

KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest

PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

Agenda

- Context
- De randvoorwaarden en administratief kader
- Werkwijze en structuur
- Stand van zaken
- Projecten

KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest

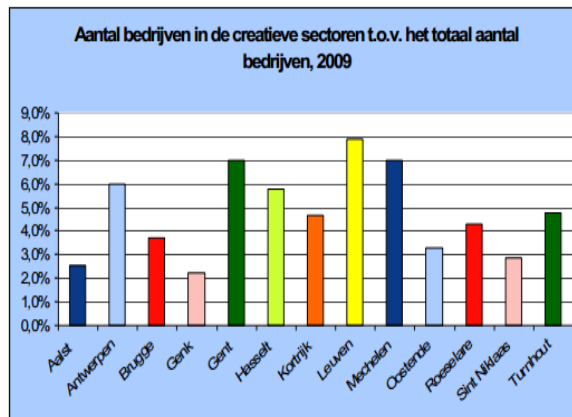
PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

1.Context

Context: 2012

- Mechelen scoort goed op vlak van netto groei bedrijven en creatieve beroepen in vergelijking met centrumsteden
- Mechelen scoort slecht op vlak van overlevingsgraad van ondernemingen

Figuur 2.1 Aantal bedrijven in de Gentse creatieve sector (2009)



Bron: Buck Consultants International o.b.v. RSZ-data

Netto-groei van ondernemingen, in 2006, 2008 en 2010, in %.

	2006	2008	2010
Antwerpen	2,4	2,0	2,2
Gent	3,3	3,2	2,4
Aalst	1,9	0,9	0,6
Brugge	2,0	2,0	2,9
Genk	1,7	4,0	2,9
Hasselt	2,4	2,2	3,7
Kortrijk	1,7	2,4	1,6
Leuven	4,7	4,6	4,2
Mechelen	2,5	1,3	2,8
Oostende	0,6	1,1	0,9
Roeselare	2,5	1,8	3,0
Sint-Niklaas	3,0	1,7	1,5
Turnhout	3,2	2,7	3,5
Totaal 13 steden	2,5	2,3	2,4
Vlaams Gewest	2,0	2,1	2,3

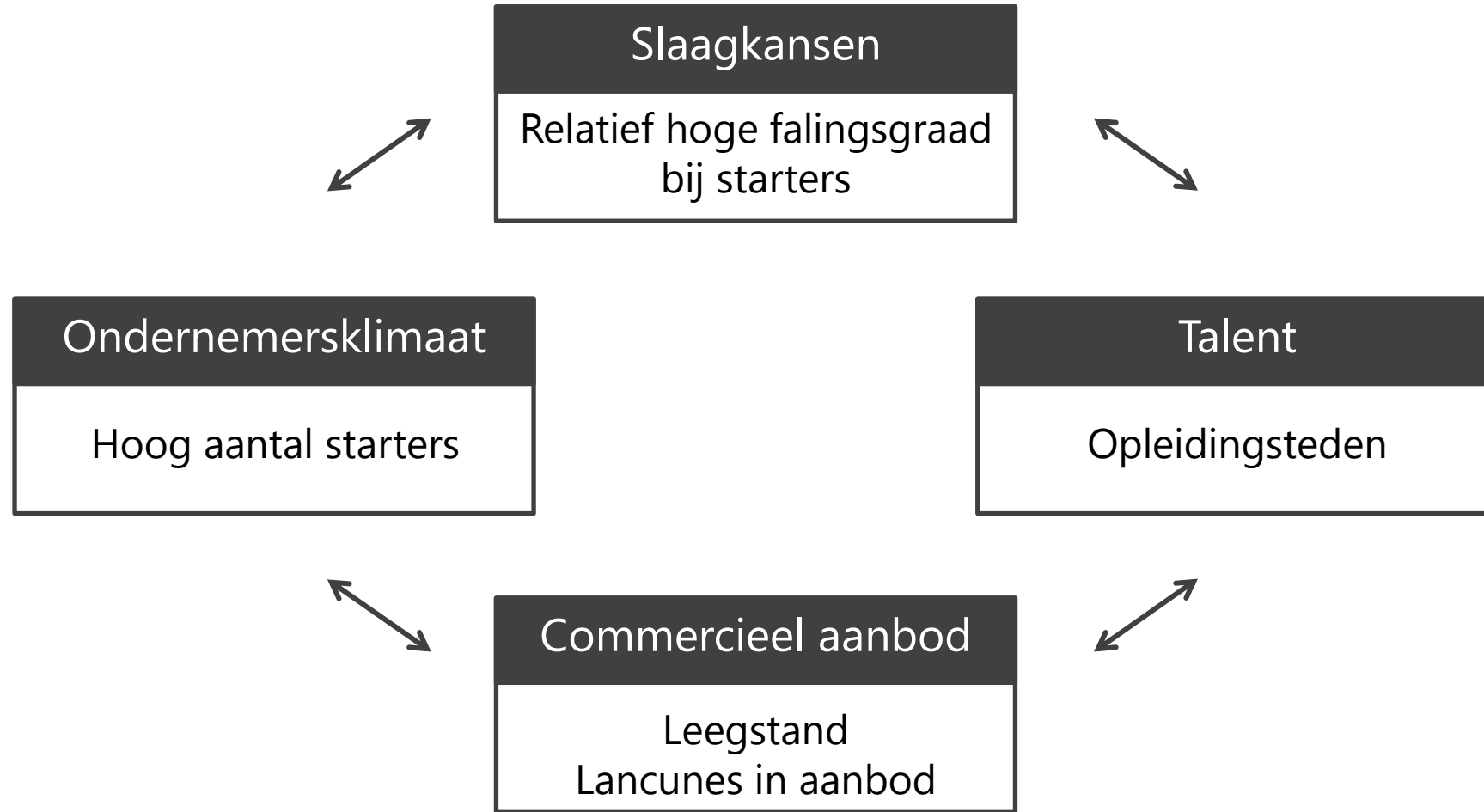
Bron: KBO, bewerking SVR.

Overlevingsgraad van ondernemingen, van 2006 tot 2010, in %.

