventerrein;
- » regionaal bedrijventerrein;
- » specifiek terrein.

Het is daarom ook wenselijk dat in de Adviesgroep Economie en Ruimte per zoekzone een visie geformuleerd wordt: waarom worden ruimtezoekende ondernemers bij voorkeur naar een bepaalde zoekzone geleid?

In de kern

Rekening houdend met het feit dat ruimte schaars is (en er dus op een duurzame wijze mee moet omgegaan worden), met de toekomst van de hele economie van de gemeente of stad, en ook met het vaststaande feit dat de detailhandel achteruitgaat, kan een mogelijke visie zijn om alle economische sectoren, diensten, en publieke en private bedrijvigheid zoveel mogelijk naar de kern van de gemeente te leiden. Deze aanpak kan een structurele oplossing bieden om handelsgebieden nieuwe impulsen te geven. Alle ondernemingen die niet omgevingsbelastend zijn, worden in eerste instantie naar de kernen van de gemeente verwezen.

**UNIZO lanceert De Bedrijvige Kern:
“Kleinhandel heeft alleen toekomst
in multifunctionele kernen”**

Lokale overheden moeten het beleid voor hun kernen aanpassen

“De winkelleegstand in Vlaanderen nam sinds 2008 met maar liefst 70% toe, vooral in de kleinere steden en gemeenten. Tegelijk daalde het aandeel van de detailhandelwinkels op 10 jaar tijd van 45,6% naar 37,4%. Kleinhandel kan op zichzelf niet meer overleven in de meeste Vlaamse kernen”, zegt UNIZO-topman Karel Van Eetvelt. Een groot deel van de kernen van onze steden en gemeenten zal er volgens de ondernemersorganisatie helemaal anders moeten gaan uitzien willen we ze leefbaar en bruisend houden.

Detailhandel blijft belangrijk, maar alleen detailhandel is onvoldoende. In de visie van UNIZO moet een kern van een stad of gemeente een zone zijn waar ALLE bedrijvigheid die niet omgevingsbelastend is een plaats krijgt. Dat gaat over horeca, detailhandel, ketenwinkels, makers, diensten, starters, producenten, freelancers..., maar evengoed over scholen, ziekenhuizen, openbare instellingen, rusthuizen of culturele instellingen. UNIZO noemt dit ‘De Bedrijvige Kern’. Ze onderscheidt twee modellen van de Bedrijvige Kern, afhankelijk van de

grootte van de gemeente: een Fun&Runshoppingkern of een Runshoppingkern.

Lokale overheden moeten hun beleid voor hun kernen dus drastisch herzien. “Al te vaak neemt een lokaal bestuur een beslissing over de inrichting van de stads- of gemeentekern die nefast is voor de economische activiteit”. Het model van de Bedrijvige Kern vraagt een grondige aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften, de winkelstraten, Ruimtelijke Uitvoeringsplannen... “Maar vooral vraagt dit nieuwe model een mentaliteitswijziging van de lokale overheden”. De lokale overheden staan echter niet alleen, UNIZO gaat hen hierbij bijstaan.

De Bedrijvige Kern is een afgebakende kern in een stad of gemeente, met aaneengesloten handel en/of andere bedrijvigheid. Het hart van de bedrijvige kern is nog steeds de detailhandel. Afhankelijk van de potenties van de kern wordt de handelskern verweven of uitgebreid met bedrijvigheden die zich kunnen inpassen in het fijnmazige net van die kern, zoals freelancers, starters, dienstenbedrijven of vrije beroepen. Maar ook scholen, ziekenhuizen, openbare instellingen, rusthuizen of culturele instellingen. De Bedrijvige Kern is een duurzame en toekomstbestendige oplossing voor alle types van kernen.

Buiten de kern

Een studie van Cabus/Vanhaverbeke (2002) leert dat 80% van de economische vestigingen gelegen is in woonzone, 13% op een ambachtelijke zone (lokaal bedrijventerrein) en 4% op een industrieterrein (regionaal bedrijventerrein). 60% van de tewerkstelling wordt gecreëerd door die eerste groep.

Er is niet in elke gemeente (ruimte op) een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Toch zijn vele ondernemingen op zoek naar een geschikte opslag-, atelier of productieruimte. Omdat ondernemers bij hun zoektocht naar ruimte grote behoefte hebben aan zekerheid, is het van het grootste belang dat er een visie rond bedrijvigheid buiten de kern ontwikkeld wordt.



3. Programma & actiepunten



3.1 HET OPSTELLEN EN UITVOEREN VAN EEN PROGRAMMA

Komen we dan tot het sluitstuk van dit handvest, het luik programma & actiepunten.

Uiteraard zal dit programma verschillen van gemeente tot gemeente. Het kan immers niet los gezien worden van de economische, ruimtelijke en beleidsmatige analyse en van de (prioritaire) doelstellingen. Het is als het ware het resultaat dat uit de trechter vloeit.

Belangrijk is dat ook dit programma/actieplan opgesteld of goedgekeurd wordt door de leden van de Adviesgroep Economie en Ruimte zelf en bij voorkeur door het College van Burgemeester en Schepenen. Het is immers de bedoeling dat er met dit plan daadwerkelijk aan de slag gegaan wordt en dat het niet in een schuif belandt. Een al te ambitieus plan zou tot een te hoge belasting van de (tijd van) leden van de Adviesgroep kunnen leiden, waardoor het niet realiseerbaar wordt. Een realistisch plan zal sneller aanzetten tot engagement.

Een actieplan vraagt ook om meer dan alleen maar actiepunten. Uiteraard is het opstellen van die actiepunten al een eerste stap.

Elk actiepunt kan verder aangevuld worden met:

- » **Meetbare doelstellingen (KPI's):** wat willen we concreet bereiken en hoe kan dat gemeten worden?
- » **Timing:** binnen welke termijn willen we dit programmapunt verwezenlijken?
- » **Verantwoordelijke:** wie neemt het engagement op zich om het actiepunt uit te werken?
- » **Budget:** vraagt het programmapunt om financiële ondersteuning? Hoeveel? Waar vinden we het nodige budget?

Het verder uitwerken van de actiepunten kan een agenda-punt voor de bijeenkomsten van de Adviesgroep Economie en Ruimte zijn. Zo blijft het aangegane engagement niet helemaal vrijblijvend.

3.2. ALGEMENE ELEMENTEN

Hoewel de actiepunten zullen verschillen van gemeente tot gemeente, geven we hieronder nog enkele algemene elementen die zeker mee in overweging kunnen genomen worden:

Organisatie van een onthaalpunt voor ondernemers

- » Hoe zorgen we voor een gestroomlijnde dienstverlening voor ondernemers die op zoek zijn naar een vestigingsplaats zodat we hen attenderen op de juiste vestigingsplaats?

Communicatie

- » Hoe communiceren we over het gemeentelijk beleid bedrijfshuisvesting. Kan dit via bestaande kanalen van bedrijvenverenigingen, ondernemersverenigingen?
- » Hoe maken we lopende en toekomstige planningsinitiatieven bij de juiste doelgroep bekend?
- » Hoe communiceren we over mogelijke gunstmaatregelen en subsidies?
- » Hoe implementeren we de gemeentelijke wegwijzer voor bedrijfsvastgoed?

Vraag en aanbod op elkaar afstemmen

- » (Hoe) kunnen we de vraag naar bedrijfsvastgoed monitoren?
- » (Hoe) kunnen we de (beschikbare) panden en terreinen monitoren?
- » Hoe werken we aan het vastleggen van prioritaire ontwikkelingsvragen van bedrijfshuisvesting?

Samenwerking

- » Hoe bekomen we dat de verantwoordelijken en medewerkers van de diverse beleidsdomeinen binnen de gemeente (ruimtelijke ordening/economie/mobiliteit/fiscaliteit...) op de hoogte zijn van de visie en het actieprogramma van de Adviesgroep Economie en Ruimte en hier ook daadwerkelijk rekening mee houden als ze flankerende maatregelen nemen?
- » Hoe kunnen we best grensoverschrijdend (met buurgemeenten) en niveau-overschrijdend werken aan samenwerkingsverbanden?
- » Hoe kunnen we samenwerkingsverbanden met organisaties als VDAB, scholen,... organiseren, om bedrijfsleiders en (potentieel/toekomstig) personeel te koppelen?

