

# Werk sessie: Hoe kan een lokaal bestuur pop-ups initiëren in leegstaande handelspanden?

# Uitdagende perspectieven voor een toekomstgerichte lokale economie

## 16 juni 2022

### Werk sessie: Hoe kan een lokaal bestuur pop-ups initiëren in leegstaande handelspanden?

#### Thematisch traject 'Van inventaris leegstand tot pop-up'

EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit'  
Provincie Oost-Vlaanderen  
Team Economie

Het EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit' wordt gefinancierd vanuit het provinciebestuur Oost-Vlaanderen (372.025,92 EUR), het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (372.025,92 EUR) en het Vlaamse Hermesfonds (186.012,96 EUR)



AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



EFRO  
EUROPEES FONDS  
VOOR REGIONALE  
ONTWIKKELING



Europese Unie

# Inhoud

- 1/ Doel van het traject
- 2/ Aanpak van het traject
- 3/ Diversiteit 5 besturen in het traject
- 4/ Resultaten
- 5/ Enkele aandachtspunten
- 6/ Meer info terug te vinden waar?

# 1/ Doel van het traject

**EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit'** = lokale besturen ondersteunen bij het versterken van hun dienst lokale economie en in het optimaliseren van de digitale dienstverlening

**'Van inventaris leegstand tot pop-up'** = een van de thematische trajecten die onderdeel zijn van het EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit'

# 1/ Doel van het traject

## Waarom:

- ✓ hoge leegstand handelspanden winkelcentra
- ✓ onzekere context maar toch nog veel ondernemerschap

**Insteek traject: pop-up als drempelverlagende tussenstap naar permanente activiteit**

**Focus:** in de winkelcentra, enkel handelspanden, enkel detailhandel/horeca

## Dus niet

- seizoensgebonden pop-ups
- in andere dan handelspanden of buiten locaties
- of met andere invullingen

Bv. zomerpop-ups, tentoonstelling, co-workingplek, sociale ontmoetingsplek, ...

# 1/ Doel van het traject

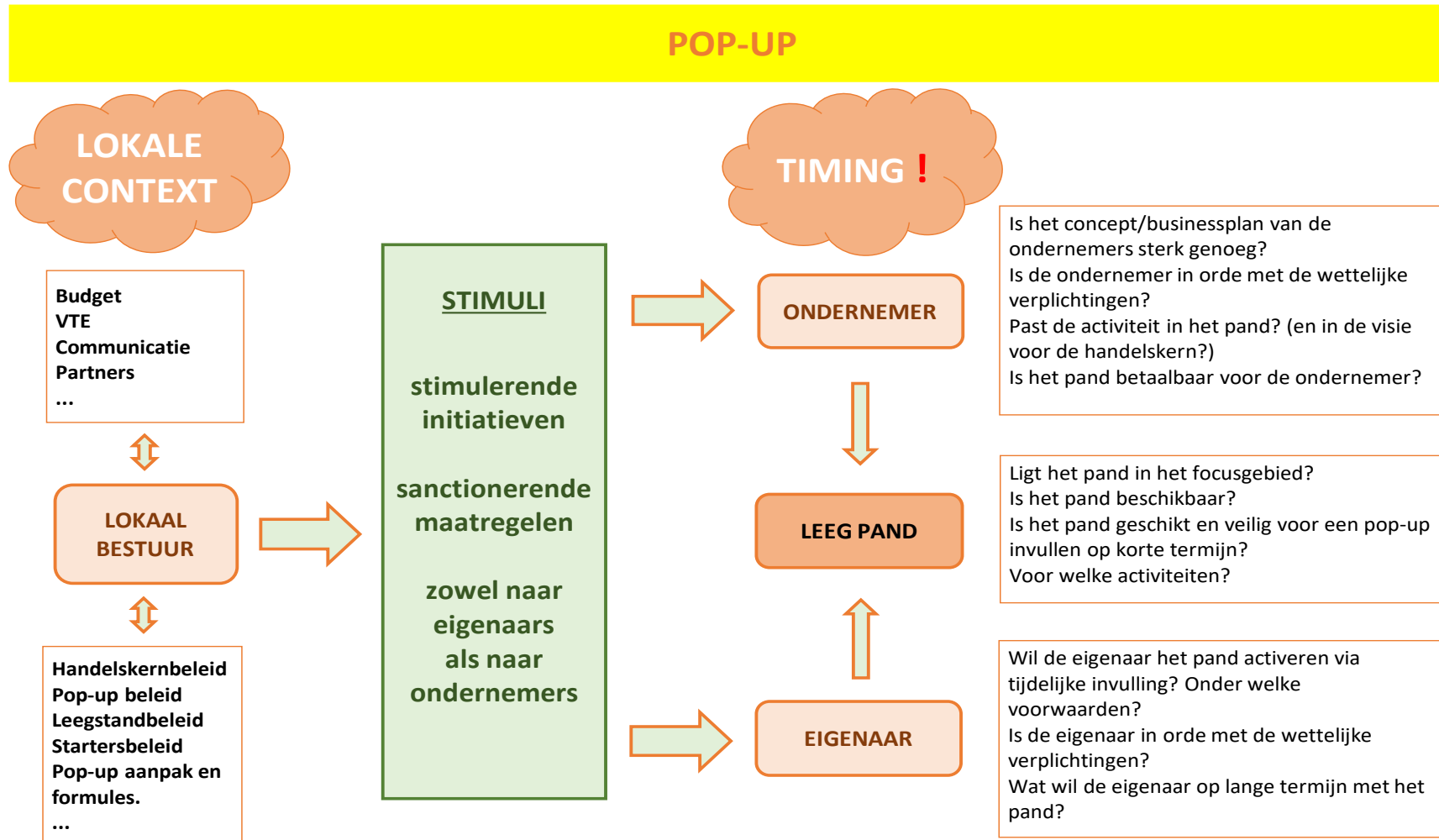
## Focus en duur van het traject beperkt het soort formules die zijn toegepast

