

Meetinstrument Centrumbeheer

Toepassing van het meetinstrument ter beoordeling van het beheer van
een centrum/kern van een lokaal bestuur

5 februari 2018

Kader

Lokale besturen dienen te zorgen dat de aantrekkingskracht van hun centrum of kern op (toekomstige) inwoners, handelaars, bedrijven en bezoekers minstens behouden blijft én zoeken hoe dit nog versterkt kan worden.

Om gemeenten te ondersteunen bij het evalueren van het beheer of management van hun centrum, werd in 2003, in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, het Meetinstrument Centrumbeheer ontwikkeld door WES research & strategy. De toepassing van het meetinstrument kan als basis dienen om van daaruit een missie, visie, strategie en actieplan uit te werken. Het is m.a.w. woorden *een instrument ter ondersteuning van de gemeentebesturen bij de ontwikkeling van een beleid ten behoeve van de (economische) aantrekkelijkheid van hun centrum of kern.*

Het project werd vervolgens in de periode 2007-2009 onder impuls van de Provincie West-Vlaanderen, i.s.m. ERSV West-Vlaanderen, voor het eerst uitgevoerd in 17 West-Vlaamse gemeenten. Een 7-tal lokale besturen uit Midden-West-Vlaanderen nam toen deel; m.n.: Hooglede, Izegem, Lichtervelde, Meulebeke, Roeselare, Wielsbeke en Wingene!

Ondanks het aanreiken van een praktisch uitgewerkt meetinstrument, blijft het toepassen ervan op het eigen centrum of kern voor veel lokale besturen evenwel nog (te) veel tijd en inspanningen vragen. **Om de lokale besturen te ondersteunen wil RESOC MWVL peilen of er bij de steden/gemeenten uit de regio Midden-West-Vlaanderen interesse is naar:**

- **een actualisatie/herneming van het Meetinstrument Centrumbeheer**
- **of naar een eerste toepassing van het studie-instrument.**

In deze nota wordt het Meetinstrument Centrumbeheer beknopt toegelicht:

1. Wat biedt Meetinstrument Centrumbeheer?
2. Concrete toepassing van het meetinstrument
3. Uitvoering
4. Tijdspad
5. Meer info?
6. Bijlagen

1 Wat biedt het Meetinstrument Centrumbeheer?

Het Meetinstrument Centrumbeheer is een studie-instrument waarmee gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van hun centrumbeheer en de effectiviteit ervan op periodieke basis kunnen meten. Het doel is *om na te gaan hoe aantrekkelijk het centrum is en hoe dit nog (verder) versterkt kan worden*.

Voordelen:

- Het meetinstrument biedt een *objectieve basis* voor een (nieuw) beleidsplan lokale economie of om een bestaand beleidsplan aan af te toetsen.
- Er wordt gewerkt aan *gezamenlijke en samenhangende doelstellingen* binnen het lokaal bestuur ter bevordering van een strategie of visie (intern).
- Het *bevordert de communicatie, overleg en samenwerking* tussen de diverse actoren in het centrum van de gemeente (extern).
- Voor de gemeenten die in 2009 deelnamen kan het meetinstrument fungeren als *benchmarkinginstrument*. Zo kunnen de huidige resultaten vergeleken worden met deze van de nulmeting uit 2009.

2 Concrete toepassing van het meetinstrument

Om te meten hoe het met de economische ontwikkeling van een gemeente (met nadruk op de handelsfunctie) en met de leefbaarheid in de diverse gemeentelijke centra gesteld is, dienen zowel de organisatorische / procesgerichte als de inhoudelijke doelstellingen van centrumbeheer geëvalueerd te worden:

