

DE KERN

Door Yves Lambrix



Spooksteden

Winkelleegstand, het is de cholesteroel van nagenoeg elke stad of gemeente in Vlaanderen. Een rist lapmiddelen ten spijt verergert de situatie jaar na jaar, zeker in Limburg dat het slechtst scoort van alle Vlaamse provincies. Dit blijkt uit het jaarlijkse rapport van het gespecialiseerd onderzoeksbureau Locatus. Dat concludeert dat één op de negen winkelpanden in Limburg leeg staat. Die 1.864 doode panden hebben een gezamenlijke oppervlakte van 43 voetbalvelden. Uitgezonderd Bilzen en Heusden-Zolder ontsnapt geen enkele Limburgse gemeente of stad hieraan, ook Hasselt en Genk niet. Onze twee grootste handelscentra scoren zelfs slechter dan het Limburgse gemiddelde. Er zijn verschillende factoren die deze groeiende leegstand verklaren.

Een duidelijke langetermijnvisie op het winkelgebieden met een commercieel-strategisch plan is de enige oplossing om deze negatieve spiraal te doorbreken

**REACTIES:
DEKERN@HBVL.BE**

uit het oog verloren dat consumenten steeds meer op zoek zijn naar beleving. Naast een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod, willen zij gezellige horecazaken, voldoende parking, een goede bereikbaarheid van de openbare diensten, en cultuur/evenementen die een trip naar het centrum meer dan de moeite waard maken. Drie: omwille van betere bereikbaarheid, meer parking en lagere huurprijzen hebben heel wat stads- en gemeentebesturen de vlucht van winkels (en daarmee ook culturele centra, bioscopen, enz.) naar de periferie aangeemoedigd. Vier: het winkelaanbod is op heel wat plaatsen groter dan de aantrekkingskracht van het handelscentrum en/of de koopkracht van de lokale bevolking (in heel Vlaanderen is die het laagst in Limburg). De winkelleegstand mag dan op tien jaar verduddeld zijn, toch worden er nieuwe winkelpanden bijgebouwd die vervolgens ook leeg staan. En vijf: heel wat kernen kampen met een overaanbod aan winkelpanden die te oud, te klein, in te slechte staat of slecht gelegen zijn.

Een duidelijke langetermijnvisie op het winkelgebieden met een commercieel-strategisch plan is de enige oplossing om deze negatieve spiraal te doorbreken. Daarvoor moeten lokale besturen hun winkelgebied beter afbakenen, een realistisch ambitieveniveau voorstellen, hun winkelvastgoedaanbod afstemmen op de vraag en hun centrum aantrekkelijk maken en versterken vanuit een multidisciplinaire aanpak. De nieuwe lokale stads- en gemeentebesturen weten dus wat hen te wachten staat. Zonder bijsturing verworpen hun centra tot spooksteden.

KLIER

Minder klimaatpijbelars in Brussel



Leegstand het hoogst in Limburg

43 voetbalvelden aan winkels staan leeg

Leegstand in Limburg (grotere centra)

Gemeente	in % panden	in % oppervlakte	per 1.000 inwoners
Maaseik	17,8	20,1	4,1
Maasmechelen	15,4	16,2	3,6
Tongeren	14,1	10,8	3,7
Lommel	13,9	12,6	2,9
Genk	13,8	9,3	3,1
Lanaken	13,6	14,9	2,8
Pelt	12,3	11,2	2,1
Sint-Truiden	12,2	11,3	3,3
Hasselt	11,7	9,9	3,2
Beringen	10,6	8,7	1,6
Houthalen-Hechteren	10,2	6,8	1,7
Bilzen	7,7	5,7	1,3
Heusden-Zolder	5,9	7,9	1,1
Limburg	10,9	10,1	2,1
België	10,3	8,5	1,9

Bron: Locatus

BRUSSEL/HASSELLT - De handelscentra in Limburg worden het meest geplagd door leegstand. Dat blijkt uit het jaarlijkse rapport van het gespecialiseerde onderzoeksbureau Locatus. Limburg scoort het slechtst van alle Vlaamse provincies. In totaal staan er in Limburg 1.864 van de ruim 17.000 panden leeg, goed voor een leeg oppervlakte van 290.872 m² of 43 voetbalvelden.

Dominiek CLAES

De winkelleegstand in België is vorig jaar voor het elfde jaar op rij toegenomen, zo blijkt uit het jongste rapport van de retailonderzoeksgroep Locatus. Van alle winkelpanden in België staat er nu 10,3 procent leeg. "De procentuele leegstand is verduddeld ten opzichte van de start van onze metingen in 2008", zo staat in het rapport. Toen bedroeg hij 5,1 procent. In 2017 ging de leegstand voor het eerst voorbij 10 procent.

