

Informatiesessie

Verweving van bedrijvigheid

15 mei 2019*



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN
Interlokale vereniging

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



* Presentatie getoond op de infosessie van 15 mei. Licht gewijzigd i.f.v. verlenging deadline tot en met 14 november 2019.



Context

1

Diverse aanleidingen & oorzaken

Ruimteschaarste vs. Leegbeek

Mobiliteitsgedrag en –knoop

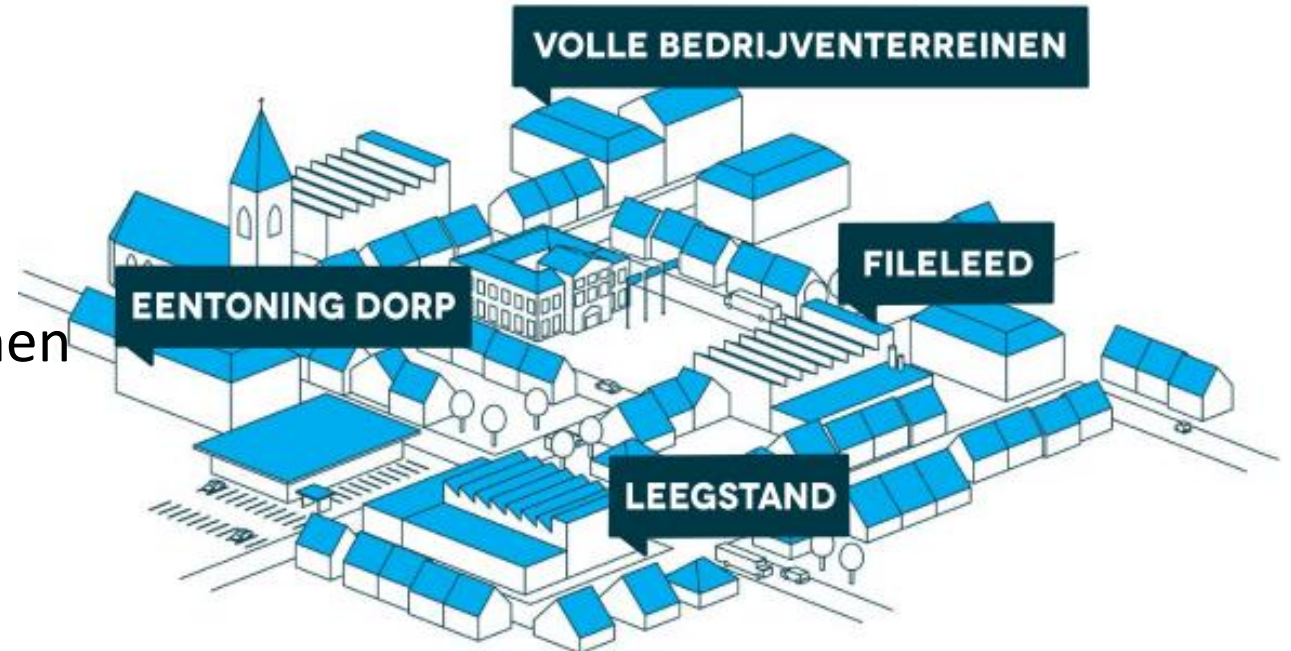
Sociaal-economische leefbaarheid kernen

Marktwerking / prijszetting

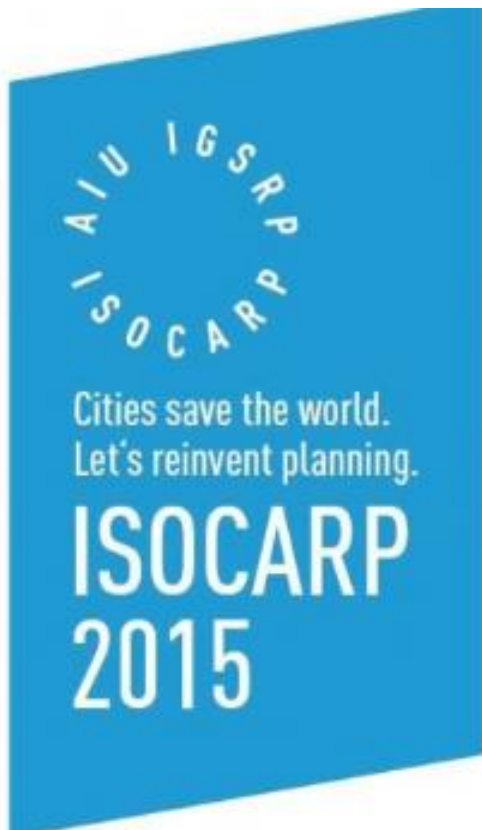
Stringente regelgeving

Onmogelijke bouwcodes

NIMBY



Verweving bedrijvigheid



Segmentatie IV

Economische activiteiten mapping
en typologie



Conclusies

- Verweven van bedrijvigheid: als het kan, scheiden (enkel) als het moet
- Nood aan
 - Economische inzichten en hefboomen
 - Juridische, planologische, financiële, ... knowhow en instrumentarium
 - Procesmatige innovatie en soft skills
 - Regelgeving?
- Nood aan concrete projecten → leertraject & verbreden



Oproep Verweving II

2

Partners

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



Vlaanderen
is ondernemen



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN
Interlokale vereniging

Vooraf: oproep 'verweving' 2018

- 5 begeleidingstrajecten, enkel centrumsteden
- Stad als uitvoerder en trekker
- Begeleiding door BUUR / Miss Miyagi
- Doel: doorbraak (juridisch, financieel, planologisch, visie, samenwerking, ...) i.f.v. concrete transitie
- Verschillende accenten / project
- Collectief leertraject → instrumentarium & disseminatie
- Jan 2019 – Jan 2022

Aalst – bedrijvige kaaien

- 375.000 m²
- grondposities
- programmatorische visie
- planningsinstrumentarium
- stakeholdersamenwerkingen