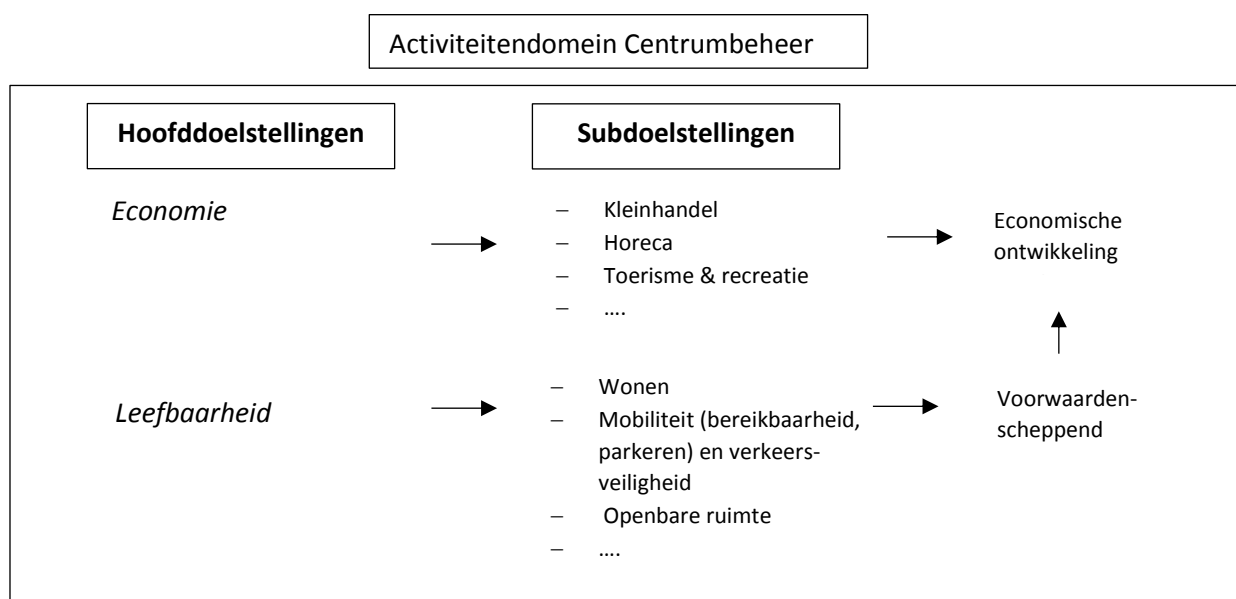
Tot de *organisatorische/procesgerichte doelstellingen* behoren:

- Het professioneel aanpakken van het beheer van het centrum van een stad/gemeente, waarbij men een strategie en visie ontwikkelt voor dit centrum, en waarbij men werkt aan gezamenlijke, samenhangende doelstellingen.
 - Het bevorderen van de communicatie (intern/extern), het bevorderen van overleg en samenwerking tussen de diverse actoren in het centrum van de gemeente.
- ⇒ Ter evaluatie van deze organisatorische doelstellingen van centrumbeheer, dient door de gemeente een **checklist** ingevuld te worden, die hen toelaat om een zelfanalyse uit te voeren (zie bijlage 1).

De *Inhoudelijke doelstellingen* bestaan uit 2 hoofddoelstellingen:

- Het stimuleren van de economische ontwikkeling
- Het bevorderen van de leefbaarheid in de kern/het centrum

Deze 2 hoofddoelstellingen vertalen zich in een aantal subdoelstellingen die bepalend (voorwaardenscheppend) zijn voor de economische ontwikkeling in een kern of centrum (zie onderstaande figuur).



- ⇒ De *inhoudelijke doelstellingen* worden geëvalueerd aan de hand van een set van **37 indicatoren**. Deze indicatoren trachten de diverse (sub)doelstellingen van centrumbeheer meetbaar te maken (zie onderstaande tabel en bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht).