- **Faciliteren** tussen eigenaar en pop-up ondernemer (matchmaking)
  - Opties: win je winkel, matchmaker/coach, organiseren events die match faciliteert, een extra financiële stimulans voor pop-ups,...
- **Zelf huren** en ter beschikking stellen aan de pop-up ondernemers
  - Opties: win je winkel, starters pop-up locatie, wisselwinkel, ...

## Opties die niet realistisch waren binnen de duur van dit traject

- Werken via een **derde partner** (bv. The Box Vlaanderen, MEST initiatief in Mechelen)
- **Zelf eigenaar** en pand activeren via pop-ups

# 2/ Aanpak van het traject



# 2/ Aanpak van het traject

## INHOUDELIJK: LOCATIESPECIFIEK!

- Bepalen **doelstelling** traject (wat stimuleren met de pop-ups?)

Locatie, type ondernemer, soort activiteit, hoeveel pop-ups, hoelang stimuleren, welke rol als bestuur? ...

- Bepalen **formule/actievorm** van het initiatief (binnen operationeel haalbare grenzen)

- Win je winkel wedstrijd
- Matchmaking
- Tijdelijke premie ...

- Check extra **reglementen/stimuli** uitwerken?

BV POP-UP



#THUISINTEMSE

**LOKALE ECONOMIE**

**Maak je droom waar en start dit voorjaar je eigen winkel in Temse!**

Ben je een starter of ondernemer met een nieuw winkelconcept maar heb je nog wat druppelvrees om de sprong te wagen? Dan is deze oproep voor jou!

Doe mee aan de eerste **Win je Winkel-wedstrijd** in Temse. Test je nieuw winkelconcept één jaar lang uit in het pand in de Pastoor Boelstraat 4.

Het Lokaal Bestuur Temse biedt financiële en promotionele ondersteuning tijdens het opstartjaar om je slaagkansen te maximaliseren.

We zoeken een ondernemer met een origineel en financieel haalbaar winkelconcept dat een echte meerwaarde biedt aan het bestaande winkelaanbod in Temse.

**Wat kan je winnen?** Door en locatie: Test je nieuw winkelconcept één jaar lang uit in het pand in de Pastoor Boelstraat 4.