3.3. EVOLUTIE EN EVALUATIE

Een handvest voor bedrijfshuisvesting kan en mag geen statisch gegeven zijn.

Onze maatschappij evolueert enorm snel. De disruptieve economie, de circulaire economie, de deeleconomie, de makersindustrie, de booming van de dienstenindustrie en freelancers.. allemaal dragen ze ertoe bij dat de behoeften aan bedrijfshuisvesting nog sneller zullen wijzigen. Dat er misschien nood komt aan andere formules? Aan andere invullingen van onze terreinen en gebouwen?

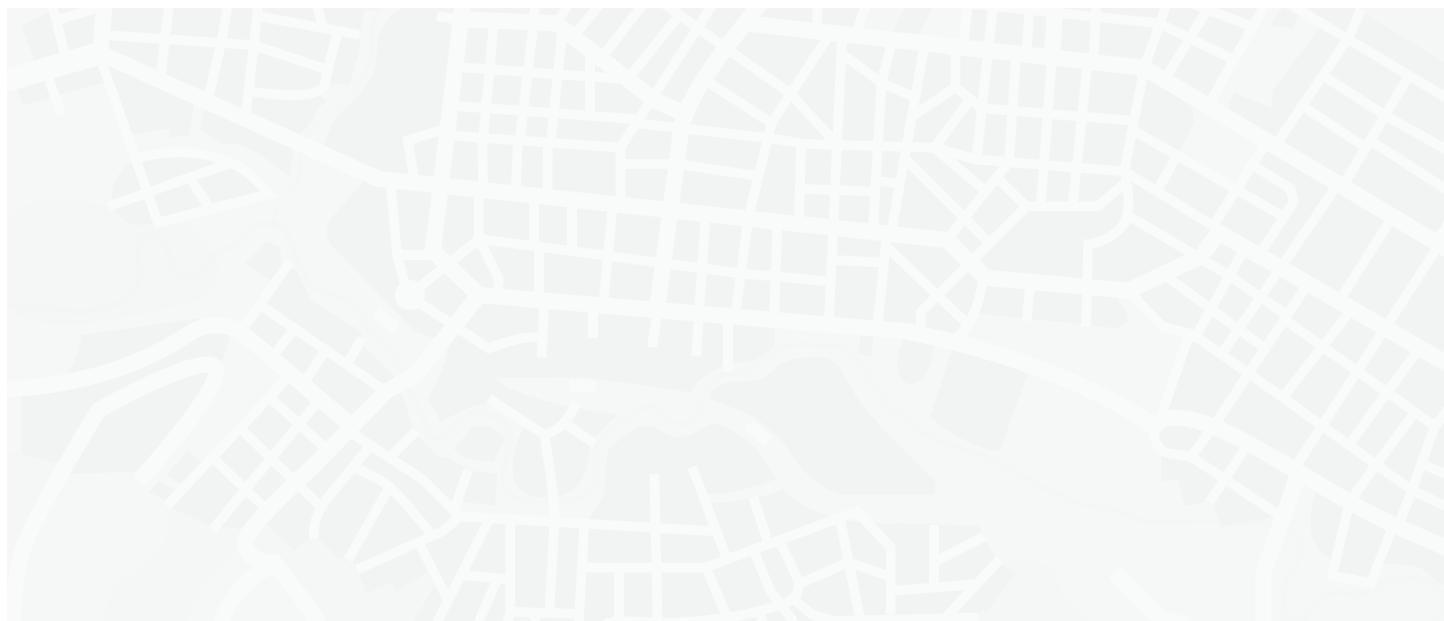
De Adviesgroep Economie en Ruimte is, vanuit de praktijkervaring van de leden, hét geëigende platform om (maatregelen te zoeken om) hier op in te spelen. De actoren zitten bij de bron om trends en evoluties op te sporen.

In die optiek kan ook het handvest voor bedrijfshuisvesting niet achter blijven:

- » De economische, ruimtelijke en beleidsmatige analyse worden best op regelmatige tijdstippen (verkort) herhaald.
- » Een nieuwe SWOT-analyse kan leiden tot noodzakelijke bijsturing van de visie en (prioritaire) doelstellingen.
- » Nieuwe doelstellingen betekenen waarschijnlijk ook nieuwe actiepunten.

Tot slot: de geactualiseerde versies van het handvest kunnen ook volgende meerwaarde bieden:

- 1 Zij brengen versnipperde info bij elkaar, bieden een overzicht van de beschikbare informatie over bedrijfshuisvesting. Op die manier is men ook niet totaal afhankelijk van de (vak)kennis of het geheugen van ambtenaren en beleidsmensen. Het handvest is een nuttig werk- en informatieinstrument voor de verschillende diensten binnen de gemeente en voor de professionele gebruiker.
- 2 Zij zorgen voor continuïteit, ook over de legislaturen heen.
- 3 Vermits het hier om een consensusdocument gaat, kan snel afgetoetst worden of bepaalde voorstellen al dan niet gedragen worden door "de achterban". Zo kunnen verkeerde ad hoc-beslissingen vermeden worden.



4. Bronnen

ALGEMEEN

- » Beleidsplan gemeente 2013-2018
- » Ruimte voor bedrijvigheid – een leidraad voor lokale besturen - Agentschap Ondernemen

RUIMTELIJK

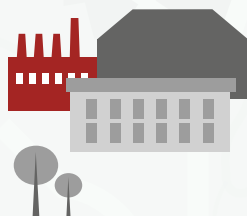
- » RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)
- » Provinciaal Structuurplan provincie
- » Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan – mogelijke actualisatie
- » Bedrijventerreinen en bedrijven in kaart via:
 - geopunt.be
 - the-locator.eu
- » Lijst leegstaande bedrijfsgebouwen (gemeente)
- » Lijst bedrijven (gemeente)
- » Lijst stedenbouwkundige vergunningen 2009 – heden (gemeente)
- » Verspreid gelegen bedrijven + bedrijvigheid binnen BPAs (gemeente)
- » Lopende planningsinitiatieven (gemeente)
- » RUPs
- » Bedrijvencentra

ECONOMISCH

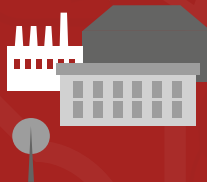
- » Enquête
- » cfr. ppt ruimtelijk-economische analyse
- » lokalestatistieken.be
- » www.arvastat.vdab.be
- » aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/economie/kant_en_klare_rapporten_eco.html
- » aps.vlaanderen.be/lokaal/pdf/gemeente-2014/Tessengerlo.pdf
- » RSZ
- » Graydon
- » VKBO

Gemeentelijk handvest voor bedrijfshuisvesting

TESSENDERLO - JANUARI 2016



1. Analyse



1.1 ECONOMISCH

Tessengerlo is een gemeente met een sterk handels- en ondernemingsklimaat, gekoppeld aan een sterk handels- en dienstencentrum.

De gemeente is gelegen in het ENA (Economisch Netwerk Albertkanaal), en geniet hierbij van een **grote regionale uitstraling**.

Dit vertaalt zich in:

- » een constante (lichte) stijging van het aantal starters en ondernemingen;
- » een goede financiële gezondheid van de bedrijven;
- » een hoge tewerkstelling van de eigen inwoners/lage werkloosheidsgraad;
- » hoge tewerkstelling vooral in industrie en dienstensector;
- » toekomstige vraag naar hoger geschoolde werknemers/arbeiders;
- » een sterke aanwezigheid van scholen + avondonderwijs.

Vraag en aanbod percelen

Zie *grafiek 15*. Het huidige aanbod (september 2015) van percelen industriegrond bestaat uit overwegend grotere percelen vanaf 5000 m², met een positief saldo als gevolg. Voor de kleinere percelen zien we een zeer klein aanbod, en bijgevolg een negatief saldo.

Dit blijkt uit de enquête van VOKA: Ruimtebehoeftepeiler voor VOKA Limburg – april 2015 (VOKA en Agentschap Ondernemen).