Inhoudelijke doelstellingen				
Bevorderen van het economisch functioneren in het centrum		Bevorderen van de leefbaarheid in het centrum		
Bevorderen van handel en horeca	Bevorderen van toerisme en recreatie	Aantrekkelijk maken van het wonen in het centrum	Bevorderen van de mobiliteit en de verkeersveiligheid	Bevorderen van de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte
Indicator 1 t.e.m. 11	Indicator 12 t.e.m. 18	Indicator 19 t.e.m. 26	Indicator 27 t.e.m. 33	Indicator 34 t.e.m. 37

De invulling van de verschillende indicatoren gebeurt via:

- *Informatie en statistieken* beschikbaar bij de gemeentelijke diensten (dienst voor toerisme, dienst stedenbouw, lokale politie, dienst begroting, ...)
- Bestaande statistieken bij hogere overheden, Stadim, ...
- *Inventarisaties* (aantal detailhandelszaken, aantal horecazaken, aantal leegstaande handelspanden met onderscheid tussen detailhandel en horeca, ...)
- *Enquêtering* van diverse doelgroepen: inwoners of bezoekers, handelaars, immobiliënssector

De indicatorenset kan worden aangepast of verfijnd in functie van de eigen situatie of specifieke noden:

- Zo zullen bijvoorbeeld de indicatoren die betrekking hebben op het bevorderen van toerisme en recreatie in het centrum niet dienen ingevuld te worden voor centra die weinig toeristische aantrekkingskracht hebben.
- Daarnaast zijn een aantal indicatoren eerder voor kleinere kernen belangrijk (bv. aanwezigheid minimale en aanvullende voorzieningen).

3 Uitvoering

De uitvoering van de studie Meetinstrument Centrumbeheer wordt best begeleid door een tijdelijke stuur- en werkgroep waarin de voornaamste stakeholders worden opgenomen: vertegenwoordigers van de gemeentelijke politiek, de administratie, handel en horeca, enz. Door deze stakeholders te betrekken in een stuurgroep creëert men een draagvlak en een klankbord voor de studie. In de werkgroep zitten alle personen die actief meewerken aan de invulling van het meetinstrument en de indicatorenset.

Hieronder wordt nader ingegaan op de taken van de gemeente en de ondersteuning die RESOC MWVL zal bieden aan elke deelnemende gemeente.

❖ Rol gemeente

Algemeen

- Afbakening van één kern/centrum.
- Aanduiden van een verantwoordelijke binnen het bestuur (zowel op politiek als op ambtelijk niveau), met het oog op:
 - Inhoudelijke en administratieve opvolging.
 - Organisatie werkgroepen (WG) en stuurgroepen (SG) op gemeentelijk niveau (uitnodigingen uitsturen, locatie voorzien en voorzitten van SG en WG).
 - Rapportering van de resultaten van de checklist aan de SG.
 - Coördinatie van de toepassing van het meetinstrument binnen de eigen gemeente.
- Logistieke ondersteuning (vragenlijsten poly-kopiëren, vergaderzaal voorzien, ...)

Via de werkgroep

- Invullen van de checklist en bezorgen aan RESOC MWVL.
- Verfijnen van de indicatorenset en vragenlijsten opmaken (digitaal en papier).
- Opmaken of actualiseren van bestaande inventarissen door telling(en) ter plaatse en resultaten bezorgen aan RESOC MWVL.
- Individueel rapport aanvullen met:
 - kwalitatieve gegevens (mogelijke oorzaken, verklaringen, verbanden, interpretaties, gemeentelijke instrumenten, ...)
 - de belangrijkste conclusies in verband met de toestand van centrumbeheer in de gemeente: op welke domeinen scoort de gemeente goed, op welke vlakken kan er nog verbetering optreden, waar scoort de gemeente zwak, ...

Via de stuurgroep

- Verantwoordelijk voor de uitwerking, opvolging en bestendiging van het project binnen de gemeente.
- Vastleggen van de timing tijdens de eerste vergadering.
- Meedelen en ter beschikking stellen van alle nuttige informatie aan RESOC MWVL en de werkgroep (onderzoeksrapporten, bestaande inventarissen, ...).
- Bepalen van de indicatorenset (welke indicatoren opnemen, op welke manier laten invullen).
- Beslissen welke doelgroepen (inwoners, bezoekers, handelaars en/of immobiliënsector) bevroegd zullen worden.
- Goedkeuren van de vragenlijsten (i.f.v. de in te vullen indicatorenset).
- Bespreken van de tussentijdse en finale resultaten van het onderzoek; meegeven van kwantitatieve informatie (mogelijke oorzaken, verklaringen, verbanden, ...) met het oog op het eindrapport.
- Tijdens de tussentijdse resultaten nagaan welke concrete acties het lokaal bestuur kan implementeren bij de opmaak van een (nieuw) beleidsplan en deze info bezorgen aan RESOC MWVL.