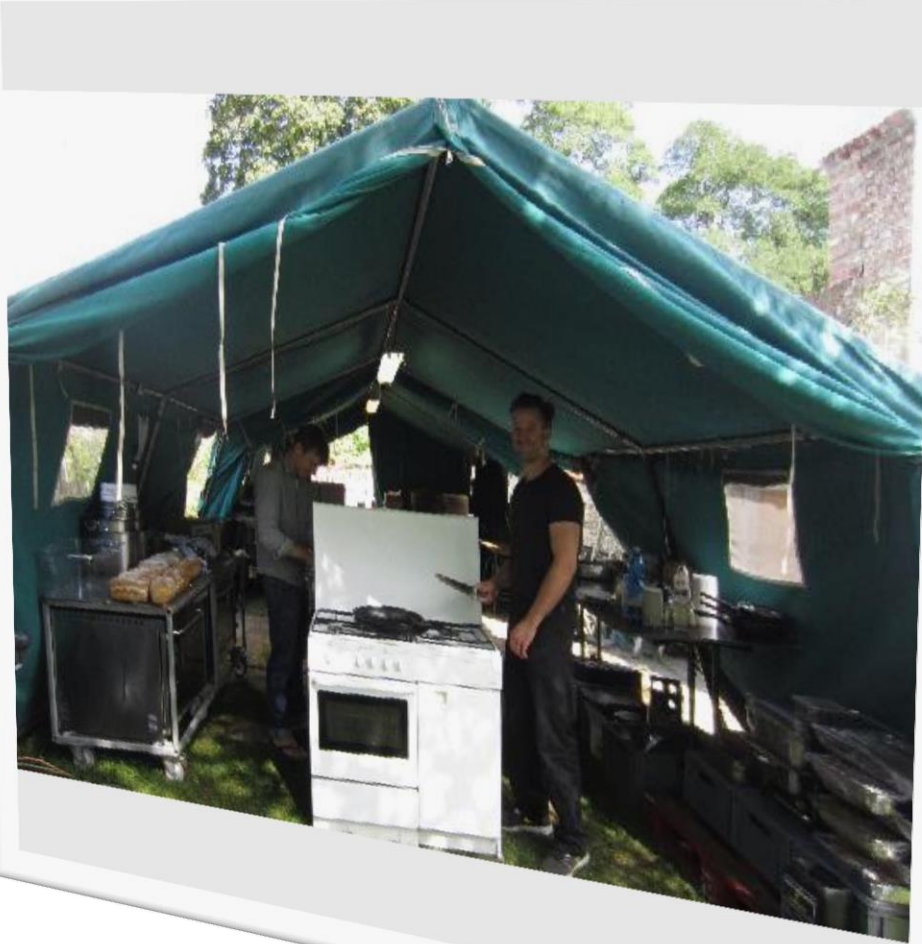
	2006	2007	2008	2009	2010
Antwerpen	72,0	74,9	74,6	74,8	69,9
Gent	75,8	74,6	74,5	70,8	70,3
Aalst	76,7	74,1	73,9	72,3	70,0
Brugge	78,7	75,6	77,0	73,7	72,8
Genk	68,2	73,3	69,0	71,1	70,5
Hasselt	78,6	80,1	74,1	74,2	71,2
Kortrijk	76,1	80,5	74,6	82,9	68,1
Leuven	78,3	79,5	79,3	78,2	67,3
Mechelen	78,0	75,9	77,2	74,2	63,6
Oostende	73,0	75,8	80,9	72,0	68,0
Roeselare	79,0	80,9	77,5	80,3	72,9
Sint-Niklaas	69,2	79,1	74,1	72,1	69,7
Turnhout	73,6	75,5	72,3	69,7	65,3
Totaal 13 steden	74,8	76,2	75,3	74,2	69,7
Vlaams Gewest	76,8	76,6	76,1	75,0	71,7

Bron: KBO, bewerking SVR.

