

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning AlbertII-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
info@vlaio.be
www.vlaio.be

KABINET MUYTERS

IN
op 20 MEI 2019 - 10682

UIT
op

.....
Nota aan de heer Philippe Muyters
Vlaamse minister van Werk, Economie,
Innovatie en Sport

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		CVK 7-5-2019	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Sonja Jalon		0499/77 05 06	
Sonja.jalon@agentschapondernemen.be			

Betreft: Vragen of een intergewestelijk overleg nodig is naar aanleiding van kennisgevingen door de Regeringen van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en van het Waalse Gewest conform artikel 6 § 5bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen met betrekking tot aanvragen van socio-economische machtigingen.

Op 7 mei laatstleden heeft het Comité voor Kleinhandel beraadslaagd naar aanleiding van kennisgevingen door de Regeringen van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en van het Waalse Gewest conform artikel 6 § 5bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen met betrekking tot aanvragen van socio-economische machtigingen, of een intergewestelijk overleg nodig is.

De eerste vraag, gesteld door de Regering van het Waalse Gewest, per brief van 4 september 2019, gericht aan de Minister-President van de Vlaamse Regering, had betrekking op de aanvraag van een geïntegreerde vergunning door de Commanditaire Vennootschap Redevco Retail Belgium, voor een assortimentswijziging (Orchestra [mode en kinderartikelen] wordt Cultura [culturele artikelen]), binnen een **bestaand handelsgeheel met een totale netto handelsoppervlakte van 20.310 m² "Place Richelle"**, gelegen te 1410 Waterloo, Chaussée de Bruxelles.

ADVIES

Het Comité voor Kleinhandel verwacht dat deze assortimentswijziging geen of slechts een zeer geringe invloed zal hebben op de detailhandel in Vlaanderen, zodat het voor dit project van oordeel is dat **geen intergewestelijk overleg nodig** is.

De **tweede vraag**, gesteld door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, per brief ontvangen op het kabinet van de Minister-President van de Vlaamse Regering op 1 april 2019, had betrekking op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning (met inbegrip van socio-economische machtiging) en milieuvergunning voor het **project NEO1 EUROPEA, ten westen en ten zuiden van het Koning Boudewijnstadion, en begrensd door het Koning Boudewijnstadion, de Keizerin Charlottelaan, de Houba de Strooperlaan en de Parkrand (zijnde een nieuwe weg gepland door de Stad Brussel)** en omvattende onder meer 67.500 m netto handelsoppervlakte, waarvan 4.000 m voor een voedingssupermarkt, 3.000 m voor zware goederen (bijvoorbeeld meubels) en 60.500 m voor andere kleinhandelszaken.

Het project NEO1 zal door de locatie aan de uiterste noordelijke rand van het Brussels gewest, door de omvang, door het concept dat het grootste shoppingcenter van België combineert met grote oppervlaktes voor horeca en vrijetijdsbesteding en door de focus op de Vlaamse consument uit de Vlaamse Ruit, een duidelijke impact op Vlaanderen hebben. Daarom werd de vergunningsaanvraag door het Comité voor Kleinhandel getoetst aan de criteria uit het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (IHB). Bij elk van de vier criteria werden een aantal elementen ter overweging aangebracht:

1) Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

- Van 2008 tot 2019 nam de netto winkelvloeroppervlakte (WVO) in het Vlaams gewest toe van 11.591.020 m² tot 13.337.169 m². In dezelfde periode steeg de WVO in het Brussels gewest van 1.328.526 m² naar 1.525.500 m². Tezelfdertijd steeg de leegstand in het Vlaams gewest van 206.385 m² naar 1.559.197 m² en in het Brussels gewest van 88.926 m² naar 206.385 m². Om redenen hieronder geschetst is het aanbod en de vraag niet langer in overeenstemming met elkaar met grootschalige leegstand tot gevolg.

- Volgens de GfK-studie "European retail in 2018" heeft België ondertussen niet alleen het grootste aantal vierkante meters verkoopsoppervlakte van de Benelux maar zelfs van de hele EU28!

2) Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten.

- Een shoppingcenter van deze omvang zal onvermijdelijk ook leiden tot een verhuis van bestaande winkels (al dan niet via het klassieke tussenstadium van het openen van een bijkomende winkel waarna de bestaande winkel enige tijd later gesloten wordt). Winkels die uit de kernwinkelgebieden in de naburige Vlaamse steden en gemeenten verhuizen, worden op

die manier veel moeilijker toegankelijk voor Vlaamse consumenten die minder mobiel zijn of die geen auto ter beschikking hebben.

3) Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

- Detailhandel via fysieke winkels is een krimpmarkt. Door technologische evolutie zijn verschillende branches verdwenen terwijl er geen nieuwe bijkomen. Het internet heeft voor prijstransparantie gezorgd waardoor de marges sterk onder druk staan en de winstgevendheid van veel winkels problematisch is. Buffers zijn verdwenen waardoor allerlei externe factoren (weersomstandigheden, verkeersingrepen, ... al snel fatale gevolgen hebben). Bovendien neemt in België het marktaandeel van het nieuwe distributiekanaal snel toe. Volgens de GfK Market Monitor bedraagt het gemiddeld marktaandeel van online in de verkoop van producten 9 à 10%. Voor sommige productgroepen loopt dit marktaandeel echter veel hoger op (schoenen, kleding, electronica, ... Het online marktaandeel voor speelgoed bedraagt zelfs 44% in Vlaanderen). Het is een veilige veronderstelling dat een grootschalig shoppingcenter als voorzien in NEO1 (het grootste van België) in de huidige marktomstandigheden alleen maar rampzalige gevolgen kan hebben voor de kernwinkelgebieden van de naburige steden en gemeenten in het Vlaamse gewest.

- In 2014 realiseerde IdeaConsult een interprovinciale studie detailhandel voor het Kennisnetwerk Detailhandel. In deze studie werd de toekomstige marktruimte berekend voor de verschillende provincies, voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen, en dit rekening houdend met verschillende groeiscenario's voor het marktaandeel van e-commerce. De berekende marktruimte voor de 3 productcategoriën was negatief voor Vlaams-Brabant. Op het moment van berekening had e-commerce minder dan 5% marktaandeel. De exponentiële groei van e-commerce in België is eigenlijk pas nadien gestart.

Uitbreidingsruimte fysieke winkels 2024 in m ² wvo	Dagelijkse goederen	Periodieke goederen	Uitzonderlijke goederen
Gematigde stijging belang e-commerce	-40.369 m	-87.372 m	-490.169 m
Sterke stijging belang e-comme	-117.401 m	-154.705 m	-553.694

De effecten van enkele (zeer omvangrijke) projecten die in 2014 (nog) in de pijplijn zaten, zoals Docks Brussels, NEO en Uplace zijn in deze cijfers niet meegenomen, en zullen nog een verdere toename van de negatieve marktruimte veroorzaken.

Extra vierkante meters verkoopsoppervlakte zoals voorzien in NEO1 kan niet geabsorbeerd worden door voldoende vraag en leidt tot extra leegstand en ontwrichte kernwinkelgebieden.

4) Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

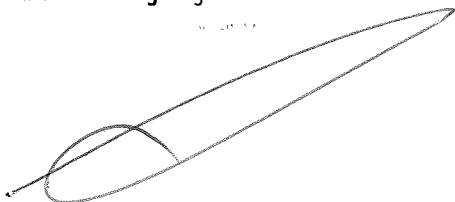
- Door de omvang van het project en het concept met een reusachtige oppervlakte detailhandel gecombineerd met een groot aanbod aan horeca en vrijetijdsbesteding wordt NEO1 bijna een nieuwe kunstmatige stad waardoor het een bestemmingslocatie wordt, een plaats om een volledige dag door te brengen. Dat brengt niet alleen grote uitdagingen op vlak van voldoende parkeergelegenheid mee, het zal ook veel automobilititeit genereren. Het is dan ook verontrustend dat de impact op de reeds vaak verzadigde R0 niet onderzocht werd.

Er is een te grote discrepantie tussen het voorgestelde verzorgingsgebied van het project en de perimeter die in de mobiliteitsstudie is opgenomen.

Er is onvoldoende garantie dat de maatregelen die uit de effectenstudie naar voren komen, ook zullen uitgevoerd worden. Bij (de promotie van) het openbaar vervoer wordt veel doorgeschoven naar de uitvoerings- of operationele fase, met een aantal randvoorwaarden die door andere partners moeten ingevuld worden.

ADVIES

Na bespreking van verschillende elementen die in overweging werden genomen en de toetsing aan de hand van de criteria uit het IHB-decreet, kwam het Comité voor kleinhandel tot een ongunstig advies voor het project NEO1 en zal **overleg met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** dus **wenselijk** zijn.



Mark Andries
Administrateur-Generaal