❖ **Rol RESOC MWVL**

- Begeleiding en ondersteuning van de gemeenten bij de toepassing van het meetinstrument.
- Opmaak van de enquêteformulieren, afnemen en coderen van de enquêtes.
- Verwerken en uitschrijven van de resultaten van de checklist, enquêtes en verzamelde data.
- Rapportering van de resultaten aan de stuurgroep.
- De kwalitatieve informatie en verkregen input m.b.t. concrete acties integreren in het eindrapport.
- Opmaak van het eindrapport per gemeente.
- Toelichting van het eindrapport aan de gemeente.

4 Tijdsplan

Geschatte timing van het individuele traject: 9 maanden

	Maand 1 mrt 18	Maand 2 apr 18	Maand 3 mei 18	Maand 4 jun 18	Maand 5 jul 18	Maand 6 aug 18	Maand 7 sept 18	Maand 8 okt 18	Maand 9 nov 18
<u>Vorbereidende fase</u>	X								
<ul style="list-style-type: none"> RESOC: communiceren van het project aan de lokale besturen LB: beslissen over eventuele deelname a/h project 									
<u>Evaluatie organisatorische doelstellingen a.d.h.v. de checklist</u>	X	Nota							
<ul style="list-style-type: none"> LB: uitnodigen stuur- en werkgroep (SG en WG), afbakening van 1 kern, invullen checklist, verfijnen/aanvullen van indicatorenset en enquêtes RESOC: redactie nota m.b.t. de checklist uitnodigen stuur- en werkgroep (SG en WG), afbakening van 1 kern/centrum, invullen checklist, verfijnen/aanvullen van indicatorenset en enquêtes 									
<u>Evaluatie inhoudelijke doelstellingen op basis van indicatorenset</u>		X	X	x	x				
<ul style="list-style-type: none"> LB: uitnodigen SG en WG, aanvullen met kwalitatieve gegevens RESOC: begeleiding en verwerking inhoudelijke doelstellingen 									
<u>Opragen en verwerken info/statistieken</u>		X							
<ul style="list-style-type: none"> LB: aanleveren info/statistieken/inventarissen op gemeentelijk niveau RESOC: opvragen reg., prov. of Vlaamse statistieken, verwerken verkregen info 									
<u>Enquêtering winkelende bezoekers/inwoners/handelaars/immobiliësector</u>			X	X	Nota				
<ul style="list-style-type: none"> LB: bevroagde doelgroepen bepalen, goedkeuren enquêtes RESOC: afnemen enquêtes, verwerking, evaluatie en rapportering 									
<u>Samenvattend overzicht met invulling van de indicatoren</u>						X	Nota		
<ul style="list-style-type: none"> LB: uitnodigen SG en WG, aanvullen nota met kwalitatieve gegevens (oorzaken, verbanden, interpretaties, ...), bespreking tussentijds rapport, input aanleveren m.b.t. concrete acties n.a.v. de verkregen resultaten RESOC: verzamelen van de kwalitatieve gegevens 									
<u>Finaliseren eindrapporten</u>							X	Rapport	
<ul style="list-style-type: none"> LB: geen actieve rol RESOC: opmaak eindrapport 									
<u>Voorstelling onderzoeksresultaten aan de gemeente</u>									X
<ul style="list-style-type: none"> LB: locatie voorzien RESOC: voorstelling eindrapport m.i.v. concrete acties 									

5 **Meer info?**

- Julie Verhooghe, Coördinator, RESOC MWVL via Julie.Verhooghe@west-vlaanderen.be
- Stephanie Worm, Projectmedewerker Detailhandel en Ondernemerschap, RESOC MWVL via Stephanie.Worm@West-Vlaanderen.be

6 **Bijlagen**

- Bijlage 1: Organisatorische doelstellingen => Checklist
- Bijlage 2: Inhoudelijke doelstellingen => Indicatorenset

Bijlage 1: De organisatorische doelstellingen => Checklist

Ter beoordeling van de organisatorische doelstellingen wordt aan de gemeente gevraagd om een **zelfanalyse** uit te voeren a.d.h.v. een checklist bestaande uit 14 vragen.