Context



Kiemen

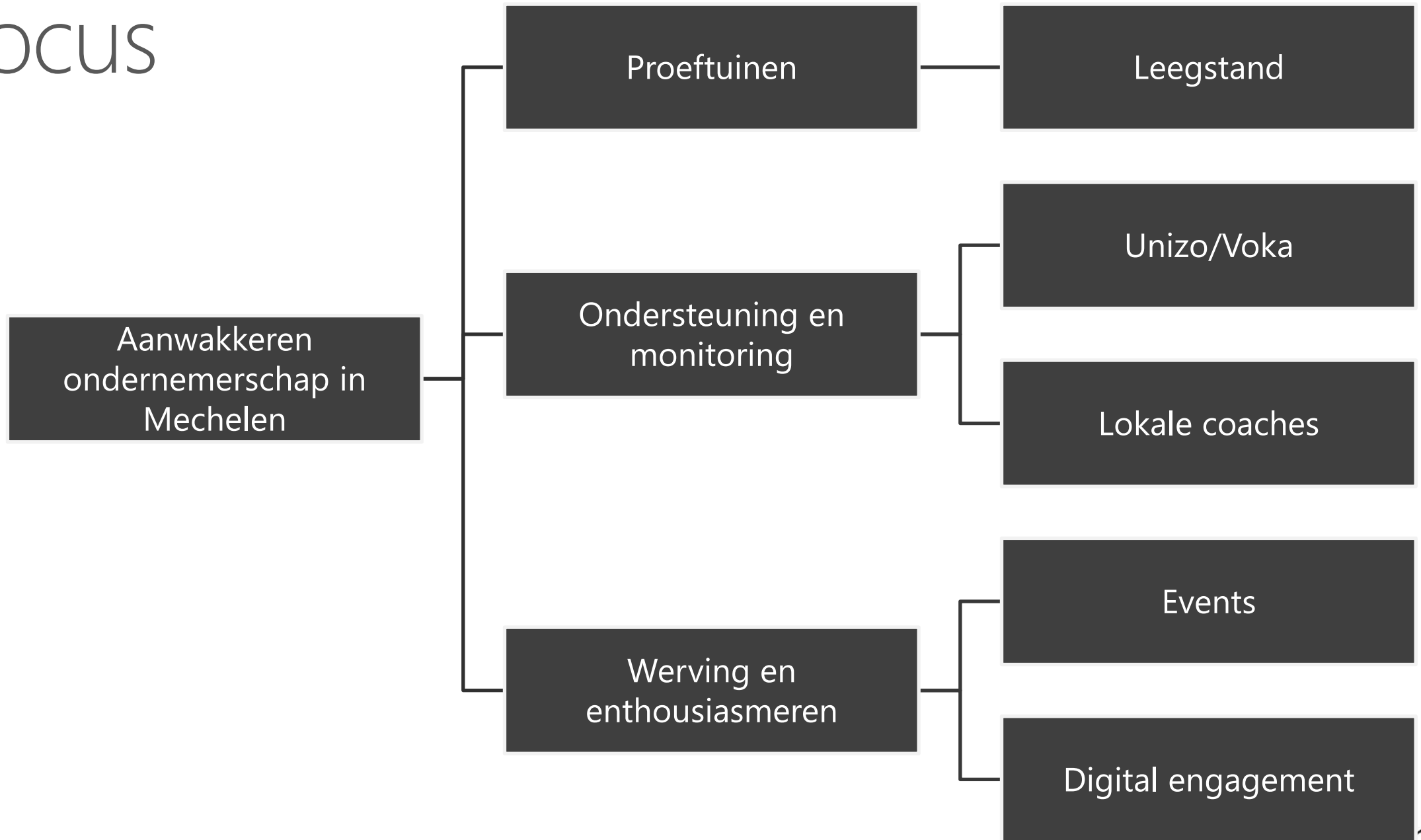


Synergie





Focus



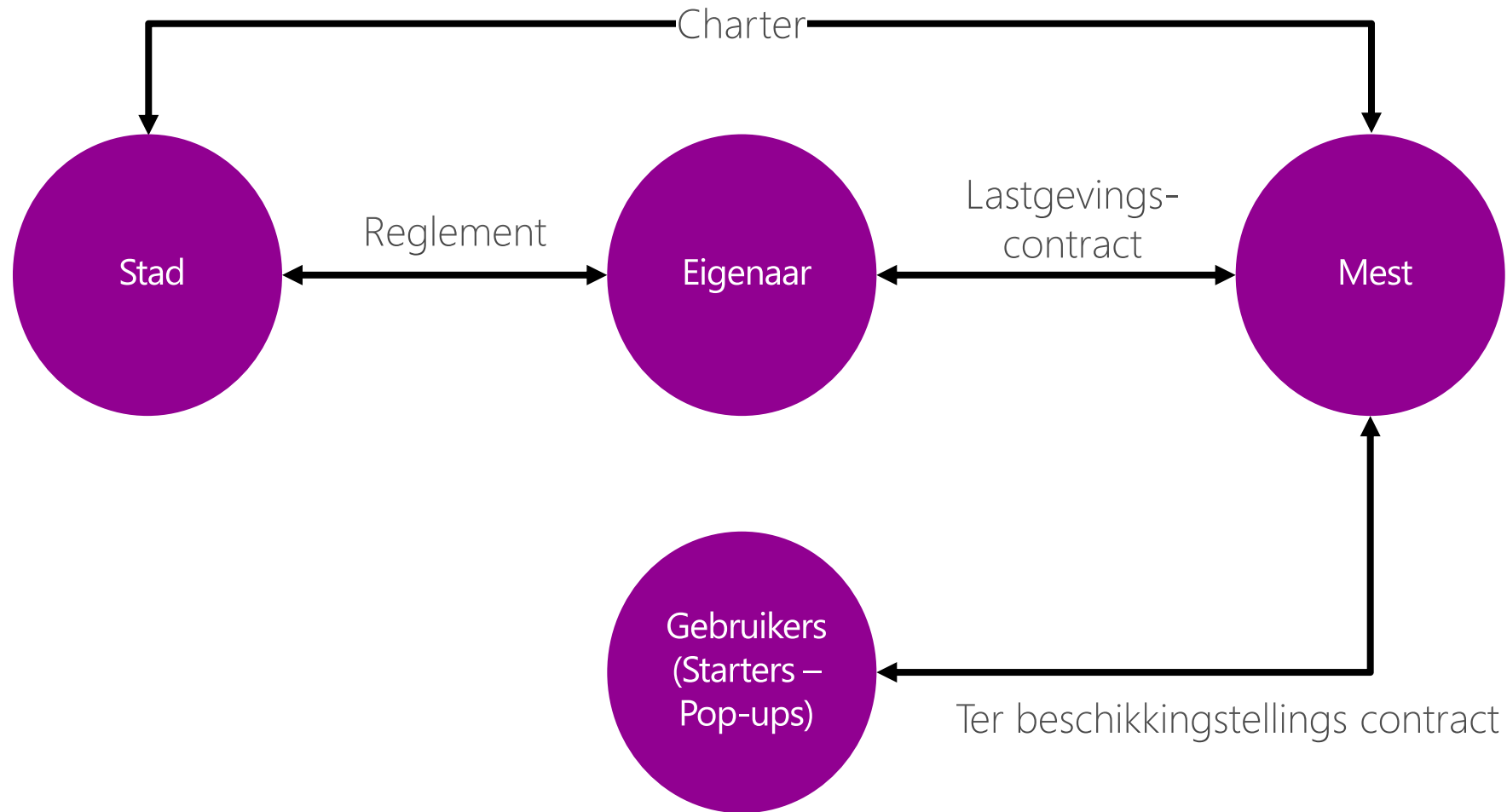
KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

