

Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

donderdag 19 juni 2025 om 20u30

AANWEZIG:

Marie-Jeanne Savelkoul, Voorzitter

Rudi Cober, Edith Vanaken, Michel Theunissen, Mathieu Kenis, Sofie Nouwkens, Lien Ceyskens, Lode Tijskens, Jo Vandersteegen, Lambert Neyens, Sietse Wils, Dries Tyskens, Ronny Savelkoul, Jo Leenders, Free Bamps, Jan Spaas, Patrick Steensels, Julie Devillé, Christel Craenen, Melanie De Coninck, Veerle Damiaans, Stefan Lemmens, Ann Luyten, Gemeenteraadsleden

Stefan Goclon, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Liesbeth Van der Auwera, Frank Vandyck, Gemeenteraadsleden

AFWEZIG:

Stadsateliers: projectmatige aanpak van leegstand in kernwinkelgebied - Goedkeuring reglement

REGELGEVING

De gemeenteraad:

Gelet op de nog geldende bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen;

Gelet op het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het Bestuursdecreet van 07 december 2018;

VOORWERP EN MOTIVERING

"Stadsateliers" zijn panden die we onder de voorwaarden van dit reglement naar voren schuiven als plekken in de binnenstad om laagdrempelig een nieuwe zaak te starten. Er zijn initiatieven of mogelijkheden om leegstaande panden te vullen die vandaag niet voldoende van de grond komen of niet gestart worden wegens economische drempels. Dankzij vooronderzoek hebben we deze drempels in kaart. De nieuwe centrummanager kan in dit project een coördinerende en verbindende rol opnemen om zo actief oplossingen te faciliteren.

OVERWEGENDE



- dat er in Bree centrum 10% van de winkelpanden leegstaat. Deze leegstand is enerzijds het resultaat van een specifieke situatie (pand per pand een andere oorzaak achter de schermen), anderzijds is het een collectief gegeven dat imagoverlagend werkt voor de binnenstad. Meerdere leegstaande panden bij elkaar schrikt potentiële ondernemers en bezoekers af en zorgt voor een vicieuze cirkel die we graag doorbreken.
- dat we goed zicht hebben dankzij een verregaande voorbereiding en analyse op sterktes, zwaktes, valkuilen en kansen in het kernwinkelgebied. Leegstaande winkelvloeroppervlakte wordt in dit verhaal als potentieel gezien, waarop we actief kunnen inzetten.
- dat er een bereidheid is bij pandeigenaars om te willen tegemoetkomen aan een laagdrempelige start-huurprijs met het oog op invullen van hun pand en doorstart naar een lange termijn oplossing, in ruil voor promotie van hun pand.
- dat ook panden in bezit van de stad leegstaan in het kernwinkelgebied en daarmee ook als potentieel kunnen ingezet worden
- dat voorbereidende gesprekken met kandidaat-ondernemers aantonen dat men Bree als potentiële afzetmarkt ziet voor vernieuwende business-ideeën maar dat de grootste drempel om effectief te starten schuilt in het financiële risico om te voldoen aan de actuele huurprijzen vanaf dag 1
- dat we als lokaal bestuur drempelverlagend willen werken naar ondernemers in het algemeen, en naar startende ondernemers in het bijzonder. Idealiter betrekken we de huidige ondernemers in het centrum en krijgen zij een adviserende stem in dit project.
- dat we een nieuwe centrummanager aan boord hebben die know how opbouwt door nauw samen te werken met pandeigenaars en ondernemers, actieve prospectie kan doen om ons aanbod te versterken en tijd en middelen kan vrijmaken om ondernemers aan te trekken en te verbinden met leegstaande panden
- dat wanneer we actief willen ingrijpen in de markt van vraag en aanbod en ervoor zorgen dat meer ondernemers kunnen starten in panden aan andere voorwaarden dan de markthuurprijs, er een objectief reglement met voorwaarden, selectiecriteria en gunningswijze nodig is
- dat we kant aanbod in de binnenstad willen inzetten op zaken die er vandaag nog niet (volledig) aanwezig zijn, maar commercieel gezien wel kunnen groeien mits ze de kans krijgen om door het publiek ontdekt te worden. We denken hierbij aan mengvormen, voorzienigheid in het centrum voor inwoners, concept-winkels met meerdere toepassingen, vernieuwende horeca als aanvulling op bestaande sterk traditionele zaken die het al goed doen.
- dat andere steden en gemeenten gelijkaardige projecten lanceerden en hierover al wat leerpunten gekend zijn die we konden consulteren. Het concept "Stadsateliers" en bijhorende reglement is daarom een versie van leegstandsaanpak op maat van Bree, en wat hier maximaal zou kunnen werken.