1. Is er een langetermijnvisie/strategie met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het centrum van de gemeente? (deze visie kan bijvoorbeeld opgenomen zijn in een strategisch-commercieel plan dat opgesteld werd, of in een onderzoek naar de kleinhandel in de gemeente, ...)

- Ja
- Neen (*ga naar vraag 6*)

2. Is deze visie opgenomen in het structuurplan?

- Ja
- Neen

3. Werd deze visie enkel door het lokale bestuur uitgewerkt of was er samenwerking en overleg met andere belanghebbenden?

- Visie werd enkel uitgewerkt door de gemeente
- Visie werd ook met andere belanghebbenden uitgewerkt, namelijk:
 - handelaars
 - horeca-uitbaters
 - vastgoedsector
 - projectontwikkelaars
 - culturele en/of toeristische verenigingen
 - andere, namelijk

4. Welke diensten binnen het lokaal bestuur waren er betrokken bij het uitwerken van de strategie?

- Er was slechts één dienst bij betrokken, namelijk
- Er was samenwerking tussen verschillende diensten die met het beheer van het centrum te maken hebben, namelijk

5. Wordt de strategie regelmatig geëvalueerd, bijgestuurd?

- Ja
- Neen

6. Is er in de gemeente overleg tussen het lokale bestuur en één of meerdere private partijen over initiatieven/concrete acties in het centrum?

- Neen, geen overleg (*ga naar vraag 10*)
- Soms
- Meestal
- Altijd

7. Met welke partijen wordt overleg gepleegd?

- Handelaars
- Horeca-uitbaters
- Vastgoedsector
- Projectontwikkelaars
- Culturele en/of toeristische verenigingen
- Andere, namelijk

8. Hoe gebeurt dit overleg?

- Bilateraal overleg, de gemeente overlegt telkens slechts met één partij
- Het overleg gebeurt steeds gezamenlijk met alle belanghebbende partijen

9. Hoe verloopt de communicatie tijdens de uitvoering van concrete projecten?

- Er is een vlotte communicatie tussen de uitvoerende partijen en alle andere belanghebbende partijen, projecten worden nauwkeurig opgevolgd en iedereen blijft op de hoogte van de vorderingen in de uitvoering ervan
- De communicatie is bevredigend, maar kan nog beter
- Er is onvoldoende projectcommunicatie

10. Worden de individuele handelaars in de gemeente op één of andere manier geïnformeerd over het lokaal economisch beleid?

- Ja, namelijk via:
 - Een nieuwsbrief
 - Een website
 - Regelmatig overleg
 - Andere, namelijk
- Neen

11. Als er in het centrum concrete acties, projecten worden uitgewerkt, krijgt u dan voldoende steun van de handelaars?

- De meeste handelaars zijn heel gemotiveerd om mee te werken aan initiatieven ter verbetering van het centrum.
- Zij nemen in grote getale deel aan de acties
- Er zijn weinig handelaars gemotiveerd om mee te werken aan initiatieven ter verbetering van het centrum

12. Zijn de handelaars bereid een financiële inbreng te doen om concrete acties, projecten die worden uitgewerkt ter verbetering van het centrum financieel te steunen?

- Ja, de meerderheid van de handelaars is hiertoe bereid.
- Neen, de meeste handelaars zijn niet bereid om acties ter verbetering van het centrum financieel te steunen.