2. Randvoorwaarden en administratief kader

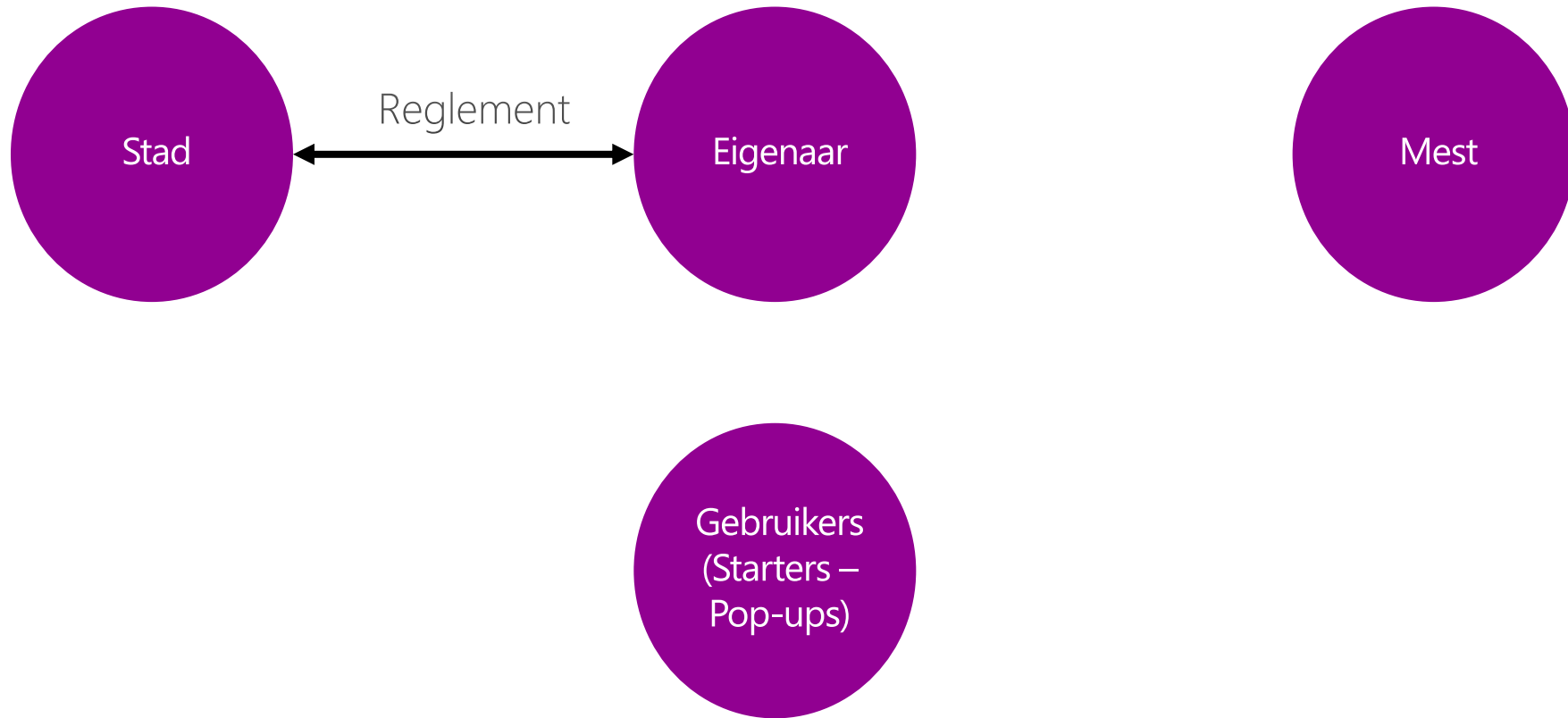
mest

PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

Proeftuinen : leegstaande handelspanden



Stap 1: aanpassing reglement



Aanpassen leegstandsreglement

The screenshot shows the website 'Leegstand en verwaarlozing - Stad Mechelen'. The navigation menu includes: LEVEN & WONEN, VRIJE TIJD, MOBILITEIT, ONDERNEMEN, BESTUUR, and a search bar. The main content area is divided into three columns: LEVENSWEG & BURGERZAKEN, ONDERWIJS, and MECHELEN MONDIAAL. The 'LEVENSWEG & BURGERZAKEN' column contains links for SOCIAAL HUIS, BOUWEN & HUISVESTING, and KINDEROPVANG. The 'ONDERWIJS' column contains links for NATUUR, MILIEU & DUURZAAMHEID, and MECHelen Klimaatneutraal. The 'MECHELEN MONDIAAL' column contains links for PREVENTIE & VEILIGHEID, SAMENLEVEN IN DIVERSITEIT, TAAL IN MECHELEN, STADSVERNIEUWING, and WIJKEN & DORPEN. The 'POPULAIR' column contains links for Containerpark, Sociaal Huis, Bouwdienst, Het Islamitisch Offerfeest, and Aanvraag Vastgoed Informatie. The main content area is titled 'Wanneer is er sprake van leegstand, en hoe is die te beoordelen?' and contains a list of criteria for determining if a property is vacant. It also includes a section for 'Wat zijn de gevolgen wanneer een woning opgenomen wordt in het leegstandsregister?'.

Leegstand en verwaarlozing - Stad Mechelen

Wat zoek je?

LEVEN & WONEN VRIJE TIJD MOBILITEIT ONDERNEMEN BESTUUR

LEVENSWEG & BURGERZAKEN

SOCIAAL HUIS

BOUWEN & HUISVESTING

Bouwen & Verbouwen

Premies & Woonleningen

Huisvesting

Bouwkundig erfgoed

KINDEROPVANG

ONDERWIJS

NATUUR, MILIEU & DUURZAAMHEID

Mechelen Klimaatneutraal

Energiepunt Mechelen

Milieuhinder

Milieuevergunning

Natuur & Groen

Afval verminderen

Milieueducatie Tivoli

E-Loket

MECHELEN MONDIAAL

PREVENTIE & VEILIGHEID

SAMENLEVEN IN DIVERSITEIT

TAAL IN MECHELEN

STADSVERNIEUWING

WIJKEN & DORPEN

POPULAIR

Containerpark

Sociaal Huis

Bouwdienst

Het Islamitisch Offerfeest

Aanvraag Vastgoed Informatie

Luister

Documenten

Reglement op leegstaande of verwaarloosde gebouwen (109 KB)

Aanvraagformulier vrijstelling tijdelijke invulling (17 KB)

Aanvraagformulier vrijstelling leegstaande en verwaarloosde gebouwen (55 KB)

Wanneer is er sprake van leegstand, en hoe is die te beoordelen?

Een **woning** geldt als leegstaand wanneer zij gedurende een termijn van minstens 12 opeenvolgende maanden:

- > niet wordt bewoond
- > niet wordt gebruikt in overeenstemming met elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt

Let op: tot nu toe heeft de Vlaamse Regering zich nog niet uitgesproken over de mogelijke functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen. Voorlopig is de woonfunctie dus de enige basis om de leegstand van een woning te bepalen.

Werkwijze

De vergunde functie is doorslaggevend om leegstand te beoordelen. Een gebouw kan maar opgenomen worden op de lijst van leegstaande woningen als de vergunde functie van het gebouw 'woonfunctie' is, ongeacht de feitelijke toestand. In het kader van leegstand wordt een gebouw in twee stappen beoordeeld:

1. Welke vergunde functie heeft het gebouw?
2. Wordt het gebouw in overeenstemming met de vergunde functie gebruikt?
 1. Als het gebouw een woonfunctie heeft (uitsluitend te beoordelen o.b.v. de vergunde toestand): wordt het effectief (permanent of periodiek) als verblijfplaats gebruikt?
 2. Als het gebouw een andere dan woonfunctie heeft: wordt het in overeenstemming met die functie gebruikt?

Wat zijn de gevolgen wanneer een woning opgenomen wordt in het leegstandsregister?

Artikel 35 - Vrijstelling voor gebouwen wegens opname in de stedelijke database en tijdelijk gebruik van een leegstaand en/of verwaarloosd gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

§1. Er wordt een vrijstelling van heffing, zoals bepaald in artikel 25, verleend voor gebouwen gedurende een periode van 1 jaar vanaf het moment van inschrijving op de stedelijke database van de dienst economie.

§2. Via de opname in de stedelijke database stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand en/of verwaarloosd gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren door middel van gegronde aantoonbare redenen. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen binnen de vrijstellingsperiode dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25 §2 en §3.

