



Vlaams
Parlement

ingediend op **472** (2020-2021) – Nr. 3
27 april 2021 (2020-2021)

Verslag

namens de Commissie voor Economie, Werk,
Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie
uitgebracht door Imade Annouri

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Maaïke De Vreese, Axel Ronse, Andries Gryffroy, Allessia Claes,
Annick De Ridder en Rita Moors

over kernversterking
in de Vlaamse steden en gemeenten

Samenstelling van de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie:

Voorzitter: Robrecht Bothuyne.

Vaste leden:

Allessia Claes, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Rita Moors, Axel Ronse;
Yves Buysse, Ilse Malfroot, Els Sterckx;
Robrecht Bothuyne, Kurt Vanryckeghem;
Tom Ongena, Maurits Vande Reyde;
Meyrem Almaci, Imade Annouri;
Caroline Gennez.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Maarten De Veuster, Philippe Muyters, Elke Sleurs, Tine van der Vloet;
Kristof Slagmulder, Klaas Sloomans, Wim Verheyden;
Stijn De Roo, Loes Vandromme;
Steven Coenegrachts, Sihame El Kaouakibi;
Johan Danen, Ann De Martelaer;
Els Robeyns.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Documenten in het dossier:

472 (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

1. Toelichting	4
2. Bespreking.....	7
3. Vervolg	9

De Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie besprak op 22 oktober 2020 de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Maaïke De Vreese, Axel Ronse, Andries Gryffroy, Alessia Claes, Annick De Ridder en Rita Moors over kernversterking in de Vlaamse steden en gemeenten.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Op 10 december 2020 hield de commissie een hoorzitting over deze conceptnota. Daarover wordt verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 472/2.

De conceptnota en hoorzitting gaven aanleiding tot het voorstel van resolutie van Robrecht Bothuyne, Maaïke De Vreese, Maurits Vande Reyde, Kurt Vanryckeghem, Rita Moors en Andries Gryffroy over een kernversterkend handelsbeleid in Vlaanderen, dat op 22 april 2021 in de commissie werd aangenomen (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 704/1 en 2).

1. Toelichting

Uitdagingen

Maaïke De Vreese licht de conceptnota toe. De kernen in steden en gemeenten staan zwaar onder druk en de leegstand neemt toe. Heel wat lokale besturen worstelen met deze problematiek en de Vlaamse overheid wil mee een impuls geven aan bruisende en bedrijvige gemeente- en stadskernen. Deze ambitie staat ook in de beleidsnota 2019-2024 van minister Hilde Crevits (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 126/1).

Op het terrein en in het parlement wordt de problematiek algemeen erkend. De doelstelling is duidelijk, maar niet hoe die moet worden gerealiseerd. Er is een brede waaier aan mogelijkheden. De lokale overheden zoeken naar oplossingen en sommige besturen experimenteren bijzonder succesvol. Andere raken het spoor bijster en bijten hun tanden stuk op deze problematiek. Hoe meer Maaïke De Vreese zich in deze problematiek verdiept, hoe meer ze ervan overtuigd is dat er geen mirakeloplossing bestaat. Een succesvol experiment in een bepaalde stad, werkt daarom nog niet in een andere stad.

De indieners van de conceptnota willen het thema in de commissie ter sprake brengen om de bestaande regelgevingen en maatregelen te evalueren en op zoek te gaan naar verbeterpunten en nieuwe ideeën hieromtrent. De indieners vragen om hoorzittingen te organiseren om een beter zicht op de uitdagingen te krijgen en aanbevelingen daarover te formuleren.