- inzicht vraagzijde
- matchmaking
- communicatie
- strategisch tijdelijk gebruik



Gent – Bakkersite

- 6485 m²
- Geen grondpositie
- Dens woonweefsel - zuurstof voor de Brugse Poort
- Werkgelegenheid en buurtontmoeting
- Inzicht in socio- economische context
- Ervaring met innovatieve planningsinstrumenten
- Typologische uitdaging
- Financiële uitdaging
- Innovatief juridisch / exploitatie kader



Kortrijk – Cleppe en Claerbout

- Bestaande werklocatie 'op de retour'
- Versnipperde eigendomsstructuur
- Nieuwe bestaansreden / impuls
- Verankeren in ruimer onderzoeksgebied
- Ontwerpend onderzoek site en randen
- Meer dan makelen?

Eigenaars

	Aktenon
	Bosma
	Choyns
	Delmo
	Immo C.b.
	Knohpack
	Lambrecht Yves Patrimonium Compagnie
	Motte - Beaumont
	Patrigol
	Vandenbucke
	W. Vanderstraeten - Verhaeghe
	andere



Mechelen - Consciencestraat

- Sterk versnipperde (particuliere) eigendomstructuur
- Exemplarische leegstand van handelsruimten
- Programmatorische visie vanuit de stad
- Potentiele trekkers (Potterij, ArteNova)
- Placemaking - Matchmaking
- Beleving openbaar domein
- Financieel / juridisch instrumentarium



Turnhout – Postgebouw

- 10.500 m²
- 'niet super strategisch project'
- Inbedding in context (water)
- semi- onafhankelijke grondpositie (1 partner)
- Efficiënte en extrapoleerbare workflow



Van leegstand naar verweven locaties II

- 15 leegstaande en/of verwaarloosde sites die als werklocatie dreigen verloren te gaan
- Centrumsteden (min. 5) en niet-centrumsteden (geen derden)
- Doel: van realistisch ontwikkelingsperspectief naar (start) effectieve realisatie
- Stad als uitvoerder en trekker
- Externe begeleiding
- Collectief leertraject → instrumentarium & disseminatie
- 3 jaar (vanaf maart 2020)