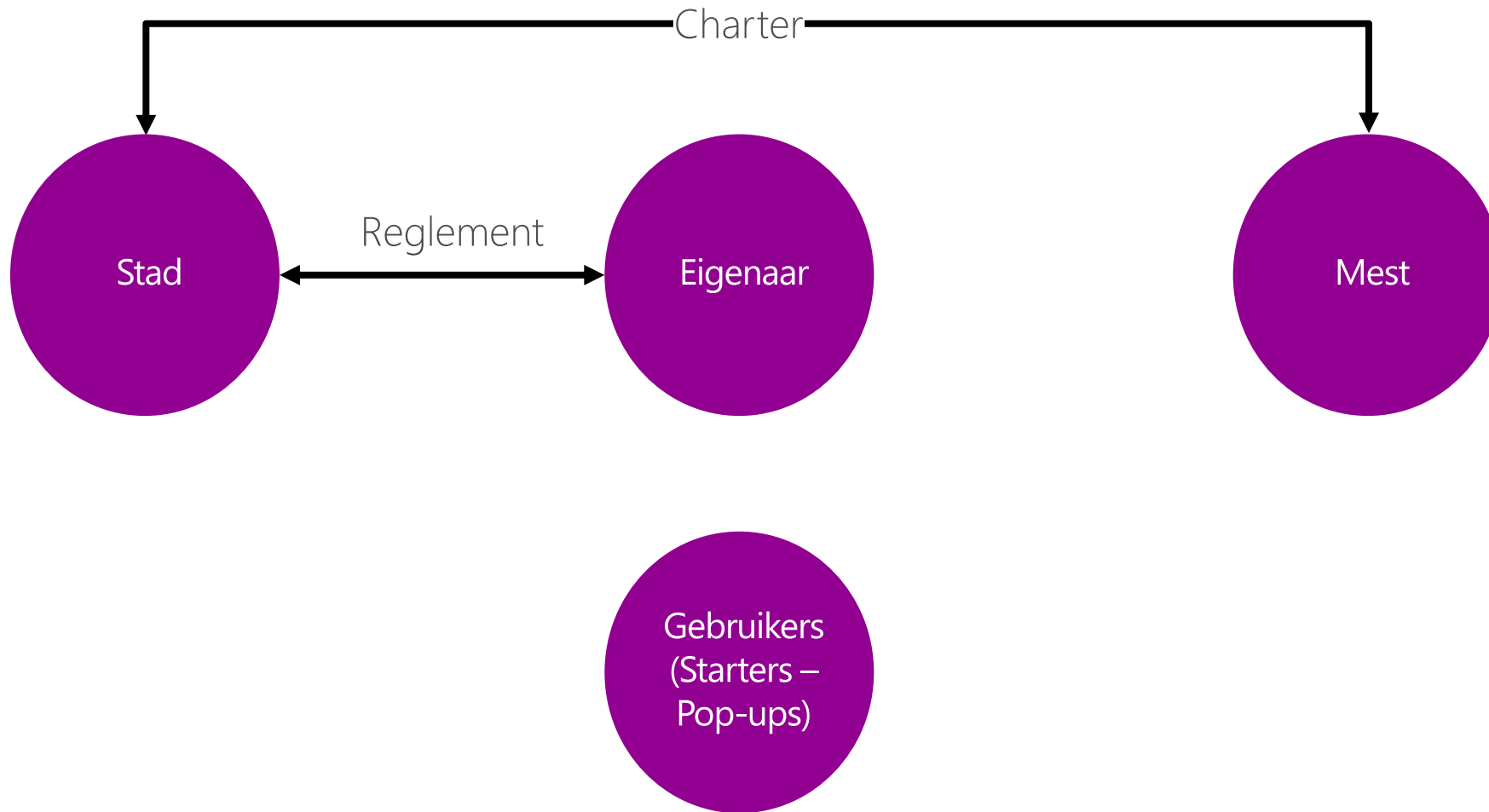
§3. De vrijstelling eindigt 1 jaar na de intekening op de stedelijke database van de dienst economie, waarna de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig wordt indien er geen definitieve schrapping kan gestart worden (cfr Artikel 23 §2). Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de minimum heffing, zoals bepaald in artikel 25 §2. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de houder van het zakelijk recht terug op de oorspronkelijke heffingsplicht zoals vermeld in artikel 25 §3. De houder van het zakelijk recht dient steeds blijvend aanstalten te maken om voor een definitieve invulling te zorgen voor zijn leegstaand en/of verwaarloosd gebouw.

Reglement – Stad Mechelen

- Na 1 jaar leegstand
 - Inventaris leegstaande/verwaarloosde handelspanden
- Vrijstelling (1 jaar)
 - Inschrijving stedelijke database voor tijdelijk gebruik
- Schrapping van inventaris
 - Bij continue bezetting van 6 maanden terug naar Leegstand
- Heffing:
 - aanslagjaar 2016: 14,99 euro/m² van de perceeloppervlakte, met een minimum van 2.249,73 euro per belastbaar gebouw

	Leegstand 0-1j	Leegstand +1j	Leegstand +2j	Leegstand +3j	Leegstand +4j
Leegstand	€ 0	€ 2.250	€ 4.500	€ 7.000	€ 9.500
MEST	€ 0	€ 0	€ 2.250	€ 4.500	€ 7.000

Stap 2: charter Mest – Stad Mechelen



Charter Mest – Stad Mechelen

Charter tussen Mest en stad

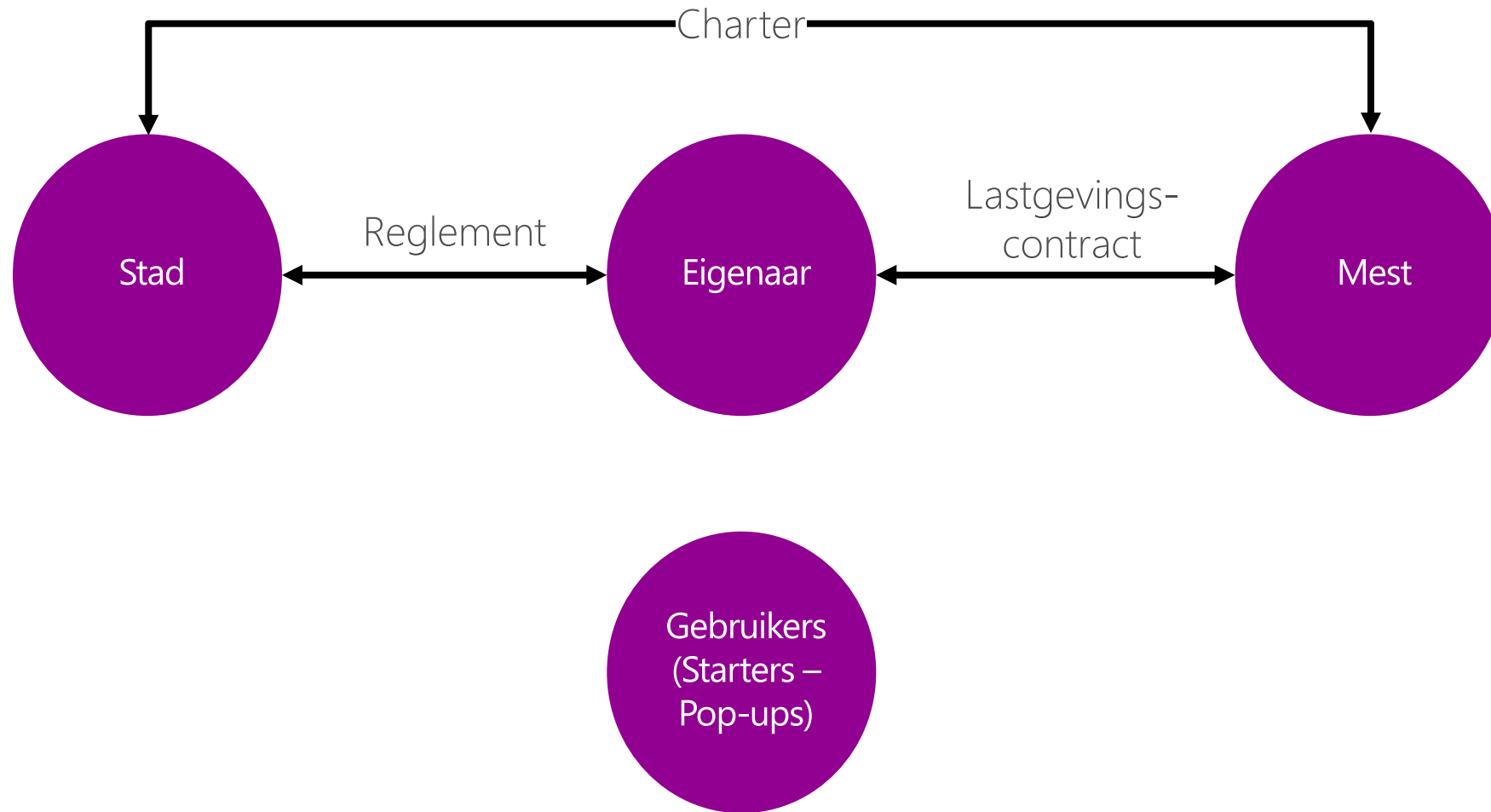
- Mest is niet exclusieve partner voor tijdelijke invulling zoals vermeld in aangepast reglement.
- Mest krijgt toegang tot database voor panden open tot tijdelijke invulling
- Stad engageert zich leegstandsreglement - artikel 35 slechts aan te passen met overgangsfase van 2 jaar
 - om te vermijden dat we starten en na 6 maanden de stad het reglement terug wijzigt waardoor we niet meer binnen zelfde kader kunnen opereren.