Positief is dat de leegstandsgraad de zwakste toename kende sinds 2008, onder meer omdat er opvallend veel handelspanden verwenen. In Vlaanderen bijvoorbeeld kreeg 1,3 procent van de panden nog licht gestegen in vergelijking met twee jaar geleden. Daarmee presteert Limburg het slechtst van alle Vlaamse provincies. In de rest

van het land scoren Brussel (10,3 procent), Henegouwen (14,3), Luxemburg (12,8) en Namen (11,3) nog zwakker dan Limburg. De twee grootste handelscentra in Limburg - Hasselt en Genk - scoren op hun beurt opvallend slechter dan het Limburgse gemiddelde (zie infografiek). De slechtste leerlingen van de klas zitten vooral aan de Maas-kant, waar Maaseik, Maasmechelen en Lanaken een hoge graad van leegstand tellen. Hetzelfde mag gezegd van Lommel en Tongeren. Van de grotere centra (met minstens 500 handelspanden) doen Heusden-Zolder en Bilzen het het best.

Factoren

Er zijn, zoals bekend, verschillende factoren die leegstand kunnen verklaren. In de eerste plaats is er de evoluerende winkelmarkt, waarbij de e-commerce de fysieke handel het vuur zwaar

→ Leegstand in Vlaanderen per provincie

Provincie	in % panden	in % oppervlakte
Antwerpen	10,4	8,8
Limburg	10,9	10,1
Oost-Vlaanderen	8,7	7,8
West-Vlaanderen	8,4	7
Vlaams-Brabant	9,1	6,5

aan de schenen legt. Daarnaast kan je je afvragen of het winkelaanbod ook afgestemd is op de koopkracht van de plaatselijke bevolking en/of de aantrekkingskracht van het handelscentrum. Of wat kort door de bocht: als de eigen bevolking de producten van de winkels niet kan betalen, dan misschien wel mensen uit de regio met meer koopkracht. Dat zou bijvoorbeeld het verschil tussen Hasselt en Genk kunnen verklaren. Consumenten zijn bovendien meer op zoek naar beleving. Dat is niet enkel de zaak van de winkeluitbater, maar ook van de lokale overheid. Een handelscentrum moet niet enkel een gevarieerd winkelaanbod bezitten, maar ook gezellige horecazaken, een cultureel aanbod en een goede bereikbaarheid van de openbare diensten. We zakken niet enkel naar het centrum af om te winkelen, maar om tegelijkertijd een lekkere koffie te drinken of frisse snack te eten, de nieuwe identiteitskaart op het gemeentehuis af te halen en een theatertour mee te pikken. Tot slot speelt ook de bereikbaarheid - openbaar vervoer en parkeerbeleid - een belangrijke rol.

→ Gedeputeerde Tom Vandeput

"Subsidies, info en vergunningen"

HASSELLT - Gedeputeerde voor Economie Tom Vandeput (CD&V) heeft zijn strijdplan al klaar.



"We gaan een aantal maatregelen nemen waarvoor we als provincie bevoegd voor zijn", kondigt hij aan. Om te beginnen wil hij de studie van Locatus ter beschikking stellen van de Limburgse gemeenten, zodat die er mee aan de slag kunnen. "We gaan ook blijven de gemeenten informeren en sensibiliseren via informatiecongressen. Daarnaast brengen we ons subsidieprogramma 'Naar de Kern' in stelling om de gemeenten financieel te ondersteunen bij de analyse en strategie voor hun handelskernen. Beringen en Lommel kunnen in dat kader al rekenen op respectievelijk 100.000 en 50.000 euro. "En tot slot zal ik samen met gedeputeerde voor Ruimtelijke Ordening Inge Moors (CD&V) de krachten bundelen om te strend op te treden in het vergunningenbeleid. De gemeenten worstelen nu met BPA's die al bijna 15 jaar oud zijn en niet meer van deze tijd zijn. Zonder aan de rechtszekerheid van ontwikkelaars of aannemers te tornen, zullen we plannen om nieuwe gronden aan te snijden kritisch onderzeken", aldus Vandeput. (dc)

→ Burg. Borremans van Heusden-Zolder

"Duidelijke keuzes gemaakt"

HEUSDEN-ZOLDER - Burgemeester Mario Borremans (GOED) van Heusden-Zolder bevestigt dat zijn gemeente het uitstekend doet op het vlak van winkelleegstand. Met 5,9 procent



leegstaande panden is Heusden-Zolder de beste leerling in de Limburgse klas. "We zijn dan ook vastbesloten om het voorbije beleid voort te zetten", aldus Borremans. "We hebben in het verleden duidelijke keuzes gemaakt door een opsplitsing te maken in bovenlokale en lokale handelsgebieden. We hebben tegelijk het toerisme aangewengeld waardoor we voor meer beweging en tal van kleinere winkels hebben gezorgd. Dat is een cocktail die de beleving enkel maar groter maakt. Ik kan alleen maar bevestigen dat die beleid onder-tussen zijn vruchten heeft afgeworpen." (dc)

→ Bart Lodewyckx (Unizo Limburg)

"Handelspanden ombouwen"

HASSELLT - "De stijging in Limburg is dit jaar slechts minimaal, maar het is duidelijk dat we er niet in slagen om het probleem fundamenteel terug te dringen", stelt CEO Bart Lodewyckx van Unizo Limburg vast. Hij pleit er voor om handelspanden om te bouwen en ander functies te geven, zodat er bijvoorbeeld maakbedrijven, vrije beroepspraktijken of andere diensten in kunnen worden ondergebracht. Of woningen.