Uitdagingen

Er zijn verschillende uitdagingen. Maaïke De Vreese lijst er enkele op, maar de opsomming is niet limitatief:

- het veranderend gedrag van de bewoners en de consumenten. Het ging in de commissie al een paar keren over het zogenaamde funshoppen en runshoppen. In het eerste geval is de beleving belangrijk, de gezelligheid, het gezelschap en de sfeer. In het tweede geval willen de consumenten snel aankopen doen. Ook de coronacrisis heeft daar natuurlijk zijn impact op. De beleving is soms ondergeschikt aan praktische beslommingen, het moet snel en gemakkelijk gaan. De consumenten zijn ook mondiger en selectiever, ze vinden hun weg op internet om prijzen en producten te vergelijken. De klok kan niet worden teruggedraaid, maar de opportuniteiten moeten nu wel worden bekeken;
- de toenemende leegstand. Een onderzoek van de ULB (Université Libre de Bruxelles) over het winkellandschap toont aan dat er in Vlaanderen één op de tien winkelpanden leeg staat. Een op de vijf winkels is de laatste tien jaar

- verdwenen. De leegstand is de laatste tien jaar met 60 procent gestegen en het lid vreest voor de impact van de coronacrisis op de toenemende leegstand;
- steden en gemeenten staan voor de keuze tussen enerzijds winkels in de periferie, de zogenaamde baanwinkels, en het versterken van de kern. Doorgaans is merkbaar dat de investeringen in de periferieën een negatieve invloed hebben op de kern. De baanwinkels zijn gemakkelijker bereikbaar, er is voldoende parkeergelegenheid en dat is aantrekkelijk voor de consument. De lokale besturen moeten vanuit deze context de durf hebben om op dat vlak knopen door te hakken, een visie te ontwikkelen en doordacht aan beleid te doen;
 - er is een gestage toename van de e-commerce. Dat is een bedreiging voor de detailhandel maar vooral ook een opportuniteit. Het is duidelijk dat de digitalisering zich doorzet en dat de ondernemingen deze trein niet mogen missen;
 - onderzoek toont aan dat de winstmarges van de lokale handelaars onder druk staan door de concurrentie van de grote ketens en de e-commerce. In 2019 zijn er in het Vlaamse Gewest 982 horecazaken en 577 kleinhandelszaken failliet gegaan. Van het totaal van 10.008 jobs die door faillissementen zijn verdwenen, gaat het over 1875 jobs in de horeca en 931 jobs in de kleinhandel. Daarnaast wordt ook de vergrijzing bij de detailhandelszaken in de kernen vastgesteld. Daarbij is de opvolging om de zaak over te nemen niet steeds verzekerd. Ook hier is het nog onduidelijk wat de impact is van de maatregelen die genomen werden om het coronavirus in te dijken;
 - de tussenschakels tussen de producenten en de consumenten worden kleiner en ook dat heeft een impact op de detailhandel;
 - de maatregelen om het coronavirus in te dijken, hebben een enorme impact op de kernen en gemeenten. De horeca en een groot deel van de detailhandel werden verplicht gesloten;
 - bijna een op de drie mensen die tijdelijk werkloos zijn door de coronamaatregelen werken in de handel of de horeca. Met de verstrenging van de maatregelen zal die tijdelijke werkloosheid nog even aanhouden. Restaurants en cafés moeten sluiten en de detailhandel wordt die sluiting gewaar. Het consumentenvertrouwen is nog steeds laag en de omzet is klein.

Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid

Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid is een belangrijk instrument voor de kernversterking. De evaluatie van het decreet is gepland en de indieners van de conceptnota willen die aangrijpen om in deze commissie het thema verder te bespreken. Op 4 september 2020 was er ook de mededeling van minister Hilde Crevits aan de Vlaamse Regering over het plan van aanpak 'Bedrijvige Kern – Werk aan de Winkel'. Deze nota bevat tal van interessante pistes die in de commissie kunnen worden besproken. Het Vlaams Parlement kan daarin dus zeker een rol spelen.

Andere instrumenten voor kernversterking

De andere instrumenten voor kernversterking worden in de conceptnota samengevat onder drie kernwoorden: sturen, stimuleren en sanctioneren.