Andere partners



Locatus®

Stap 3: Lastgevingsovereenkomst

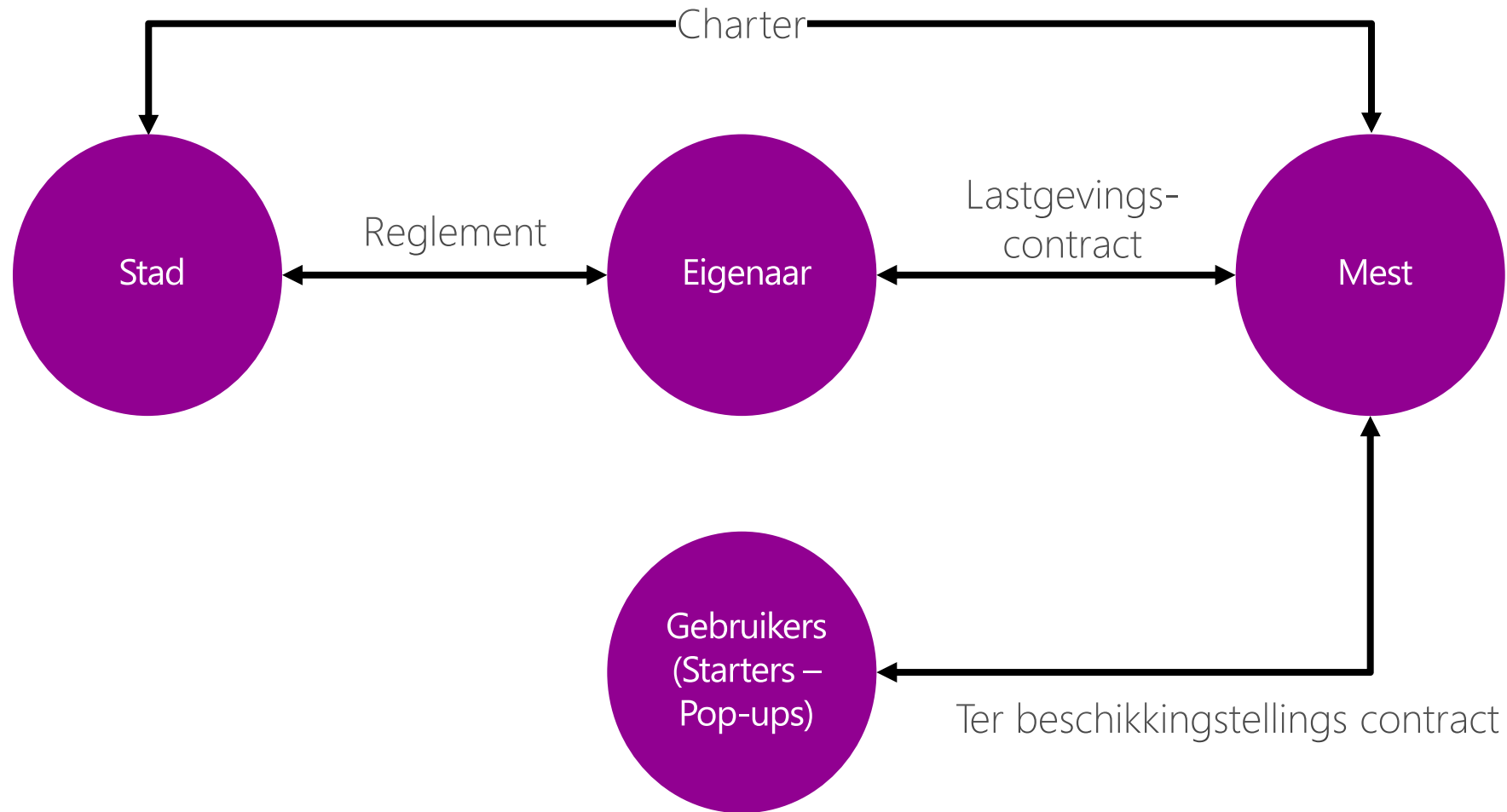


Stap 3: lastgevingsovereenkomst

Lastgevingsovereenkomst

- MEST heeft gebruik voor periode van 2 jaar en kan hier invullingen zoeken voor wisselende periodes zijnde acties van 1 dag tot max 2 jaar
- Opzeg 1 maand na betekening na periode van 3 maanden bezetting
- Gas – water – elektriciteit aangesloten moet zijn

Proeftuinen : leegstaande handelspanden



Leegstand en contracten

Bezetting ter bedde

- **Duurtijd:** maximaal 2 jaar als tijdelijke bezetter
- **Bijkomende voorwaarden**
 - Toetredings evaluatie: basis van Business plan online
 - Minimale openingstijden: aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen, mg.et minimale opening op vrijdag en zaterdag
 - Het afleveren van maandelijks rapport bij aangeduide coaches
 - Het bijwonen van aangeduide trajecten van belangenorganisaties zoals Voka of Unizo
 - Het opwaarderen en visueel onderhouden van de etalage en handelsruimtes