FINANCIËLE IMPACT

De grootste investering in dit project is 50% van de personeelstijd van de centrummanager. Er is geen startsubsidie voorzien voor ondernemers in de vorm van een geldbedrag dat zij kunnen besteden naar keuze voor hun zaak. Uit feedback van andere steden blijkt dat dit ondernemers aantrekt die enkel blijven voor de duurtijd dat de subsidie de huur kan dragen. Dit is geen duurzame manier van helpen opstarten.

Er wordt daarom bewust ingezet op actieve begeleiding van het businessplan van startende ondernemers om de levensvatbaarheid van hun concept te vergroten en bij te sturen als nodig. Daarnaast maken we graag breed promotie voor dit project en het kernwinkelgebied in het



algemeen. "Stadsateliers zijn bijzondere plekken, waar iets te beleven valt en waar je vernieuwing kan komen beleven."

De werkingsmiddelen voor dit project zijn voorzien in MJP000254 en worden geraamd als volgt:

- begeleiding ondernemers via samenwerking met Unizo t.w.v. € 1100 incl. per ondernemer (stad betaalt € 215 incl. per ondernemer)
- promotie via mediapartner (Roularta) van het project algemeen, en ter lancering van nieuwe ondernemers in het bijzonder

Na evaluatie wordt beslist om een nieuwe oproep met gelijkaardige ondersteuning (met ruimte voor aanpassingen ifv voortschrijdend inzicht) te willen aanbieden aan een volgende ronde ondernemers op werkingsbudget 2026.

De onkosten voor instapklaar maken van het oudste stadhuis voor startende ondernemers beperken zich in 2025 tot kleine oprisingswerken (zoals sleutel bijmaken, lamp vervangen,...) en worden gedragen door gebouwbeheer. Wanneer op lange termijn een verregaande verbouwing van panden ikv dit project opportuun zou worden, dan wordt dit begroot via het MJP.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art. 1: Het stadsbestuur wil leegstand in het kernwinkelgebied projectmatig aanpakken. We lanceren hiervoor een concept waarbij panden, zogenaamde Stadsateliers, in de markt gezet worden voor startende ondernemers aan aantrekkelijke voorwaarden en begeleiding.

Art. 2: Het reglement bepaalt welke voorwaarden we aan pandeigenaars opleggen om deel te kunnen nemen aan het project enerzijds en op welke manier ondernemers met een vernieuwend concept zich kunnen kandidaat stellen voor deze begeleiding anderzijds. Op die manier wordt er voor leegstaande panden door de centrummanager, geflankeerd door een jury op maat van dit project, actief een nieuwe invulling gezocht.

Art. 3: De leegstaande kantoorruimte op het gelijkvloers van het oudste stadhuis op Markt z/n en een eerste selectie van privé-panden worden in 2025 naar voren geschoven om de start van de Stadsateliers te maken. Na evaluatie wordt deze oproep en begeleiding jaarlijks herhaald.

Art. 4: De bepalingen van Deel 2 van het Decreet over het Lokaal Bestuur, meer bepaald deze inzake de melding en bekendmaking, zijn op dit besluit van toepassing.



Namens de gemeenteraad,

Algemeen directeur,
Stefan Goclon

Voorzitter
Marie-Jeanne Savelkoul

Voor eensluidend afschrift,
Op bevel,
Algemeen directeur
Stefan Goclon

Voorzitter
Marie-Jeanne Savelkoul