Onder 'sturen' valt de mogelijkheid om een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen. Dat zijn juridisch bindende instrumenten die effectief kunnen worden ingezet. In een ruimtelijk beleidskader bepaalt het lokaal bestuur algemene richtlijnen voor specifieke deelgebieden. Een handelsvestigingsconvenant zorgt ervoor dat gemeenten bij nieuwe commerciële ontwikkelingen in overleg kunnen gaan met de projectontwikkelaars. Lokale besturen hebben ook de mogelijkheid om opcentiemen en onroerende voorheffing te verlagen om de leegstand aan te pakken en de buurt aantrekkelijker te maken. Met het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht hebben de ondernemers

de mogelijkheid om via een pop-upwinkel een nieuw concept uit te testen en na te gaan of de handelszaak rendabel is.

'Stimuleren' kan via allerlei premies, bijvoorbeeld om renovatiewerken uit te voeren, het handelspand aan te pakken enzovoort. Er zijn ook premies voor startende ondernemingen.

Onder 'sanctioneren' valt de mogelijkheid van de leegstandsheffing.

Maike De Vreese wijst verder op de goede praktijken en innovatieve projecten van vele lokale besturen, zoals 'Roeselare Bloeit' en 'Kortrijk Zait'. Ook Diest heeft op dat vlak interessante projecten.

Centrale vragen en elementen voor kernversterking

Volgens Maike De Vreese zijn er vier centrale vragen:

- Hoe kunnen de kernen in de steden en de gemeenten worden versterkt?
- Welke drempels zijn er?
- Wat zijn de kansen en bedreigingen voor bruisende en levendige kernen?
- Welke rol kan Vlaanderen hiervoor opnemen?

Het lid gaat eerst in op de elementen voor kernversterking. Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid wordt geëvalueerd. Ook de commissie zou zich daar moeten over buigen. Welke punten zijn voor verbetering vatbaar? Wat moet worden aangepast? Hoe kan dit instrument nog krachtiger en gericht worden ingezet?

De scope moet ook worden verruimd van winkelkernen naar 'bedrijvige kernen'. Het gaat immers niet alleen over detailhandel, maar ook over een wisselwerking tussen detailhandel, horeca, restaurants en diensten en over de beleving en ervaring daaromtrent. Het gaat over lokale economie, maar ook over mobiliteit, toerisme, erfgoed, dienstverlening enzovoort.

De bal ligt vooral in het kamp van de lokale besturen. Maar de Vlaamse overheid kan daarin verder een sensibiliserende en ondersteunende rol opnemen, niet stiefmoederlijk maar activerend.

Moet ook de blik niet worden verruimd naar een regio? Een lokaal bestuur is immers afhankelijk van de omgeving. Een beslissing in de ene gemeente heeft een impact op de andere.

Bedrijvige kernen zijn aantrekkelijke kernen. Het gaat over een complexe verwevenheid, gerelateerd aan tal van beslissingsbevoegdheden. Er bestaan heel wat ondersteuningsmaatregelen en instrumenten, waarvan de doelmatigheid kan worden geëvalueerd. Worden de middelen efficiënt en effectief ingezet en zijn er eventueel nog verbeterpunten mogelijk?

Over digitalisering en de opkomst van e-commerce moet niet naïef worden gedaan. Deze ontwikkelingen hebben enorme gevolgen. Maar dat is geen reden om zich te wentelen in zelfbeklag, men moet de moed opbrengen om het als een opportuniteit te beschouwen.

De consument en de bewoner van de stad of gemeente zijn eveneens belangrijke schakels. Bedrijvigheid ontstaat in een kern als men er koopt en consumeert en zich ontspant. De consument kan uit zijn 'kot' komen en mee de dynamiek bepalen.