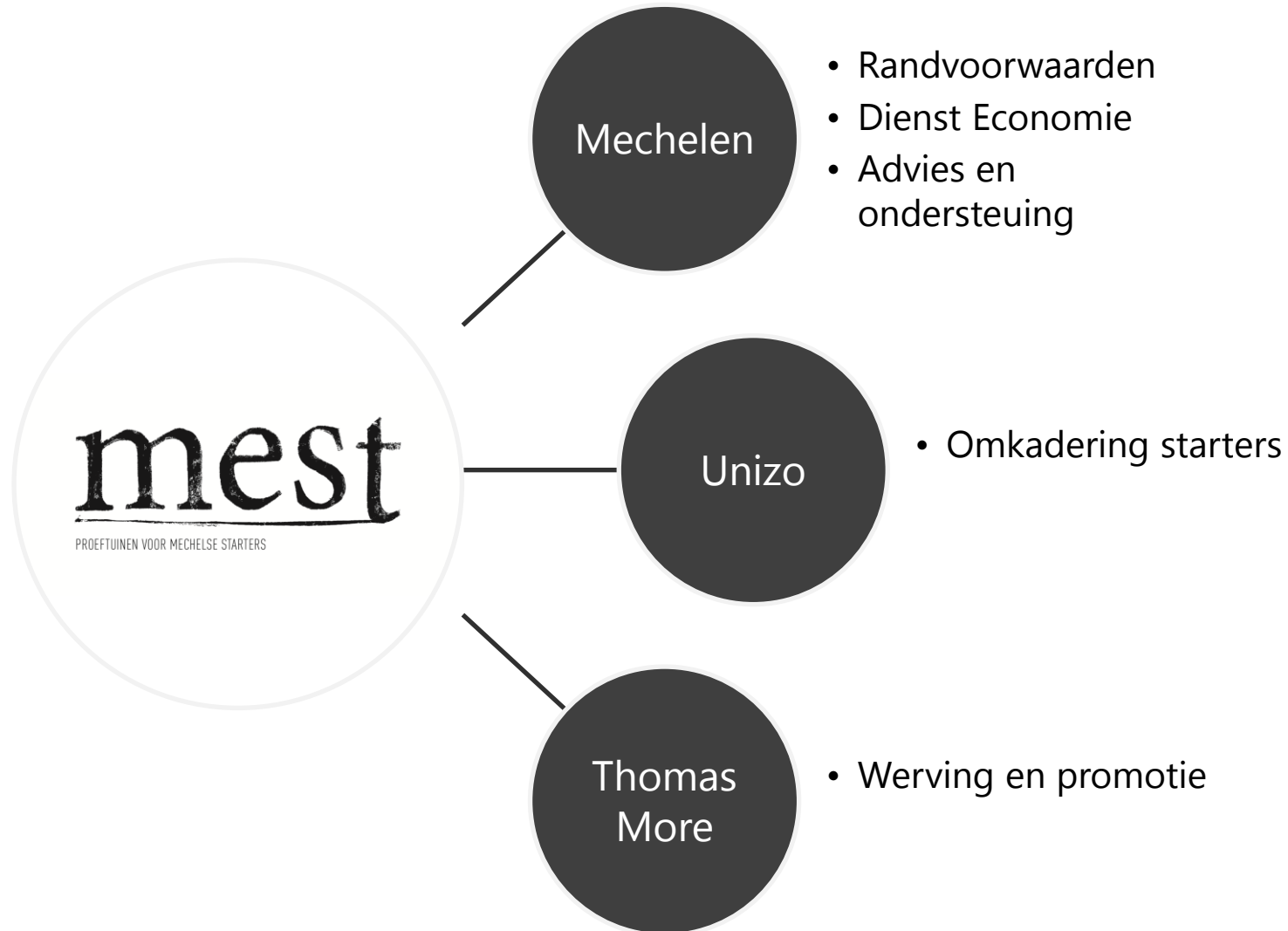
KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest

PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

3. Werkwijze en structuur

Mest: de partnerships



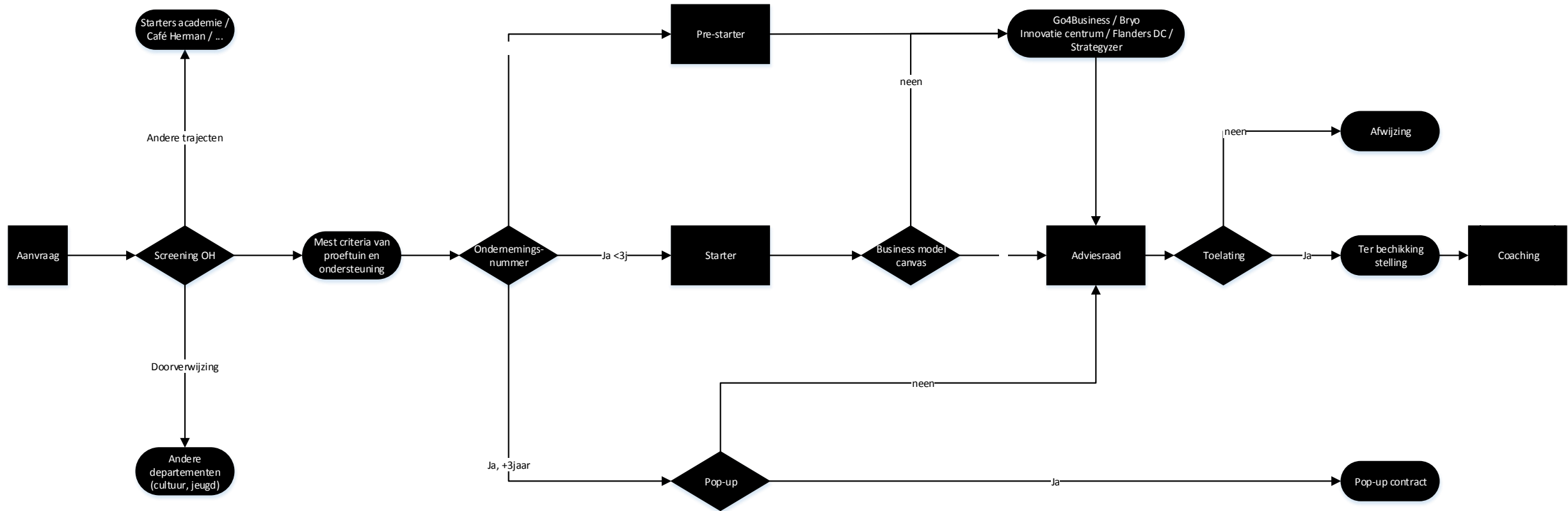
Ondersteuning & monitoring

- Brug van starters naar ondersteunde projecten
 - Doel: snellere stap naar bestaande algemene ondersteuning
 - Go4Business – Unizo (samenwerkingsakkoord)
 - Bryo – Voka
 - ...
 - Startersacademie – Mechelen/Turnhout
- Brug naar bedrijfsleiders
 - Doel: verhoging slaagkansen door kortere opvolging en monitoring
 - KMO coach principe door individuele coaches uit Mechels bedrijfsleven
 - Ontwikkeling templates voor maandelijkse opvolging

