

# **Een extra impuls aan uw kernwinkelgebied, dankzij opcentiemen**

een praktische doe- en inspiratiegids  
voor steden en gemeenten



copyright © Provincie Antwerpen, dienst detailhandel  
Jaar van uitgave: 2023

Deze gids kwam tot stand dankzij de inzichten die werden opgedaan in het onderzoeksproject GODO.

Met het project GODO onderzocht de provincie Antwerpen hoe een gemeente de differentiatie in opcentiemen als instrument kan inzetten om ondernemerschap in kernwinkelgebieden te stimuleren. Met het doel ondernemen voor handelaars goedkoper en aantrekkelijker maken.

Dit project kwam tot stand met de steun van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en het Vlaams Fonds voor Innoveren en Ondernemen.

### **Investeringsen**

EFRO 49.100 euro

Vlaams Fonds voor Innoveren en Ondernemen 24.550 euro



AGENTSCHAP  
INNOVEREN &  
ONDERNEMEN



EFRO  
EUROPEES FONDS  
VOOR REGIONALE  
ONTWIKKELING



## VOORWOORD

Als lokaal bestuur zoekt u voortdurend naar handvaten om de ondernemers in uw kernwinkelgebied te ondersteunen. Want een bruisende handelskern maakt van uw gemeente of stad een aangename plek om te wonen, verblijven en werken.

De kans is echter reëel dat ook uw gemeente al langer kampt met een toenemende leegstand. De corona- en energiecrisis hadden en hebben een niet te miskennen impact op lokale ondernemers en handelszaken. Daarbij komt veelal nog de extra druk van het onevenwicht tussen de vastgoedprijzen en de financiële realiteit van ondernemers.

U neemt daarom, samen met uw collega's - meer dan ooit - initiatieven om uw lokale ondernemers extra steun te bieden. Een trend die we vanuit de dienst detailhandel van de Provincie Antwerpen toejuichen en met onze kennis en ervaring willen verrijken. Onder andere met deze praktische doe- en inspiratiegids over de inzet van opcentiemen als ondersteuning van de detailhandel.

---

*Ontdek de inkomsten uit  
opcentiemen voor uw gemeente en  
ga aan de slag met een waaier aan  
investeringsmogelijkheden.*

---

# Inhoud

## 1. Maakt u gebruik van de fiscale autonomie voor steden & gemeenten?

- a. Opcentiemen op onroerende voorheffing: hoe, wat, waarom?
- b. Opcentiemen op onroerende voorheffing differentiëren

## 2. OOV als inzet om uw detailhandel te ondersteunen

- a. Goedkoper ondernemen dankzij differentiatie in opcentiemen?
- b. De pioniers: deze gemeenten maakten de rekensom
- c. De inkomsten uit opcentiemen investeren in uw prioritaire winkelgebieden?

## 3. Aan de slag

- a. De inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente berekend
- b. Vergelijk en analyseer uw winkelgebieden
- c. Investeringsinspiratie
- d. Ondersteuning op maat

# 01

## Maakt u gebruik van de fiscale autonomie voor steden & gemeenten?

Sinds aanslagjaar 2019 hebben steden en gemeenten de mogelijkheid om het tarief voor de opcentiemen op de onroerende voorheffing (OOV) binnen hun grondgebied te differentiëren. En dat biedt wel wat mogelijkheden die u misschien nog niet onder de loep nam en benut? Maakt u al gebruik van de fiscale autonomie voor steden en gemeenten? En hebt u een idee van de inkomsten die de opcentiemen voor uw gemeente genereren?

## **Opcentiemen op onroerende voorheffing: hoe, wat, waarom?**

Samen met de aanvullende belasting op de personenbelasting zijn de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing de belangrijkste belastingen voor gemeenten, wist u dat?

Zoals u weet, wordt de onroerende voorheffing berekend op basis van het jaarlijks geïndexeerde kadastraal inkomen (KI). Het kadastraal inkomen komt overeen met het jaarlijks nettohuurinkomen dat iemand in 1975 voor het onroerend goed zou hebben ontvangen bij verhuur. Om de huidige waarde van het onroerend goed te bepalen, wordt het kadastraal inkomen jaarlijks geïndexeerd.

De onroerende voorheffing die een belastingplichtige betaalt, bestaat uit 3 delen:

- de basisheffing voor het Vlaamse Gewest
- opcentiemen voor de provincie (op de basisheffing)
- opcentiemen voor de gemeente (op de basisheffing)

## **Wat zijn de opcentiemen op de onroerende voorheffing?**

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse Vlaamse belasting op onroerende goederen die in het Vlaams Gewest liggen. Ze wordt berekend op basis van het jaarlijks geïndexeerde kadastraal inkomen (KI). Het KI is geen reëel inkomen, maar een fictief huurinkomen dat aan elk onroerend goed (gebouwen, gronden, ...) wordt toegekend, ook al wordt het niet verhuurd. Het KI geeft een indicatie van de waarde van het onroerend goed.

Gemeenten en provincies vestigen opcentiemen op de gewestelijke basisbelasting. De opcentiemen worden samen met de basisbelasting ingevorderd door de Vlaamse Belastingdienst en later doorgestort naar de provincies en de gemeenten. Elke gemeente en elke provincie bepaalt volledig zelf de hoogte van haar opcentiemen.

## **Opcentiemen op de onroerende voorheffing, een recente geschiedenis**

Het decreet van 18 november 2016 houdende de vernieuwde taakstelling en de gewijzigde financiering van de provincies (B.S van 13 december 2016) wijzigde, door een inkrimping van het takenpakket van de provincies, ook de financiering van het Gewest, de provincies en de gemeenten.