Hij heeft een duidelijke boodschap voor de nieuwe legislatuuren: "Draai eerst de kraan dicht vooraleer je begint te dwielen. Stop met het vergunnen en bouwen van nieuwe winkelcomplexen zonder aan een oplossing te werken voor de bestaande leegstand. Voor hem moeten de gemeenten maximaal inzetten op een strategische visie en een duidelijke afbakening van kernwinkellegebieden, winkelarme gebieden en een doordacht herbestemmingsbeleid voor bestaande panden. "Lokale besturen moeten in functie hiervan een consequent en streng vergunnenbeleid voeren, met de focus op de versterking van de lokale gemeentekern." (dc)

→ Burgemeester Tollenaere van Maaseik

"Parkeerbeleid dringend aanpassen"

MAASEIK - Kersvers burgemeester Johan Tollenaere (Open Vid) van Maaseik beseft dat zijn stad de Limburgse rode lantaarn draagt. In Maaseik staat 17,8 procent van de winkelpanden leeg, in oppervlakte zelfs 20 procent. "De leegstand aanpakken zal één van de speerpunten van ons beleid zijn", zegt Tollenaere. "We hebben er al over van gedachten gewisseld met eigenaars en uitbaters van winkelpanden.



Enkele maatregelen beginnen vorm te krijgen. Maar wat zeker is, is dat we het voorbije dure en strenge parkeerbeleid gaan versoepelen. Al besef ik dat we met onze historische binnenstad daarvoor slimme oplossingen moeten zoeken. Van de andere kant zijn we een grensgemeente, en moeten onze winkels concurreren met winkels over de grens waar lagere btw-tarieven gelden. Daar kunnen wij niks aan doen." (dc)

Trein en bus staken mee op 13 februari

BRUSSEL - De vakbonden bij de NMBS, De Lijn, MIVB en de TEC hebben een stakingsaanzegging ingediend voor 13 februari.

De vakbonden van het openbaar vervoer zullen deelnemen aan de nationale staking die die dag in alle sectoren georganiseerd wordt. De NMBS zal, zoals de wet het voorschrijft, wel een minimumdienstregeling inrichten. De stakingsaanzegging is ondertekend door alle vakbonden bij het spoor en loopt van 12 tot 13 februari. Ook bij de andere openbaarvervoermaatschappijen in ons land, De Lijn, de MIVB en de TEC, vragen de vakbonden het personeel om actie te voeren. De nationale vakbonden organiseren de nationale staking op 13 februari omdat het loonoverleg in de privésector is mislukt. Maar de bonden zeggen ook actie te voeren voor de publieke sector. (b)

Zoon Kucam opgepakt in zaak visafraude

MECHELEN - In het onderzoek naar mogelijke fraude bij het verstrekken van humanitaire visa is nu ook de zoon (21) van het Mechels NVA-gemeenteraadslid Melikan Kucam aangehouden.

De onderzoeksrechter hield de jongman aan voor mensen-smokkel, het deelnemen aan een criminele organisatie en afpersing. Hij zal morgen voor de raadmaker verschijnen. Zijn vader Melikan Kucam (44) werd twee weken geleden al aangehouden. Het Mechels NVA-gemeenteraadslid zou via tussenpersonen 2.000 tot 10.000 euro ontvangen hebben om mensen uit conflictgebieden in Syrië, Irak en Afghanistan via een humanitair visum naar België te laten reizen. Kucam zelf ontkent dat echter met klem. (b)

Tweede aanhouding van Bende-speurder

BRUSSEL - Na Philippe V. (62) is nu ook François A. (70) aangehouden in het dossier rond de Bende van Nijvel.

Beide oud-speurders worden ervan verdacht inlichtingen verzweven te hebben die het onderzoek naar de Bende hadden kunnen vooruit helpen. Alles draait rond de 'wonderbaarlijke visvangst' in 1986 van wapens en ander bewijsmateriaal tegen de Bende van Nijvel in de kanaal in Ronquillers. De huidige onderzoekers zijn overtuigd dat minstens een van de twee aangehouden oud-speurders de naam verzweigd van een tipgever die weet wie de wapens in het kanaal heeft gegooid. Dat zou een belangrijke getuige zijn om op te klimmen tot bij de top van de Bende. Maar de ex-speurders blijven beweren dat die tipgever nooit bestaan heeft. (b)

Bij de Limburgse rode lantaarn Maaseik staat 17,8 procent van de winkelpanden leeg, in oppervlakte zelfs 20 procent. FOTO: DICK DEMEY