Waarom Mest

- Kracht van Triple Helix: samenwerkingsstructuur privé, overheid en kennisinstellingen. Uniek concept van wisselwerking :
 - Kernversterkend beleid
 - Begeleidingstrajecten bestaande organisaties
 - Kennisinstellingen
- Herbruikbaarheid in en model voor andere centrumsteden

Flow aanvragen



Recruitering

- Werkkracht Minerva project KBC: verlengd tot Jan 2017
- Samenwerking Dienst Economie
- Intake gesprekken
 - Dienst Economie
- Werving:
 - Workshops Business model Canvas
 - Uitnodiging aan 29 kandidaten + facebook
 - Er waren 18 kandidaten aanwezig.

Ter beschikking stelling /Pop-Up

- Gangbare huurprijs vastgelegd dmv vorige huurcontracten of door middel van schatting
- Ter beschikking stelling gegarandeerd 4 maanden, daarna maandelijks opzegbaar
- Pop-up minimaal 1 maand
- Saldo bezetter-eigenaar = werkingsmiddelen MEST vzw

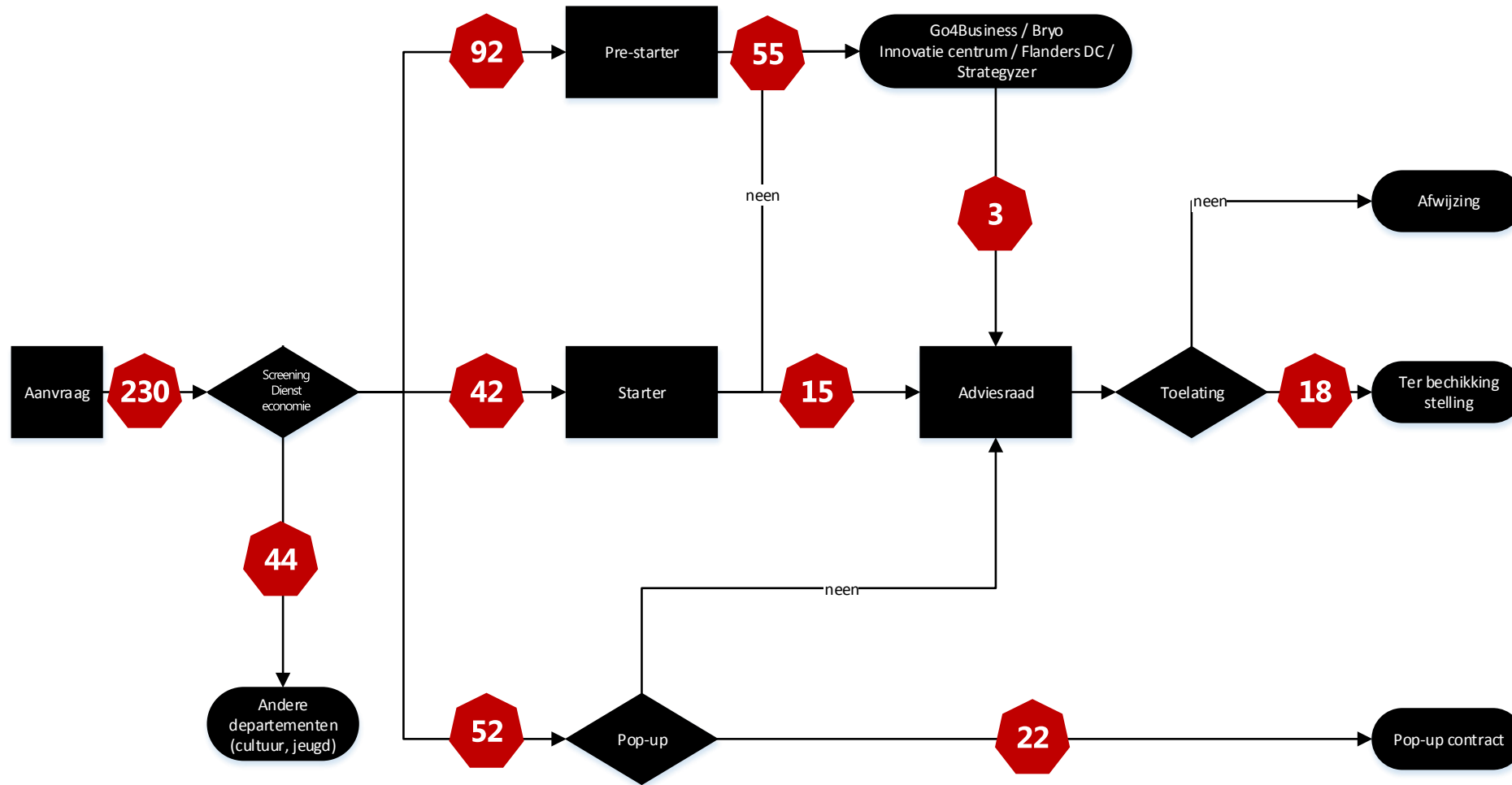
Vergoedingen

Bezettingsvergoeding			Eigenaar
Starter	Maand 1-3	50% genormaliseerde huurwaarde	0% v vergoeding
	Maand 4-6	60% genormaliseerde huurwaarde	0% v vergoeding
	Maand 7-12	80% genormaliseerde huurwaarde	20% v vergoeding
	Maand 12+	100% genormaliseerde huurwaarde	50% v vergoeding
Pop-up	Max 6 maanden	100%	0%

KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest4. Stand van zaken

Werkingsoverzicht



Uitbouw

- Coaching netwerk
- Organisatie events en seminars.

KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest

PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

5. Projecten

Projecten



Swelvet & Witte Rook

Invulling in stadskern van atelier voor starters in meubel ontwerp met co-working space.



Cortenbach

Opknappen verwaarloosd panden door starters in OLV straat

Projecten



Artanova

Invulling met
Talentenfabriek – Co-
working space en
creatieve beroepen.



Horeca Pop-up

Project in opstart met
ondersteuning van EFRO
– Vlaamse gemeenschap
– Stebo en Stad
Mechelen

KANSEN VOOR STARTERS IN KERNVERSTERKEND PROJECT

mest

PROEFTUINEN VOOR MECHELSE STARTERS_ WWW.MEST.BE

6. Vragen