**Inschrijven?** Wie kan inschrijven? Alle voorwaarden om deel te nemen, vind je terug in het wedstrijdreglement.

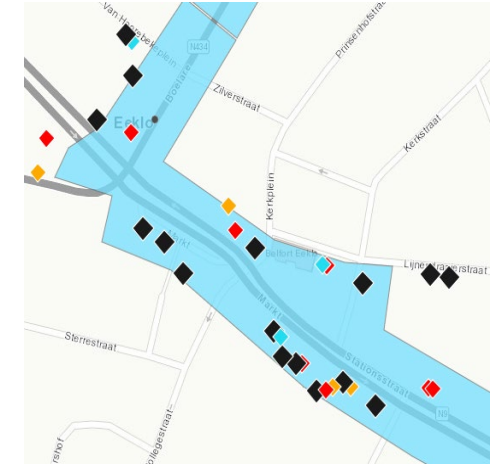
**WIN JE WINKEL**



## 2/ Aanpak van het traject

### PRAKTISCH:

- **Inventarisatie** leegstaande panden binnen projectgebied
  - Focusgebied afbakenen
  - Lijst Locatus gegevens
  - Veldwerk! (check lijst + extra info verzamelen)
- **Selectie** relevante panden
  - Analyse/inzicht
  - Volgens inhoudelijke en vormelijke criteria



## 2/ Aanpak van het traject

- **Contacteren** eigenaars

  - Contactgegevens

  - Rol immokantoren, persoonlijk netwerk, ...



- Checken **bereidheid** voor pop-up bij eigenaars om mee te werken aan het initiatief

  - Informeren/stimuleren

  - Consolideren in engagementsverklaring waar nodig



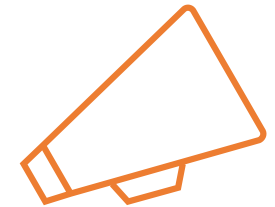
## 2/ Aanpak van het traject

Vanaf dan aangepaste stappen volgens gekozen format

- Stimuleren pop-up bij **ondernemers**

Volgens gekozen format

Bv. wedstrijd uitschrijven, communiceren over nieuwe dienstverlening en/of nieuwe pop-up premie, ...



- **Samenbrengen** eigenaars en pop-up ondernemers



- Verder uitwerken initiatief volgens gekozen format

# 3/ Diversiteit van de 5 besturen in het traject

CIJFERS 2021	BEVEREN	EEKLO	GERAARDSBERGEN	LEBBEKE	TEMSE
BEVOLKINGSDICHTHEID	323	712	425	717	756
INWONERS 2021	49.243	21.667	34.004	19.584	30.330
HANDELSPANDEN per 1.000 inw	16,41	24,42	19,38	15,42	14,94
HANDELSPANDEN CENTRAAL	355	284	292	89	205
# LEGE HANDELSPANDEN CENTRAAL	51	51	45	16	31
STIMULI EIGENAARS HANDELSPANDEN	/	premies: gevelrenovatie & aanpassingswerken HP	enkel leegstandstaks op bedrijfsruimtes	/	gevelrenovatiepremie
STIMULI ONDERNEMERS (starter/pop-up)	lokale economie acties	startersbrochure lokale economie acties	4x startersmoment starterscontract starter vh jaar (premie) lokale economie acties	starterspremie lokale economie acties	lokale economie acties
KENNIS / ERVARING POP-UP	win je winkel 3x	info op website over pop-up starten	ad hoc	pop-up horeca richtlijnen	ad hoc
INSTEEL	op korte termijn meerdere pop-ups stimuleren	pop-up als tussenstap permanente vestiging	op lange termijn pop-ups stimuleren	op lange termijn pop-ups stimuleren	via wedstrijd dynamiek opstarten
FORMAT	TIJDELIJKE POP-UP PREMIE	MATCHMAKING + premie	MATCHMAKING	MATCHMAKING + premie	WIN JE WINKEL

# 4/ Resultaten



- **Beveren:** 4 kandidaten, 2 pop-ups effectief gestart  
(max. was 5 premies)
- **Eeklo:** 2 matches en counting  
(focus was eerst herbekijken reglementeringen)
- **Geraardsbergen:** 4 matches en counting
- **Lebbeke:** nog geen match
- **Temse:** win je winkel-winnaar



Persbericht Beveren: 19/4



## LOKALE ECONOMIE Kimberly Van der Cammen, winnares Win je Winkel

Sinds juni zien voorbijgangers aan de Pastoor Boelstraat 4 in Temse geen verlaten winkelruimte meer, maar de zaak Maulya Nails van nagelstyliste Kimberly Van der Cammen. Kimberly won dit voorjaar de wedstrijd Win je Winkel van Lokaal Bestuur Temse en Provincie Oost-Vlaanderen. Zij zal nu 1 jaar lang haar winkelconcept uittesten met de financiële steun van het Lokaal Bestuur.