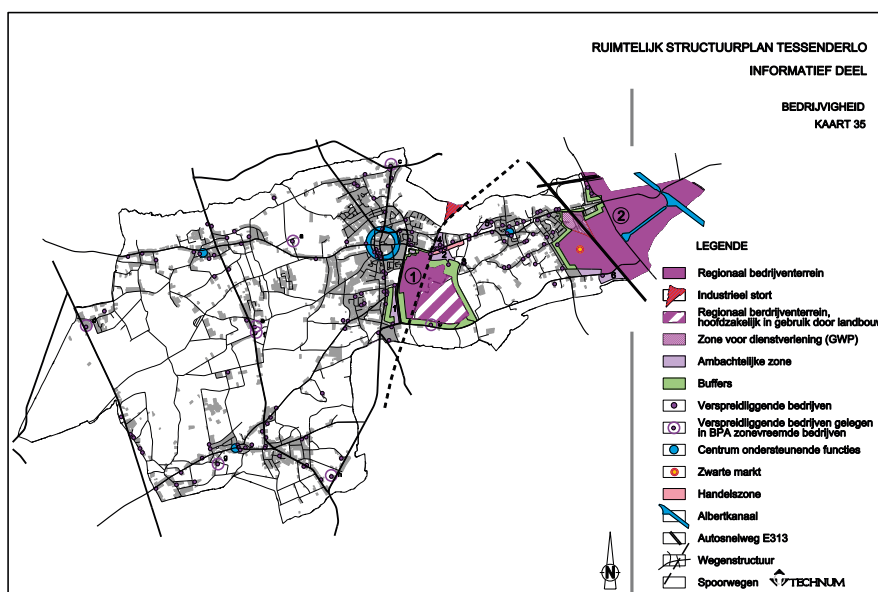
Op heden zitten nog een aantal projecten in de pijplijn (zie 1.2 – ruimtelijk).

Ontsluiting

Tessengerlo is goed ontsloten via openbaar vervoer, een snelbus en meerdere verbindende streeklijnen. Voor de bedrijven is er een goede ontsluiting via autosnelweg en Albertkanaal. Het spoor wordt minder gebruikt.

Perceelklasse	Actueel aanbod	Komt vrij	Gezocht	Saldo
Minder dan 250 m ²	0	2	3	-1
250 m ² - 500 m ²	0	2	2	0
500 m ² - 1.000 m ²	0	2	2	0
1.000 m ² - 2.000 m ²	2	0	1	1
2.000 m ² - 3.000 m ²	1	0	0	1
3.000 m ² - 5.000 m ²	3	1	0	4
5.000 m ² - 10.000 m ²	12	0	2	10
Meer dan 10.000 m ²	19	0	1	18
Totaal	37	7	11	33

GRAFIEK 15: DE (MIS)MATCH TUSSEN HET AANBOD EN DE GEZOCHTE PERCEELSKLASSES, ENQUÊTE EN VERWERKING WES RESEARCH & STRATEGY (IN AANTAL PERCELEN)



GRAFIEK 16: KAART 35 GRS

1.2 RUIMTELIJK

Planningscontext

Zie grafiek 16. **RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)**:

Tesselenderlo is vastgelegd als een specifieke economisch knooppunt binnen het ENA. Dit betekent zowel ruimte voor regionale als lokale bedrijvigheid.

Provinciaal Structuurplan (actualisatie 2011):

Structuurondersteunende gemeente met Tesselenderlo als structuurondersteunend hoofddorp. Voor Tesselenderlo is er geen reserve of te onderzoeken potenties voor bedrijventerreinen ingeschreven.

Regionale bedrijventerreinen

Het zwaartepunt van de economische structuur bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente, m.n. het bedrijventerrein Schoonhees, met chemische industrie, en het industrie-terrein Ravenshout, gelegen langsheen het Albertkanaal. Deze twee bedrijventerzones herbergen voornamelijk grote, industriële bedrijven.

- 1 Op Schoonhees komen een extra 20 ha ter beschikking, een project van LRM (Limburgse Reconversie Maatschappij).
- 2 Op Ravenshout is er een nieuw GRUP Genebos, binnen de ENA-projecten, ontwikkeling is lopend en eerste projecten goedgekeurd.
- 3 Verder zijn er op Tessenderlo Chemie nog een aantal restgronden.

Lokale bedrijventerreinen

Naast de grote industriegebieden van Tessenderlo zijn er nog zes lokale bedrijventerreinen waarop verschillende ondernemingen gevestigd zijn.

Deze KMO-zones situeren zich ook oostelijk van het centrum. Het betreft de terreinen Fabrieksstraat, Waterbroek en Rodeheide.

- » Fabrieksstraat: bedrijventercentrum met 10 units, met een extra bedrijventercentrum in een 2^e fase
- » Waterbroek: nieuw RUP in 2011 – nog niet in uitvoering
- » Rodeheide: volledig ingevuld

Momenteel is er slechts 2ha 37a ter beschikking voor lokale bedrijvigheid (Waterbroek).

Er zijn/komen twee nieuwe bedrijventercentra, waarvan 'Industrieweg' afgerond is, en de percelen zijn vastgelegd en Hofstraat/Fabrieksstraat is in voorbereiding.

Verspreide bedrijvigheid

Door de jaren heen ontwikkelden zich verspreid over de hele gemeente, zowel in de bebouwde kernen als erbuiten, verspreidgelegene bedrijven, al dan niet zonevreedmd.

Tessenderlo heeft circa 155 bedrijven buiten de bedrijventerreinen.

Een groot gedeelte van deze bedrijven ligt in de woonzone van Tessenderlo, Hulst en Engsbbergen en in de landelijke woonzones aan de rand van deze kernen, en in Schoot. De overige bedrijven bevinden zich in de open ruimte.

Bij de verspreid liggende bedrijven kan een onderscheid gemaakt worden tussen de bedrijven die in de woonkern, woonlinten,... gelegen zijn en de bedrijven die in de open ruimte voorkomen. Een aantal bedrijven zijn dus **zonevreedmd of gedeeltelijk zonevreedmd** (zie bijlage 2: kaart 36: zonevreedmdde bedrijven).

Andere bedrijven hebben te kampen met uitbreidingsproblemen op hun huidige locatie, omwille van zonevreedmdheid of omwille van plaatsgebrek binnen de (landelijke) woonzone waar ze gelegen zijn.

27 zonevreedmdde bedrijven werden beoordeeld in het kader van een BPA zonevreedmdde bedrijven, waarvan er uiteindelijk 8 werden opgenomen.

Vraag en aanbod

De vraag naar KMO-terreinen via de gemeentelijke diensten is de laatste jaren afgenomen, omwille van meerdere initiatieven van de private markt.

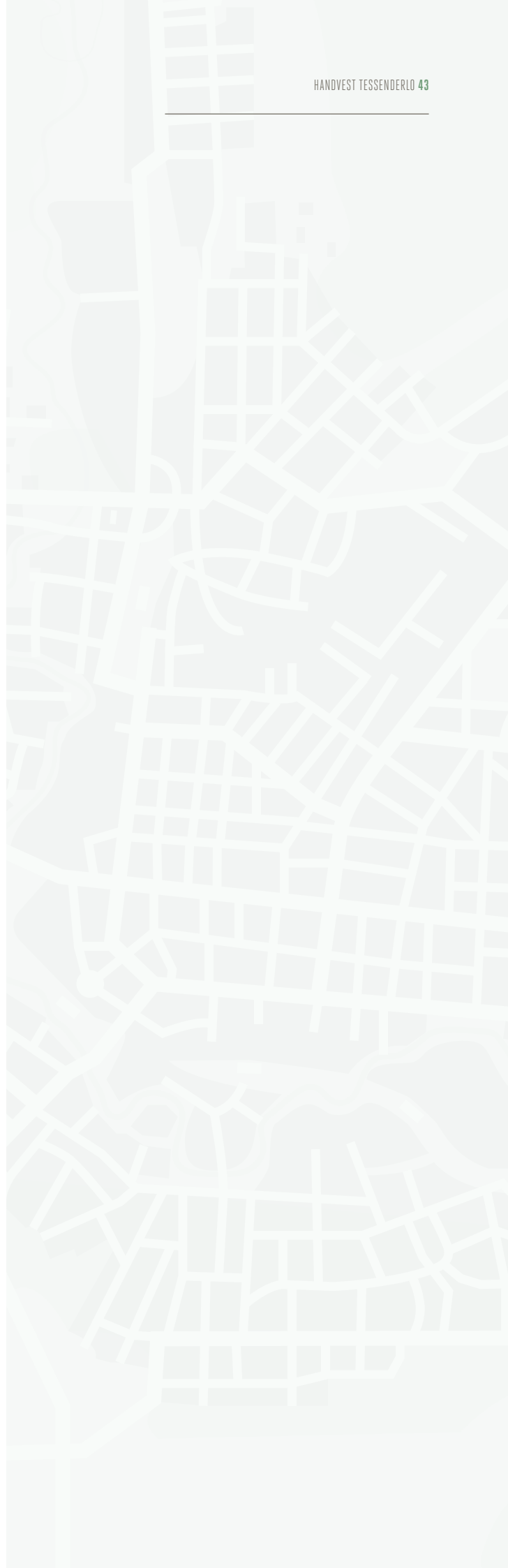
Een groot deel van de oppervlakte aan bedrijventerreinen op de industriezone Ravenshout is in eigendom van bedrijven in functie van een mogelijke uitbreidingsbehoefte. Recent werd, na de sluiting van Dow Chemicals, dit bedrijventerrein gesaneerd en, samen met de reservegronden, opnieuw op de markt gebracht.