Tijdens de hoorzittingen in de deze commissie over het relancebeleid gaf professor Gino Van Ossel aan dat de huurprijzen anders moeten worden ingezet (*Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 396/1*). In de succesvolle straten worden de huurprijzen

opgedreven, maar dat is niet haalbaar voor de kleine retailzaken. De huurprijzen dalen als de straat leegloopt, maar vaak is het dan al te laat.

Op welke manier kan dit worden aangepakt? Maaïke De Vreese pleit voor out of the box denken en experimenteren. Welke lessen kunnen worden geleerd uit bestaande projecten? Hoe kunnen deze inspirerend werken? Hoe kunnen goede voorbeelden aanstekelijk werken? Kunnen regelluwe zones een oplossing bieden om nieuwe winkelconcepten te testen?

De conceptnota geeft een overzicht van enkele elementen, er zijn er ongetwijfeld meer. De indieners van de conceptnota willen daarover in de commissie en samen met experts van gedachten wisselen. Hopelijk kan dit leiden tot een reeks aanbevelingen voor de Vlaamse Regering en een gezamenlijke aanpak van dit moeilijke vraagstuk.

2. Bespreking

Maurits Vande Reyde vindt het onderwerp van de conceptnota zeer relevant. Kernversterking is een beleidskeuze die moeten worden verstevigd. De beschrijving van het probleem in de conceptnota is goed en er worden goede pistes aangereikt.

Wat er volgens het lid nog in ontbreekt, is de fysieke evolutie, de combinatie van digitaal met fysiek winkelen. Dat gaat verder dan alleen online verkopen, het gaat ook over het online bereiken van klanten. Lokale ondernemers moeten worden opgeleid en gestimuleerd om mee te gaan in die evolutie en om te laten zien hoe klanten op een hedendaagse manier kunnen worden bereikt. Zoals werknemers moeten ook zelfstandigen worden gestimuleerd om opleidingen te volgen.

Imade Annouri verwijst naar de debatten die al over dit onderwerp in de commissie werden gevoerd. Ook in de vorige legislatuur was het versterken van de handelskernen en het tegengaan van de leegstand het voorwerp van debat. Het lid is dus tevreden met dit initiatief en steunt ook de vraag om hoorzittingen te organiseren.

Het lid geeft nog twee bedenkingen mee. In een stad als Antwerpen, maar wellicht ook daarbuiten, is er het fenomeen van handelspanden die steeds meer in de handen van een beperkt aantal immobielbedrijven komen. In die buurten stijgen de huurprijzen plots, waardoor lokale handelaars moeten verhuizen naar betaalbare plekken en hun plaats wordt ingenomen door ketens. Dat zijn de wetten van de markt, maar wanneer die ketens in tijden van corona wegtrekken, is er leegstand en dan zitten de lokale handelaars verder van het centrum en zijn ze moeilijker bereikbaar. Op die manier bloedt het centrum van de stad dood. Het is interessant om de discussie te voeren over hoe dit kan worden tegengegaan. Het werken met verstandige huurprijzen is een interessante piste om te verkennen.

Een tweede punt is dat jonge ondernemers, die in hun eigen stad of eigen gemeente een zaak willen openen, via pop-upstores wel de kans krijgen om hun businessplan tijdelijk uit te proberen. Maar het is dan vaak moeilijk om de volgende stap te zetten naar een duurzame verankering in het stads- of dorpscentrum.

Caroline Gennez zegt dat haar fractie een zeer sterke pleitbezorger en voorstander is van levendige stadskernen. Handel en horeca zijn daarvan uiteraard een onlosmakelijk onderdeel. De conceptnota bevat een goede analyse van de huidige situatie en ook aanzetten om de situatie te verbeteren. Het lid zelf ziet drie sporen.