Bedrijvigheid

(Industrie)

Semi-industrieel / ambachtelijk

Kantoorachtigen

Kantoren

Vrijtijdseconomie

(Horeca / Retail)

~~Wonen~~

Sites

- Ca. 15 (waarvan min. 5 uit centrumsteden)
- Op een verweven locatie / in-situ verweavingsmogelijkheden
- Verwaarlozing en/of leegstand -> risico op verlies aan economische ruimte
- Ontwikkeling belemmerd, doch realistisch
- Beleid kiest resoluut voor behoud/realisatie bedrijvigheid
- Voortraject afgelegd

Begeleiding – selectie dienstverlener

- Overheidsopdracht → offertevraag via mini-competitie → 2 à 3 teams

Raamovereenkomst voor begeleiding lokale besturen bij een transformatie-proces van leegstaande sites en panden in een verstedelijkte context naar verweven woonwerklocaties

- *1^e fase: aanstelling dienstverleners in raamovereenkomst*
- *2^e fase: offertes via mini-competitie voor geselecteerde projecten*
- Selectiecriteria
 - Visie (gericht op begeleiding steden/gemeenten)
 - Plan van aanpak (hypothetische case)
 - Kwaliteit team (deskundigheid en ervaring)
 - Prijs (uurtarief voor 4 profielen)
- 620.000€ / 3 jaar

Begeleiding - organisatie

- Van 15 sites naar x samenhangende 'begeleidingspakketten'
 - i.f.v. maximaliseren onderlinge synergieën en leereffecten
 - i.f.v. efficiënte inzet beschikbare begeleidingstijd
- Maatwerk / inbreng expertise (van vastgoedrekenen over ruimtelijke processen tot draagvlakcreatie)
- Collectief leertraject → instrumentarium (toolbox) & disseminatie
- Maart 2020 – maart 2023

Begeleiding - output

→ projectzone

Realistisch ontwikkelingsperspectief als verweven werklocatie

→ stad / gemeente

Hoe dienstverlening / interne organisatie aanpassen ifv realisatie / pro-actief verwevingsbeleid?

→ andere steden/gemeenten

Toolbox (instrumenten, aanpak, ...)

→ Vlaamse overheid

Hoe dienstverlening en ondersteuning economisch verwevingsbeleid vormgeven?

~~Begeleiding (wat het niet is)~~

- Projectleiderschap
- Vast trekkingsrecht / vaste aanwezigheid
- 620.000€ / 15 = ...
- Onuitputtelijke inzet
- Voortraject / (louter) ruimtelijk ontwerp
- Uitgebreide studieopdrachten
- ...

Rol stad / gemeente

- Geen cofinanciering of verplichte inleg
- Wel verregaand engagement
 - Voldoende personeelsinzet, multidisciplinair (min. ruimte – economie)
 - Duidelijke ambitie i.f.v. verweving
 - Flankerende initiatieven, investeringen, doorvertaling strategische keuzes, ...
- Trekker van het project
- Actieve betrokkenheid in collectief leertraject: binnen pakket, binnen globale project, i.f.v. disseminatie.

Kandidaatstelling

- Informatiesessie 15 mei
- 1 of 2 cases indienen
- Hanteer (richtinggevend) sjabloon
- Goedkeuring CBS
- Uiterlijk ~~2 september~~ 14 november
- Via bart.palmaers@vvsg.be of economie@vvsg.be

Selectie

- Eerste selectie o.b.v. *15 november 2019*
 - (zie voorwaarden 'sites')
 - Kwaliteit dossier (voortraject)
 - Diversiteit (schaal, locatie, historiek, aanpak)
 - Haalbaarheid substantiële vooruitgang
- Pitch voor stuurgroep + weerhouden teams *22 november 2019*
- Finale selectie *25 november 2019*
incl. indeling pakketten & koppeling teams
- Evt. bijsturingen
- Start *2 maart 2020*

Meer info

Vragen

bart.palmaers@vvsg.be

0488 764 515