Ook op het bedrijventerrein Schoonhees werden aanzienlijke delen als reserve beschouwd. Maar ook hier is evolutie: een heel stuk werd aangekocht door LRM en werd zeer recent op de markt gebracht.

Het aanbod lokale terreinen t.o.v. regionale terreinen is relatief laag, waarbij daar bovenop de lokale terreinen quasi volledig ingevuld zijn.

Op de lijst van leegstaande bedrijven staan er op heden 11, waarvan 2 een handelspand zijn.

Sommige bedrijven zijn hinderlijk voor de omgeving. Op de ambachtelijke zone Waterbroek is wel een RUP goedgekeurd voor een kwalitatiever inrichting, met overgang naar de nabij gelegen woningen.



1.3. BELEID

Bovenlokaal

Steunzone/ontwrichte zone rond Ford Genk

Door de sluiting van Ford Genk wordt de hele provincie Limburg sinds mei 2015 erkend als een steunzone of 'ontwrichte zone'. Bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein in de steunzone krijgen – indien ze investeren en aanwerven – gedurende 2 jaar tot 25% korting op de bedrijfsvoorheffing bij nieuwe aanwervingen.

steunzonelimburg.be

SALK: financiering voor Limburgse KMO's via LRM

De KlimOp-lening is een achtergestelde lening voor Limburgse KMO's (<50 werknemers) uit alle sectoren, voor €50.000 tot €250.000. De lening loopt 7 jaar, inclusief 2 jaar zonder kapitaalsaflossing. Bij minstens 5 nieuwe arbeidsplaatsen daalt de vaste rentevoet van 4% naar 3%.

LRM heeft ook een PLUS-lening tot max. €500.000 aan 8% rente. Detailhandel, life sciences, ICT & media, cleantech zijn hiervoor uitgesloten.

lrm.be/klimop-lening

lrm.be/kmo/pluslening

Lokaal

Op gemeentelijk niveau is er op heden geen uitgewerkt stappenplan voor ruimtevragers, ook geen uniek loket of onthaalpunt waar een startende ondernemer of een ondernemer met uitbreidingsplannen terecht kan.

Er is wel overleg tussen de diensten ruimtelijke ordening en mobiliteit, maar niet structureel. Dit is noodzakelijk binnen de herstructurering van de gemeentelijke diensten.

Er ontbreekt op dit moment een monitoring van de ruimtevragen, nochtans belangrijk voor het aantonen van de specifieke ruimtebehoefte en dus de mogelijkheid om bedrijvensites en –terreinen te ontwikkelen, en beter het aanbod op de vraag te kunnen afstemmen.

1.4 SWOT-ANALYSE

Sterktes

- » sterk handels- en ondernemingsklimaat
- » sterk handels- en dienstencentrum
- » economisch knooppunt ENA
- » regionale uitstraling
- » constante (lichte) stijging aantal starters en ondernemingen
- » goede financiële gezondheid bedrijven
- » hoge tewerkstelling eigen inwoners
- » tewerkstelling hoog in industrie en dienstensector
- » toekomstige vraag naar hoger geschoolde werknemers/arbeiders
- » goede ontsluiting via autosnelweg en kanaal
- » lopende planningsinitiatieven
- » zoeklocatie nieuwe bedrijvent centra (KMO's)
- » aanpak bufferzones/overgang bedrijven – wonen (RUPs)
- » groot scholenaanbod (3500 Iln + 1000 avondonderwijs)
- » overzicht huidige aanbod via geopunt.be en the-locator.eu en bedrijfsvastgoedlimburg.be

Zwaktes

- » aanbod KMO-zones/percelen – onvoldoende ijzeren voorraad
- » aanbod lokale terreinen relatief laag tov regionale terreinen (quasi volledige invulling lokale terreinen)
- » verspreide bedrijven met uitbreidingproblemen/sectoraal BPA geen volledige oplossing
- » laag aandeel bedrijfsperceel in gebruik, veel restruimte niet op de markt

Opportunities

- » 1 onthaalpunt bedrijven – kwalitatieve service/accountmanager voorzien
- » toewijzings- en tewerkstellingsreglement
- » onbenutte industrie gronden terug op de markt zetten
- » lopende planningsinitiatieven
- » locatie nieuwe bedrijvent centra voor KMO's
- » locatieonderzoek voor nieuw lokaal bedrijventerrein
- » duurzame ontsluiting én inrichting
- » duurzame ontsluiting via kanaal en spoor
- » ontsluiting in overleg met Ham
- » samenwerkingsverbanden met buurgemeenten (OCTH)
- » samenwerkingsverbanden met LRM/POM
- » SALK project (ontsluiting Ravenshout/Schoonhees)
- » ENA-project
- » fiscale gunstmaatregelen prov. Limburg
- » verweving lokale bedrijvigheid in woonkernen
- » bundeling lokale terreinen nabij hoofddorp of goede ontsluiting
- » hergebruik leegstaande bedrijfsgebouwen (11)
- » ontwikkeling en sanering enten op bestaande structuren
- » bouwaanvragen vooral lokaal (60%)
- » groeiers zoeken plaats binnen gemeente
- » zoeken naar nieuwe bouwtypologieën (cfr bedrijfsverzamelgebouwen)
- » STEM – link groot scholenaanbod met bedrijvigheid
- » herbekijken grotere percelen/voorschriften
- » verhouding zelfstandige ondernemingen/internationale groep
- » lager dan regio

Bedreigingen

- » 'Zwarte Markt' op gebied Ravenshout
- » overwegend aanbod grote percelen
- » vraag overstijgt aanbod kleine percelen
- » te weinig geschikt aanbod
- » weinig groeimogelijkheid op huidige locatie
- » bedrijven soms hinderlijk voor omgeving
- » zonevreemde bedrijven
- » leeftijd bedrijven relatief hoog
- » verouderde infrastructuur terreinen
- » hoge prijzen (huren/kopen)
- » vraag naar (ongeschoold) personeel niet sterk stijgend

2. Visie



2.1 DOELSTELLINGEN

2.1.1. Economisch

De industrieterreinen Schoonhees en Ravenshout behoren tot de regionale bedrijvigheid in relatie tot het ENA. Het Vlaams Gewest heeft hierover de bevoegdheid.

De gemeentelijke doelstellingen, aangevuld met voorstellen van de Adviesgroep, op basis van de SWOT-analyse, voor het ontwikkelen van de economische structuur spitsen zich toe op:

- » Lokale bedrijvigheid zoveel mogelijk verweven in woongebieden, zolang ze kleinschalig blijft en niet hinderlijk is voor de omliggende woonfunctie.
- » Verder kwalitatief ontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen.
- » Ruimte creëren om te voldoen aan de vraag naar vestigingsmogelijkheden voor nieuwe lokale en regionale bedrijven en aan de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven, die niet ter plaatse kunnen blijven.
- » Oplossing bieden aan zonevreemde bedrijven, mogelijk ook te herlocaliseren.
- » De verderzetting van de interlokale vereniging industrieterrein Ravenshout, een intergemeentelijke samenwerking tussen Ham, Beringen en Tessenderlo.