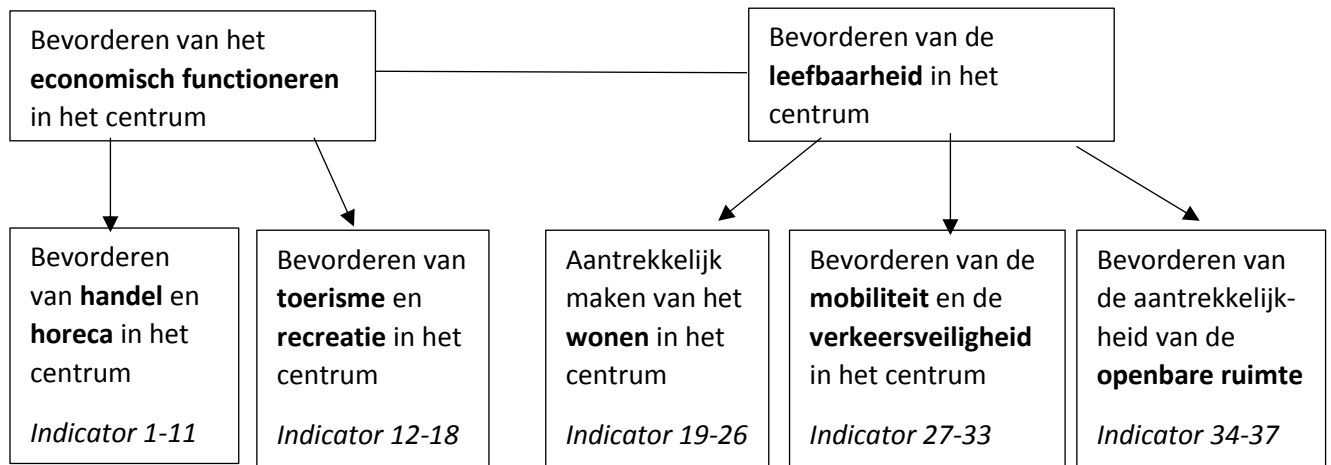
13. Welke van onderstaande oorzaken verhinderen dat het commerciële centrum momenteel haar potentieel bereikt? Vergelijk daarna met de toestand twee à drie jaar geleden.

Oorzaak	Huidige toestand			Toestand i.v.m. 2 à 3 jaar geleden		
	Ja, is in belangrijke mate een oorzaak	Ja, is een oorzaak, maar eerder in beperkte mate	Neen, is geen oorzaak	Verbetering	Dezelfde toestand	Verslechtering
Structurele leegstand						
Verspreiding van de handelszaken in de straat						
Weinig aantrekkelijke inrichting van de centrumsteden						
Verlaten aanblik na sluitingstijd						
Te beperkt aanbod, te eenzijdig aanbod						
Afwezigheid van horeca						
Gebrek aan investeerders, handelaars						
Weinig publiek, invloedssfeer is te klein						
Geen voetgangerscircuit						
Veel leegstaande woningen boven winkels						
Onaangepast parkeeraanbod						
Slechte bereikbaarheid						
Verkeersdrukte						
Concurrentie van baanwinkels						
Criminaliteit, vandalisme						
Aanwezigheid van imago verlagende winkels/panden						
Andere, namelijk						

14. Welke acties zouden er in de gemeente nog ondernomen moeten worden om de aantrekkelijkheid van het centrum verder te verhogen?

- Vergroten en versterken van het winkelaanbod
- Concrete acties om de leegstand aan te pakken
- Acties op het vlak van bereikbaarheid
- Acties op het vlak van parkeren
- Verhogen van de aantrekkelijkheid van het openbaar domein
- Verhogen van de winkelsfeer en -acties
- Werken aan een sterkere organisatiestructuur
- Acties op het vlak van communicatie en promotie
- Andere, namelijk