Eerst en vooral zou men kernwinkelgebieden moeten afbakenen, ook in de kleinere steden en gemeenten. Vandaag dateert de afbakening soms van jaren geleden. De centrumsteden hebben die achterstand ondertussen bijgebeend, maar de regionale steden en gemeenten lopen nog achter. Volgens het lid moet het concept

kernwinkelgebied worden bekeken en moet er dan worden afgebakend, misschien met daaraan gekoppeld een instrumentarium over wat een kernwinkelgebied nodig heeft om succesvol te zijn. Vaak komt dat op hetzelfde neer, met name betaalbare panden. Dat is in grotere steden een veel groter probleem dan in kleinere.

Een tweede spoor is een stimuleringsbeleid met premies, bijvoorbeeld gevelrenovatiepremie's maar ook andere premies.

Een derde element is het fiscale beleid. Dan zit men heel snel bij de opcentiemen, maar de Vlaamse overheid zou ook nog voor kleine ondernemers, eenmansbedrijven, starters enzovoort een heel specifiek ondersteuningsmechanisme kunnen uitwerken. Het is een goede zaak om daarover de discussie aan te gaan.

Het is ook zeer belangrijk om out of the box te denken, want handel en horeca veranderen razendsnel, niet alleen door de e-commerce maar ook omwille van andere verwachtingen bij klanten en consumenten. De antwoorden van het beleid moeten dan ook toekomstgericht zijn. De shoppingcenters van de toekomst zijn in de filosofie van het lid niet de overdekte megamastodonten uit het verleden.

De IKEA-wet is intussen omgevormd tot het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, maar de megashoppingcenters worden nog altijd gebouwd. Uplace is ondertussen een stille dood gestorven, maar in Mechelen bijvoorbeeld werd recent nog een vergunning afgeleverd om een hectaren groot shoppingcenter aan de stadsrand te ontwikkelen, met de bijhorende mobiliteitsstroom. De impact daarvan op de handelskernen is belangrijk. Het moet duidelijk zijn aan wiens kant het beleid staat en of het beleid bereid is om effectief prioriteit te geven aan kernversterking.

Caroline Gennez besluit dat haar fractie de vraag naar hoorzittingen steunt. Het kan een basis zijn om aan een gemeenschappelijk voorstel van resolutie te werken om het beleid in de gewenste richting te oriënteren.

Robrecht Bothuyne dankt de N-VA-fractie voor het geleverde werk. Het lid stelt dat er in de vorige regeerperiodes ook al inspanningen werden geleverd voor handelskernversterking. Maar de coronacrisis heeft de problematiek van de retail, de distributie en de kernen in de steden en gemeenten nog eens op scherp gesteld. Er is dus nog werk te doen, en dat samen met de partners. De fractie van het lid steunt dan ook de vraag naar een hoorzitting met de actoren in de retailsector maar ook vertegenwoordigers van de vastgoedsector, onder meer voor wat de huurprijzen betreft.

Het lid vermeldt nog dat minister Hilde Crevits ook een studie heeft besteld bij het bureau Fauconnier+Selfslagh onder de titel 'Re: Think Winkelstraat'. Het thema is ook opgenomen in de beleidsnota van de minister.

Maike De Vreese antwoordt dat de conceptnota een eerste aanzet is. In de nota wordt de fysieke evolutie even aangehaald, maar in de hoorzittingen kan dat belangrijke element zeker nog aan bod komen. Ook het opleiden van ondernemers en het overbrengen van kennis kan daarin worden meegenomen. Het is inderdaad belangrijk om out of the box te denken en creatieve experts kunnen de commissie daartoe stimuleren.

3. Vervolg

Op 10 december 2020 hield de commissie een hoorzitting over deze conceptnota. Daarover wordt verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 472/2.

De conceptnota en de hoorzitting gaven aanleiding tot een voorstel van resolutie over een kernversterkend handelsbeleid in Vlaanderen, dat op 22 april 2021 in de commissie werd aangenomen (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 704/1 en 2).

Robrecht BOTHUYNE,
voorzitter

Imade ANNOURI,
verslaggever