2.1.2. Ruimtelijk

De economische doelstellingen kunnen vertaald worden in volgende ruimtelijke concepten:

- » Bundeling van grote, regionale bedrijven op regionale bedrijventerreinen
- » Locatie van lokale bedrijventerreinen nabij het hoofddorp, of nabij goede ontsluitingsmogelijkheden (autosnelweg – kanaal) i.f.v. de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande lokale bedrijven en het creëren van mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven of herlocalisatie van zonevreemde bedrijven.
- » Verweving van ambachtelijke bedrijven in de kernen Tessenderlo, Hulst, Schoot en Engsbergen, zolang het gaat om kleinschalige bedrijven en ze niet hinderlijk zijn voor de omliggende woonfunctie.
- » Hiervoor is de opmaak van een kader nodig waarin de aspecten 'activiteit', 'mobiliteit' en 'schaal' verweven zitten en die een zekerheid kunnen bieden aan bestaande en startende ondernemingen.
- » Het centrum van Tessenderlo blijft functioneren als belangrijkste kern in de gemeente, ook voor handel.

2.1.3. Beleid

Lokale bedrijventerreinen

Het gemeentelijk beleid zal zich voornamelijk richten op de lokale bedrijven en bedrijventerreinen. Verder wordt gewerkt aan de kwaliteit van de bestaande bedrijven en bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen worden kwalitatief ingericht volgens volgende ontwikkelingsperspectieven van duurzame ruimtelijke ontwikkeling:

- » optimaal ruimtegebruik;
- » goede ontsluiting voor verschillende verkeersmodi: gemotoriseerd verkeer, zwakke weggebruikers,... toegankelijkheid via openbaar vervoer;
- » integraal waterbeheer; vb.: regenwaterbuffering,...;
- » nieuwe bouwtypologieën: bouwen in de hoogte (waar ruimtelijk verantwoord), creëren van gemeenschappelijke ruimten,...;
- » gefaseerde ontwikkeling; om speculatie tegen te werken en in te kunnen spelen op de steeds wijzigende behoeften.

De ontwikkeling (of sanering) van bedrijventerreinen, zowel bestaande als nieuwe, wordt geënt op bestaande ruimtelijke structuren. Verder worden ze landschappelijk ingekleed en indien nodig sterk gebufferd naar omliggende functies (bv. wonen, natuur,...).

Voor elk van de lokale bedrijventerreinen wordt een specifiek en gericht beleid gevoerd:

- » Diesterstraat-Heilig Hartlaan: verhuis recyclepark op korte termijn – nieuw RUP in opmaak;
- » Fabrieksstraat: bedrijventercentrum fase I gerealiseerd – fase II in voorbereiding;
- » Rodeheide: aandacht voor groene inkleding;
- » Waterbroek/Konijnsberg: uitvoering van nieuw RUP sedert 2011;
- » Ravenshouterbroek: volledig ontwikkeld en volledig bezet;
- » Hulsterweg: nieuw RUP in opmaak.

Verspreid liggende bedrijven

Zowel binnen het structuurondersteunend hoofddorp als in de woonkernen wordt gestreefd naar verweving van kleine, ambachtelijke bedrijfjes binnen de woongebieden.

Zolang de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, het schaalniveau niet te groot wordt en geen grote hinder veroorzaakt wordt voor de omliggende woonfunctie, wordt deze verweving toegelaten. Dit geeft o.a. aan startende bedrijven de kans om zich te ontwikkelen en zorgt voor de nodige dynamiek in de kernen. M.a.w. het brengt leven in de kernen.

3. Programma 10-puntenplan



1 Onthaalpunt met een kwalitatieve service en begeleiding en opvolging via een accountmanager

De (re)organisatie van de gemeentelijke administratie biedt mogelijkheden voor een nieuwe aanpak en behandeling van ruimtevragen. Beleidsoverschrijdende werking is hierbij essentieel. De domeinen Ruimtelijke Ordening, Milieu, Economie en Mobiliteit zullen hierbij beter samenwerken, zeker in het licht van de toekomstige 'Omgevingsvergunning'.

2 Evaluatie van toewijzings- en tewerkstellingsreglement voor bedrijventerreinen

Met mogelijke wijzigingen voor bestaande terreinen en inspiratie voor toekomstige terreinen.

3 Communicatie

Over fiscale gunstmaatregelen en mogelijke subsidies.

4 Lopende planningsinitiatieven bekend maken

Bij potentiële ruimtevragers via partners en afgevaardigden van de Adviesgroep Economie en Ruimte.

5 Monitoring

Van bestaande/beschikbare/vrijkomende terreinen en panden via beschikbare kanalen:

- » leegstandsregister;
- » the-locator.eu;
- » bedrijfsvastgoedlimburg.be;
- » geopunt.be;
- » POM;
- » Agentschap Ondernemen;
- » (in de toekomst) Bizlocator met integratie gemeentelijk aanbod.

Mogelijkheid onderzoeken om deze verschillende pistes te bundelen in één centraal kanaal, in overleg met Agentschap Innoveren en Ondernemen.

Mogelijkheid onderzoeken voor benchmarking met omliggende gemeenten/regio, ook op vlak van prijszetting.

6 Vastleggen van prioritair te ontwikkelen types van bedrijfshuisvesting

Op basis van evolutie vraag/aanbod.
Stappenplan - timing - verantwoordelijke.

7 Integratie en verweving KMO's stimuleren bij bestaande infrastructuren en in bebouwde omgeving,

Door o.a. begeleiding en focus op goed nabuurschap.
Opvolging binnen kader van de omgevingsvergunning en bij opmaak RUP's. Samenwerking tussen de gemeente en de private markt.

8 Samenwerkingsverbanden optimaliseren met:

- » buurgemeenten;
- » OCTH (Ondernemersclub Tessenderlo – Ham);
- » intergemeentelijk overleg industrieterrein Ravenshout (Tessenderlo – Ham – Beringen);
- » bovenlokale projecten: ENA/SALK;
- » projecten op provinciegrenzen (bv. Diest).

9 Link tussen scholen en bedrijvigheid optimaliseren

Met een betere match tussen schoolverlaters en werkgelegenheid, o.a. via:

- » STEM (Science-Technology-Engineering-Mathematics);
- » secundair na secundair – Chemische procestechnieken;
- » Avondonderwijs;
- » VDAB;
- » CLB.

10 Bestaande lokale bedrijven en nieuwe ruimtevragers ondersteunen, informeren en begeleiden

Via gemeentelijke wegwijzer i.s.m. bestaande ondernemersorganisaties (OCTH, VOKA, UNIZO) en via een accountmanager.

Op de agenda voor het Structureel overleg
Adviesgroep Economie en Ruimte:

- » wegwijzer bedrijfshuisvesting implementeren bij alle betrokken beroepsgroepen;
- » opvolging en monitoring ruimtevragen;
- » advies aan gemeente: ruimtelijk – economisch - beleidsmaatregelen.