Bijlage 2: De inhoudelijke doelstellingen => Indicatorenset



Bevorderen van het economisch functioneren in het centrum

Bevorderen van handel en horeca in het centrum

- **Indicator 1:** evolutie van het aantal jobs in de detailhandel en horeca
- **Indicator 2:** evolutie van de verhouding tewerkstelling in de detailhandel en de horeca op de totale tewerkstelling
- **Indicator 3:** evolutie van het aantal detailhandelszaken en aantal horecazaken
- **Indicator 4:** evolutie van de variëteit van het handelaanbod
- **Indicator 5:** evolutie van het aantal leegstaande handelspanden (met onderscheid detailhandel en horeca) in het centrum
- **Indicator 6:** evolutie van het aantal m² winkelverkoopvloeroppervlakte in het centrum
- **Indicator 7:** evolutie van het aantal afgeleverde socio-economische vergunningen in het centrum
- **Indicator 8:** evolutie van de prijsevolutie per m² van de handelspanden
- **Indicator 9:** evolutie van de omzet in de detailhandel en de horeca
- **Indicator 10:** evolutie van de invloedssfeer van de detailhandel
- **Indicator 11:** waardering van het winkel- en horeca-aanbod door de winkelende bezoekers en/of de inwoners en door de handelaars

Bevorderen van toerisme en recreatie in het centrum

- **Indicator 12:** evolutie van het logiesaanbod in het centrum
- **Indicator 13:** evolutie van het aantal verblijfstoeristen, aantal overnachtingen en bezettingsgraad in de verschillende logiesvormen in het centrum
- **Indicator 14:** evolutie van het aantal bezoekers aan attracties, evenementen, bioscopen, musea, gelegen in het centrum
- **Indicator 15:** evolutie van het aantal bezoekers aan de balie van de dienst voor toerisme of het vvv-kantoor.
- **Indicator 16:** evolutie van het aantal informatieaanvragen bij de dienst voor toerisme of het vvv-kantoor
- **Indicator 17:** evolutie van het aantal verkochte kaarten voor wandel- en fietsroutes die in het centrum passeren
- **Indicator 18:** waardering van het toeristisch-recreatief centrum door bezoeker

Bevorderen van de leefbaarheid in het centrum

Aantrekkelijk maken van het wonen in het centrum

- **Indicator 19:** evolutie van het aantal inwoners in het centrum

- **Indicator 20:** evolutie van de verhouding ‘aantal inwoners in het centrum t.o.v. het totaal aantal inwoners’
- **Indicator 21:** evolutie van de leeftijdsstructuur van de bevolking in het centrum en vergelijking met de evolutie van de leeftijdsstructuur van de bevolking in de gemeente
- **Indicator 22:** evolutie van het gemiddeld inkomen per aangifte in het centrum en vergelijking met de evolutie van het gemiddeld inkomen per aangifte in de gemeente
- **Indicator 23:** evolutie van het aantal afgeleverde bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen of voor renovatie van woningen in het centrum
- **Indicator 24:** evolutie van het aantal leegstaande woningen in het centrum
- **Indicator 25:** evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van de woningen
- **Indicator 26:** aanwezigheid van minimale en aanvullende voorzieningen in het centrum of de kern

Bevorderen van de mobiliteit en de verkeersveiligheid in het centrum

- **Indicator 27:** waardering van de bereikbaarheid van het centrum met de auto
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 28:** waardering van de bereikbaarheid van het centrum met het openbaar vervoer
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 29:** waardering van de bereikbaarheid van het centrum te voet of met de fiets
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 30:** waardering van de parkeermogelijkheden in het centrum
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 31:** waardering van de fietsenstallingen in het centrum
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 32:** waardering van de verkeersveiligheid in het centrum
Enquête bij de winkelende bezoeker of inwoner
- **Indicator 33:** evolutie van het aantal verkeersslachtoffers in het centrum

Bevorderen van de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte

- **Indicator 34:** waardering van de inrichting van het openbaar domein in het centrum
- **Indicator 35:** waardering van het onderhoud en de netheid van de openbare ruimte
- **Indicator 36:** waardering van de veiligheid in het centrum
- **Indicator 37:** investeringen in nieuwe of in de aanpassing van bestaande openbare ruimte in het centrum