De wedstrijd Win je Winkel om leegstand tegen te gaan  
Leegstaande winkelpanden zijn in heel Vlaanderen



De Nieuwe Omroeper Temse – Kruibeke 8/6

# 4/ Resultaten



- **Invulling** pand(en) en **kansen** voor starters/ondernemers

## Maar ook:

- Verbeteren **kennis** over winkelgebied (o.a. locatiespecifieke leegstandsfactoren)  
→ acties beter afstemmen op lokale noden
- Leegstand terug op de **beleidsradar** als thema
- **Netwerk** met relevante actoren uitbouwen (eigenaars en immokantoren)  
+ hun rol/verantwoordelijkheid
- Succesverhalen dragen bij tot **imago** ondernemersvriendelijke gemeente/stad

# 5/ Enkele aandachtspunten



## Lessons learned o.v.v:

- Lokaal bestuur
- Ondernemers
- Panden
- Eigenaars

Meer info: zie werkboek over het traject!

# 5/ Enkele aandachtspunten



## Lokaal bestuur

- **'One size does not fit all'**
- Belang vooraf goede **analyse en duidelijk doel** bepalen
- **Variatie** in formats en nodige middelen (draagkracht!)
- Wees **flexibel** (beschikbaarheid panden/bereidheid eigenaars)
- Verhoog je slaagkans, voorzie waar nodig een **multigelaagde aanpak**



# 5/ Enkele aandachtspunten



## Lokaal bestuur

- Besteed voldoende aandacht aan **communicatie** rond de actie
- Boodschap **win-win** meegeven aan alle actoren
- Onderschat de **tijdsinvestering** niet  
(afstemmen met draagkracht diensten)
- **Informe**er alle actoren over bepalingen pop-up format  
(onbekend is onbemind!)
- Meerwaarde van **persoonlijke netwerken**

# 5/ Enkele aandachtspunten



## Ondernemers

- Heb oog voor de bestaande **ondernemersdynamiek**
- **Informeel** over pop-up format en bepalingen huur korte duur
- Stimuleer **kostentransparantie** tussen eigenaar en pop-upper
- Denk ook aan **omkadering** starters: meer dan locatie alleen
- Check **haalbaarheid** pop-up concept (sterkte businessplan)

# 5/ Enkele aandachtspunten



## Panden

- **Correct zicht** op beschikbare panden vergt **tijdsinspanning**
- **Geschiktheid pand** is niet altijd van buiten zichtbaar
- Deel panden **geblokkeerd** om andere redenen
- **Locatie** versus **huurprijs** (normale versus pop-up huurprijs)
- **Functiebepaling** pand checken
- Periodiek opvolgen **werkelijke rotatie** handelspanden

# 5/ Enkele aandachtspunten



## Eigenaars

- Belang persoonlijke contacten/**netwerken** in contact leggen met eigenaars
- **Onbekend is onbemind**: kennis over de tijdelijke invullingsmogelijkheden
- Wees zo **concreet** mogelijk over de actie van het bestuur
- **Meerwaarde** voor de eigenaar concretiseren
- **Black box**: niet alleen 'rationele' argumenten bij beslissing eigenaar

# 6/ Meer info

Meer info over de aanpak van het traject en bijhorende opgedane kennis: zie werkboek

Terug te vinden op:

[www.oost-vlaanderen.be/ondernem-er-op-uit](http://www.oost-vlaanderen.be/ondernem-er-op-uit)

Petra Vandeputte – Expert lokale economie

EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit'

Team Economie

[petra.vandeputte@oost-vlaanderen.be](mailto:petra.vandeputte@oost-vlaanderen.be)

09 267 86 82

0498 97 40 84

**BEDANKT!**

Het EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit' wordt gefinancierd vanuit het provinciebestuur Oost-Vlaanderen (372.025,92 EUR), het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (372.025,92 EUR) en het Vlaamse Hermesfonds (186.012,96 EUR)

Provincie Oost-Vlaanderen  
EFRO-project 'Onderneem Er Op Uit'

Werkboek  
april 2022



Van **inventaris leegstand**  
tot **pop-up**

provincie  
Oost-Vlaanderen

AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



EFRO  
EUROPEES FONDS  
VOOR REGIONALE  
ONTWIKKELING



Europese Unie