Bronnen

ALGEMEEN

- » Beleidsplan gemeente 2013-2018
- » Ruimte voor bedrijvigheid – een leidraad voor lokale besturen - Agentschap Ondernemen

RUIMTELIJK

- » RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)
- » Provinciaal Structuurplan provincie
- » Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan – mogelijke actualisatie
- » Bedrijventerreinen en bedrijven in kaart via:
 - geopunt.be
 - the-locator.eu
- » Lijst leegstaande bedrijfsgebouwen (gemeente)
- » Lijst bedrijven (gemeente)
- » Lijst stedenbouwkundige vergunningen 2009 – heden (gemeente)
- » Verspreid gelegen bedrijven + bedrijvigheid binnen BPA's (gemeente)
- » Lopende planningsinitiatieven (gemeente)
- » RUPs
- » Bedrijvencentra

ECONOMISCH

- » Enquête
- » cfr. ppt ruimtelijk-economische analyse
- » lokalestatistieken.be
- » www.arvastat.vdab.be
- » aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/economie/kant_en_klare_rapporten_eco.html
- » aps.vlaanderen.be/lokaal/pdf/gemeente-2014/Tessenderlo.pdf
- » RSZ
- » Graydon
- » VKBO

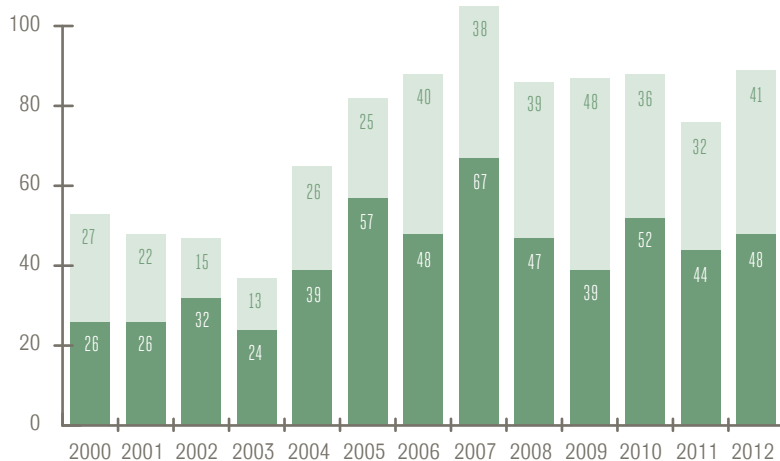
Bijlagen

GRAFIEKEN TESSENDERLO

- » Grafiek 1: aantal starters
- » Grafiek 2: aantal ondernemingen
- » Grafiek 3: evolutie aantal ondernemingen
- » Grafiek 4: aantal ondernemingen volgens sector
- » Grafiek 5: nettogroeiratio
- » Grafiek 6: uittredingsratio
- » Grafiek 7: spanningsindicator
- » Grafiek 8: evolutie spanningsindicator
- » Grafiek 9: jobratio
- » Grafiek 10: aantal werknemers per sector
- » Grafiek 11: aantal arbeidsplaatsen per sector
- » Grafiek 12: werkloosheidsgraden per gemeente
- » Grafiek 13: werkloosheidsgraad
- » Multi-score van Tessenderlo

KAARTEN GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

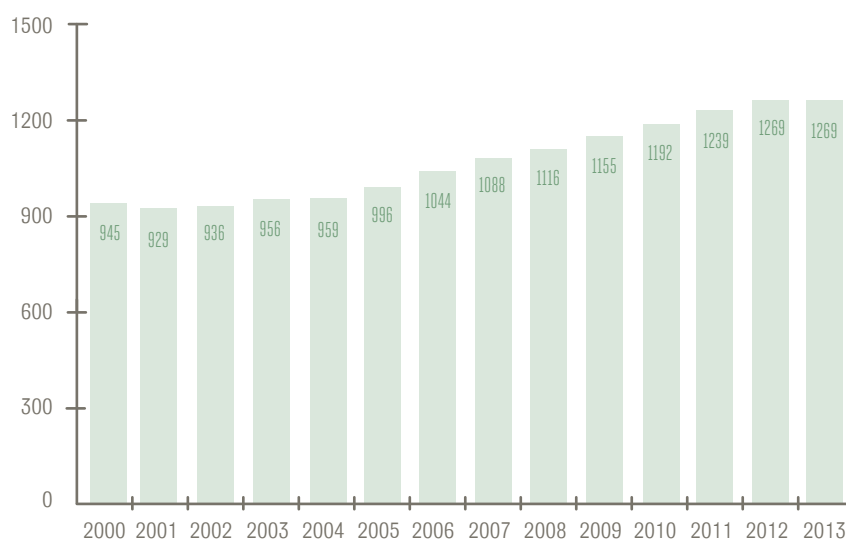
- » Informatief deel: bedrijvigheid/zonevreemde bedrijven
- » Richtinggevend deel: gewenste economische structuur



GRAFIEK 1: AANTAL STARTERS

- starters rechtspersonen
- starters natuurlijke personen

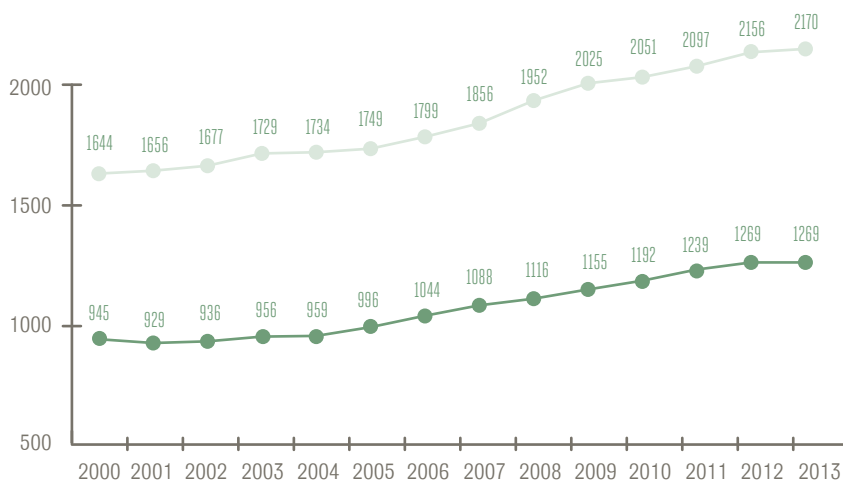
BRON: lokalestatistieken.be



GRAFIEK 2: AANTAL ONDERNEMINGEN

- aantal ondernemingen

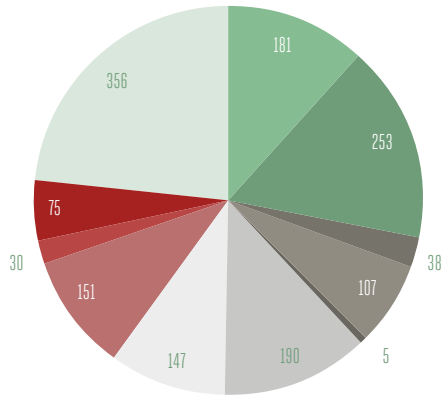
BRON: lokalestatistieken.be



GRAFIEK 3: EVOLUTIE
AANTAL ONDERNEMINGEN

- ondernemingen Hoogstraten
- ondernemingen Tessenderlo

BRON: lokalestatistieken.be



GRAFIEK 4: AANTAL ONDERNEMINGEN VOLGENS SECTOR (2013)

- industrie
- nutsvoorzieningen en afvalverwerking
- bouwrijverheid
- groothandel en garages
- detailhandel
- vervoer en opslag
- horeca
- zakelijke & financiële diensten
- overige diensten
- onbekend
- landbouw, bosbouw, visserij & winning van grondstoffen

BRON: Graydon Belgium: graydon.be



GRAFIEK 5: NETTOGROEIRATIO

- Tessenderlo
- Belfius Cluster V13
- Vlaams Gewest

BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm



GRAFIEK 6: UITTREDINGSRATIO

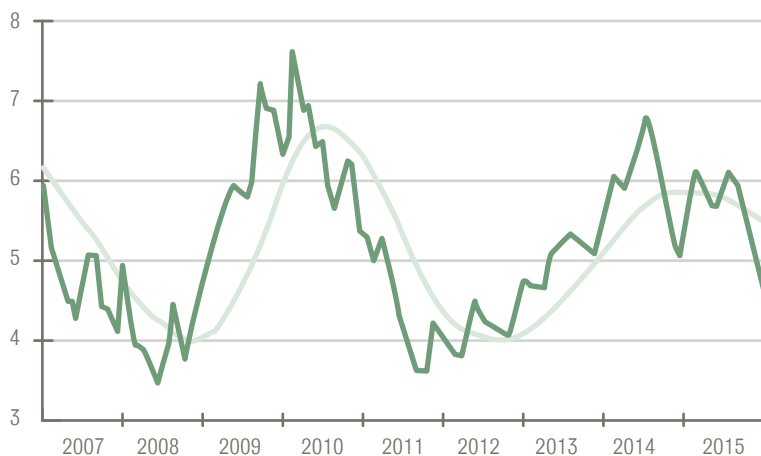
- Tessenderlo
- Belfius Cluster V13
- Vlaams Gewest

BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm



GRAFIEK 7: SPANNINGSINDICATOR

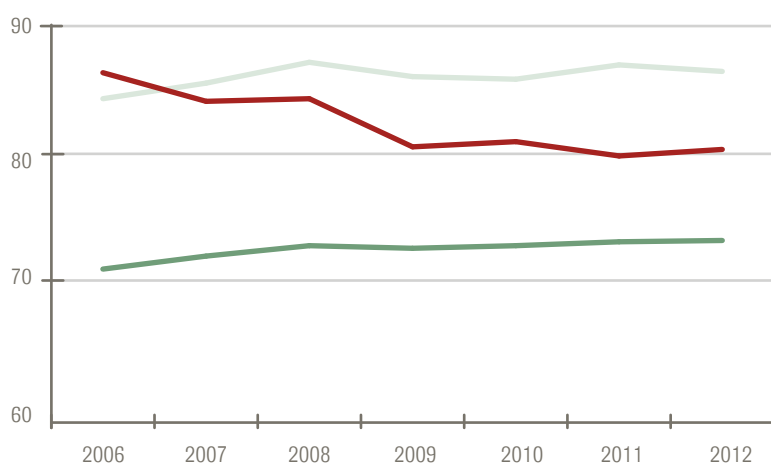
- 104,3 - 37,1
- 37,1 - 25,1
- 25,1 - 13,1
- 13,1 - 0,0



GRAFIEK 8: EVOLUTIE SPANNINGS-INDICATOR (2007-2015)

- per maand
- gemiddelde 12 maanden

BRON: "Knelpuntenberoepen-Kansenberoepen 2015", Studiedienst VDAB, vdab.be/trendsdoc/vacature-analyse/vacatureanalyse_2015.pdf

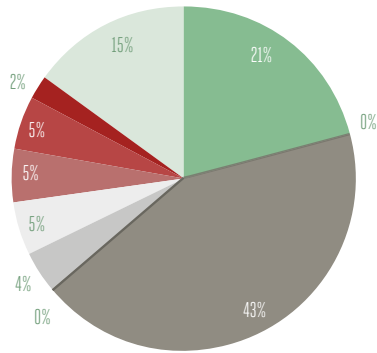


GRAFIEK 9: JOBRATIO

- Tesselenderlo
- Belfius Cluster V13
- Vlaams Gewest

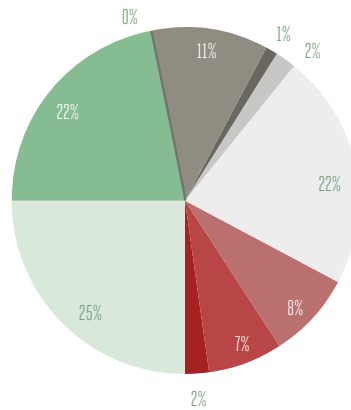
BRON: deze grafieken zijn, per gemeente, te vinden in de gemeentelijke profielschetsen aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

●	86,9	84,7	84,9	81,2	81,6	80,5	81
●	84,9	86,1	87,7	86,6	86,4	87,5	87
●	71,8	72,8	73,6	73,4	73,6	73,9	74



GRAFIEK 10: AANTAL WERKNEMERS PER SECTOR (2012)

- industrie
- nutzvoorzieningen en afvalverwerking
- bouwnijverheid
- groothandel en garages
- detailhandel



GRAFIEK 11: AANTAL ARBEIDSPLAATSEN PER SECTOR (2012)

- vervoer en opslag
- horeca
- zakelijke & financiële diensten
- overige diensten
- landbouw, bosbouw, visserij & winning van grondstoffen



GRAFIEK 12: WERKLOOSHEIDSGRADEN PER GEMEENTE

- minder dan 6,44%
- van 6,44% tot 7,71%
- van 7,71% tot 8,98%
- meer dan 8,98%

BRON: www.arvastat.vdab.be

BRON: info bij: stat.info@onssrsz.lss.fgov.be



GRAFIEK 13: WERKLOOSHEIDSGRAAD

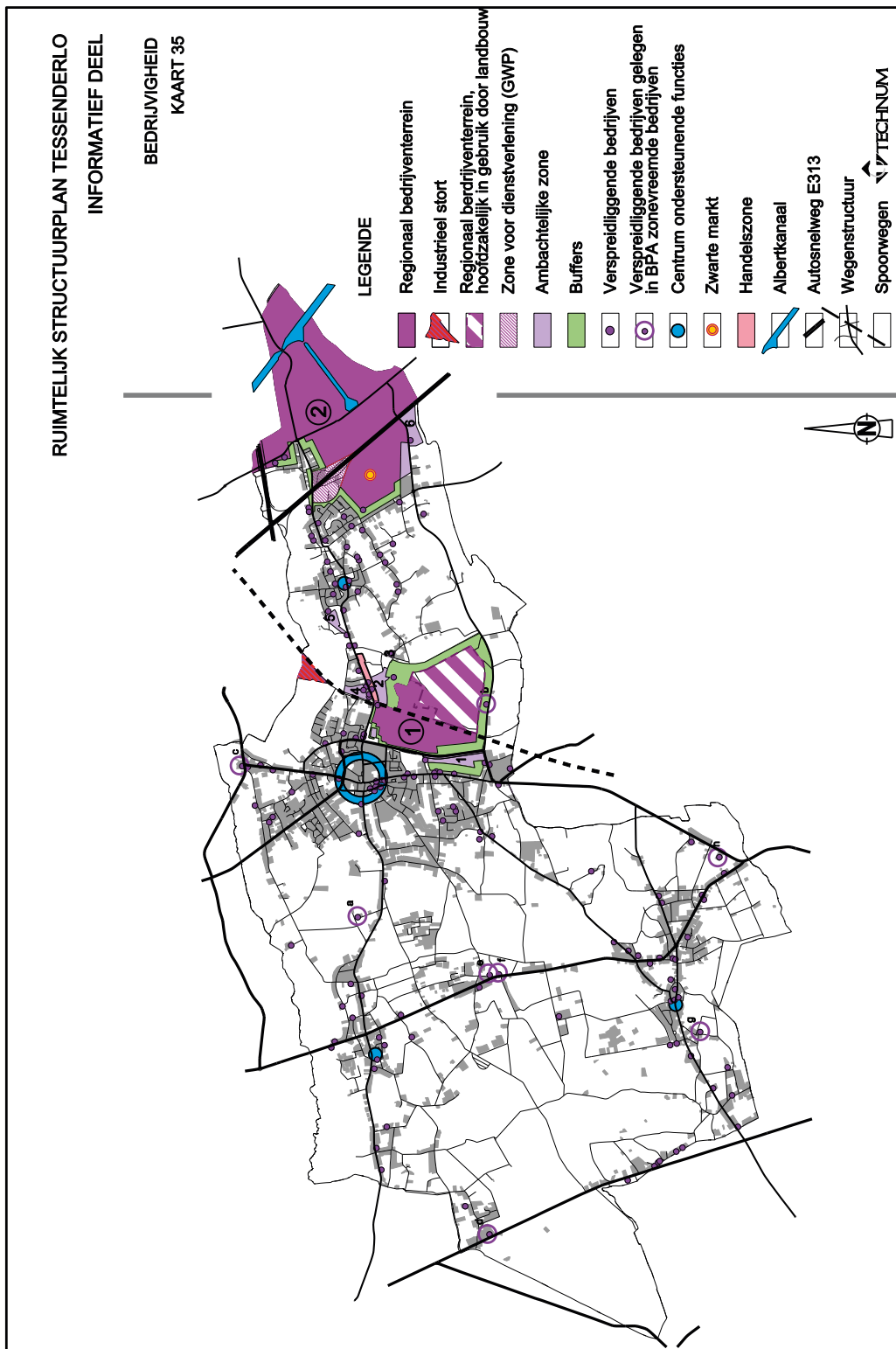
- Tesselenderlo
- Opglabbeek

BRON: www.arvastat.vdab.be

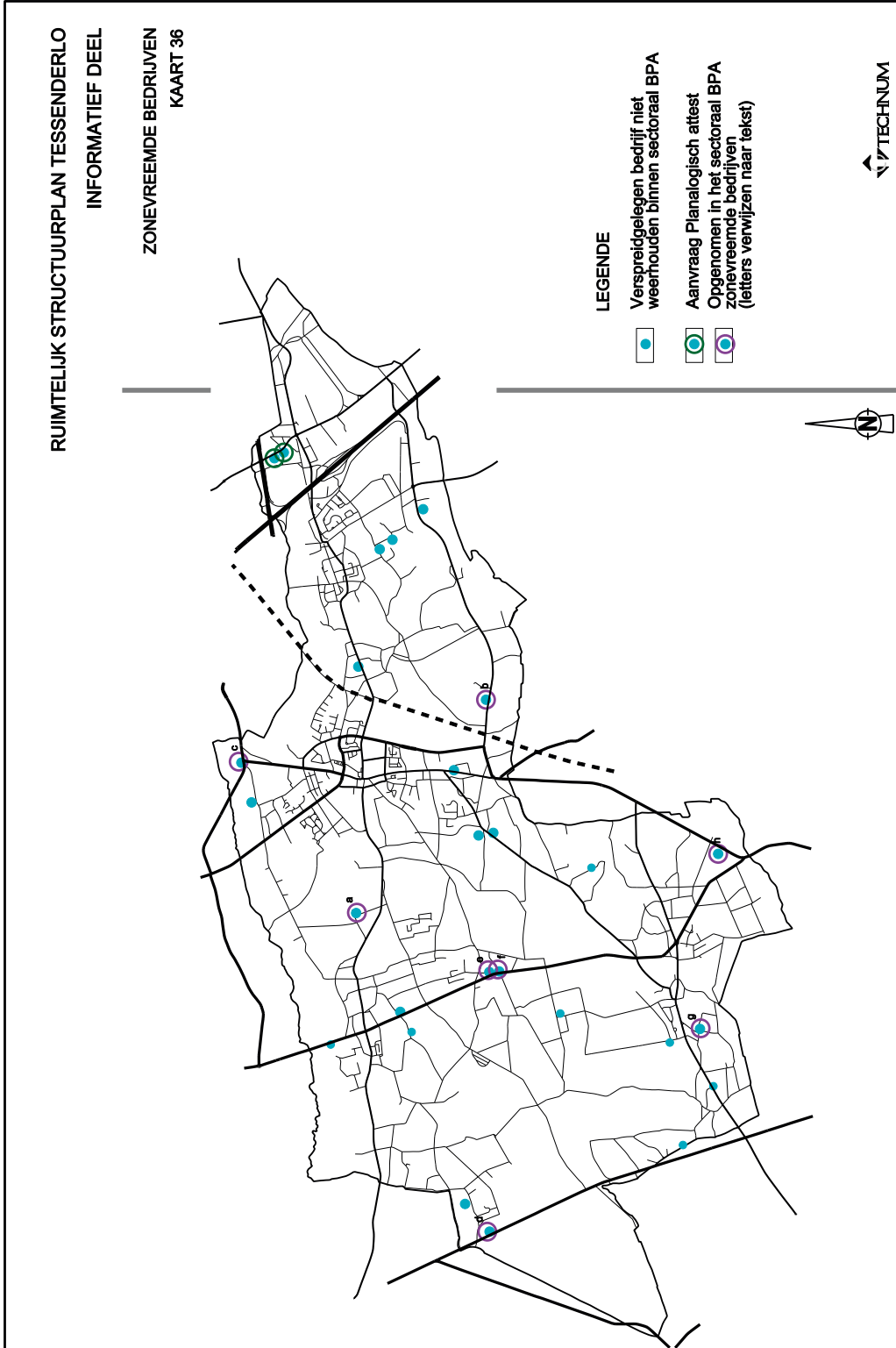
MULTI-SCORE VAN TESSENDERLO

	0-19	20-49	50-100
Aantal KMO's	76	100	1034
Aantal KMO's in %	6,28	8,26	85,45

KAART 1



KAART 2

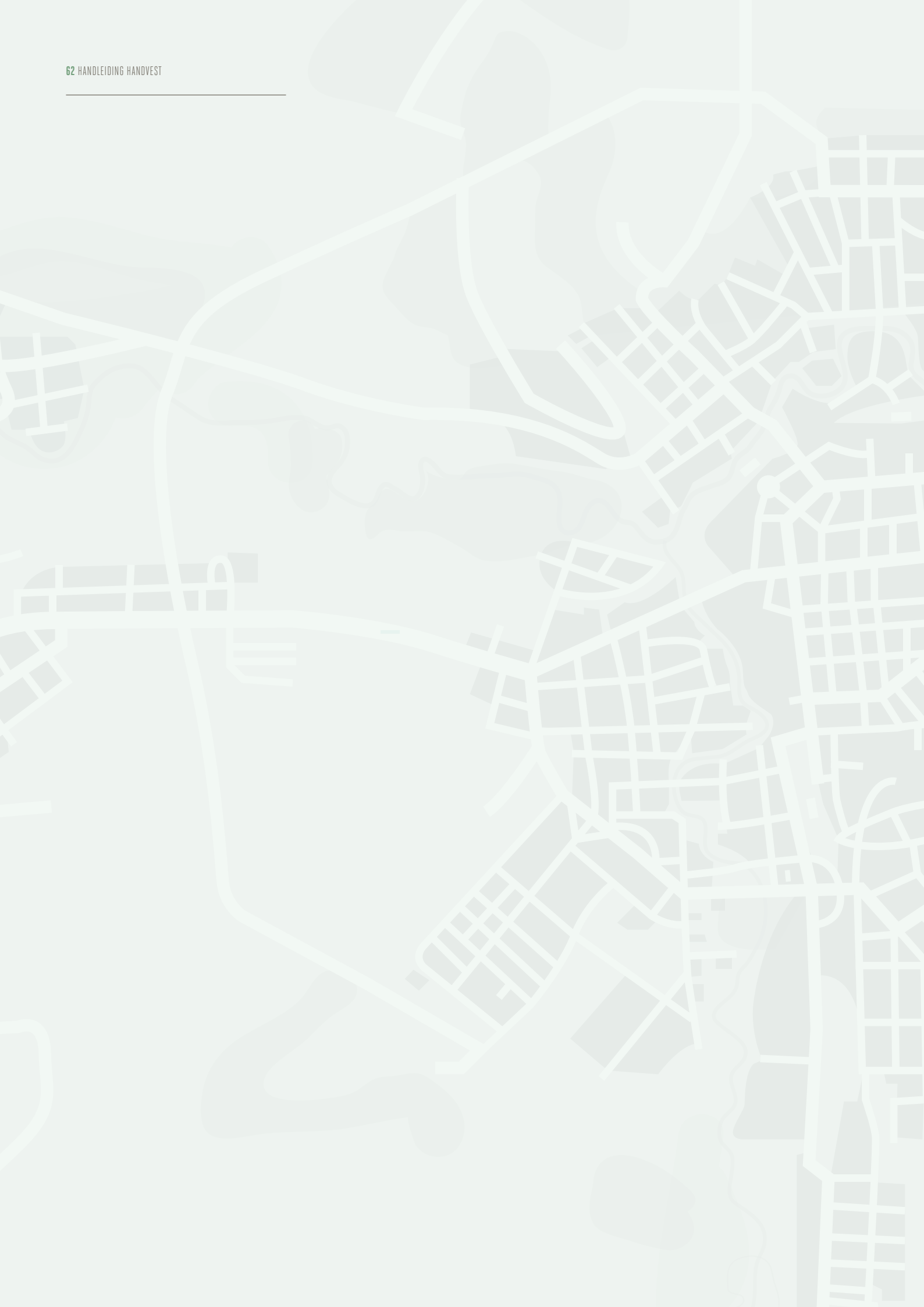


KAART 3

**RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN TESSENDERLO
RICHTINGGEVEND DEEL**

**GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR
KAART 22**







Deze handleiding is een uitgave van
UNIZO Ondernemersvereniging vzw
Willebroekkaai 37, 1000 Brussel

Verantwoordelijk uitgever:
Bart Wallays, directeur

Redactie: Mia Vancompernelle, Els Cools
Datum publicatie: januari 2016

Met de
actieve
steun van:

AGENTSCHAP
**INNOVEREN &
ONDERNEMEN**



Vlaanderen
is ondernemen

proximus

Electabel

KBC

ADMB
HR-partner

zenito

UNIZO-PARTNERS IN ONDERNEMEN

unizo

VERSTERKT ONDERNEMERS