Om de overheveling van persoonsgebonden taken, bevoegdheden en instellingen naar het Vlaamse en gemeentelijke bestuursniveau te financieren, voorziet het decreet in een gedeeltelijke integratie van de provinciale opcentiemen onroerende voorheffing in de Vlaamse basisheffing. Vandaar dat de Vlaamse basisheffing vanaf het aanslagjaar 2018 steeg van 2,5% naar 3,97% voor het basistarief.

Aangezien de gemeentelijke opcentiemen geheven worden op de Vlaamse basisheffing, heeft een verhoging van de basisheffing in gelijke mate ook een impact op de opbrengst van de gemeentelijke opcentiemen.

## Opcentiemen op de onroerende voorheffing: een voorbeeld

We selecteren de gemeente Arendonk als voorbeeld van de berekening van de onroerende voorheffing en de gemeentelijke opcentiemen:

- STAP 1:** indexatie van het kadastraal inkomen:  
niet geïndexeerd kadastraal inkomen van 1000 EUR;  
het indexcijfer voor aanslagjaar 2022 bedraagt 1,8630:  
 $1.000 \text{ EUR} \times 1,8630 = 1.863 \text{ EUR};$
- STAP 2:** berekening van de basisheffing:  
voor woningen bedraagt deze 3,97% van het geïndexeerde KI bestemd voor het Vlaamse Gewest;  
 $1.863 \text{ EUR} \times 3,97\% = 74 \text{ EUR};$
- STAP 3:** berekening van de provinciale opcentiemen:  
berekend op de basisheffing, bedraagt 145,33 voor de provincie Antwerpen (2022);  
 $74 \text{ EUR} \times 145,33/100 = 108 \text{ EUR};$
- STAP 4:** berekening van de gemeentelijke opcentiemen:  
berekend op de basisheffing, bedraagt 882 voor de gemeente Arendonk;  
 $74 \text{ EUR} \times 882/100 = 653 \text{ EUR};$
- STAP 5:** totale onroerende voorheffing:  
= basisheffing Vlaamse Gewest + provinciale opcentiemen + gemeentelijke opcentiemen;  
= 835 EUR



## Opcentiemen op de onroerende voorheffing differentiëren

Vanaf aanslagjaar 2019 hebt u als gemeente de mogelijkheid om binnen uw grondgebied de gemeentelijke opcentiemen te differentiëren. Hiermee kan u dus het bedrag van de onroerende voorheffing laten variëren bv. per buurt, of volgens categorie belastingplichtige (bv. bedrijven en particulieren). Deze differentiatie heeft enkel betrekking op de gemeentelijke opcentiemen, aan de gewestelijke basisheffing verandert niets.

Wanneer u met die differentiatie in opcentiemen aan de slag wil gaan, moet u echter een complexe procedure volgen. Om het sterk geautomatiseerd proces van inning van de onroerende voorheffing van de Vlaamse belastingdienst (Vlabel) niet te hinderen, moet u als lokale overheid advies vragen aan Vlabel over de technische uitvoerbaarheid van de gewenste differentiatie van opcentiemen. Vlabel stelt hiervoor een rekenblad ter beschikking met een uitgebreide handleiding over de mogelijkheden tot differentiatie.

De mogelijkheid tot differentiatie is bepaald in artikel 41, derde lid, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. In artikel 3.1.0.0.6 van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013 is de procedure voor de aanvraag van een advies technische uitvoerbaarheid geregeld.

Hebt u de inkomsten aan opcentiemen op de onroerende voorheffing voor uw gemeente in beeld? En hebt een idee van de mogelijkheden wanneer u aan het differentiëren gaat?

In 2021 waren er drie gemeenten die al gebruik maakten van de mogelijkheid om de OOV te differentiëren: Gistel, Sint-Pieters-Leeuw en Zwijndrecht. Vervolgens zijn er in 2022 nog eens 3 gemeenten die begonnen met de differentiatie van de opcentiemen: Dilbeek, Geel en Londerzeel (Vlaamse overheid, 2022).

Opvallend is dat 5 van deze pioniers een differentiatie in opcentiemen doorvoeren om de KI's die gecatalogeerd staan onder nijverheid, materiaal en outillage zwaarder te belasten. Niet geheel onlogisch gezien deze bedrijven ook hogere kosten met zich meebrengen voor een gemeente, al blijken er verschillen te zijn tussen de exacte motivering van elke gemeente. Eén gemeente heeft de differentiatie anders aangepakt door te gaan kijken naar lage KI's om vanuit een sociale insteek de minderbedeelden te ondersteunen.

Er zijn op dit moment geen concrete praktijkvoorbeelden waarbij lokale besturen de differentiatie toepassen specifiek ter ondersteuning van het detailhandelsbeleid.

# Deze 6 gemeenten gingen al met differentiatie van opcentiemen aan de slag.

Op de volgende bladzijden vindt u de details van de zes Vlaamse gemeenten die reeds van start gingen met de differentiatie van opcentiemen, met elk hun redenen om de opcentiemen te verhogen of te verlagen voor een specifieke doelgroep.

## Case: stad Gistel

De gemeente Gistel legde een differentiatie in opcentiemen vast voor twee jaren (aanslagjaren 2020 en 2021) met een onderscheid tussen onbebouwde percelen, bebouwde percelen met een bescheiden KI (lager of gelijk aan 745) en bebouwde percelen met een hoger KI.

De opcentiemen voor de gemeente zijn 1.070, voor een tweede categorie bebouwde percelen met bescheiden KI verlaagt men deze naar 745 opcentiemen.

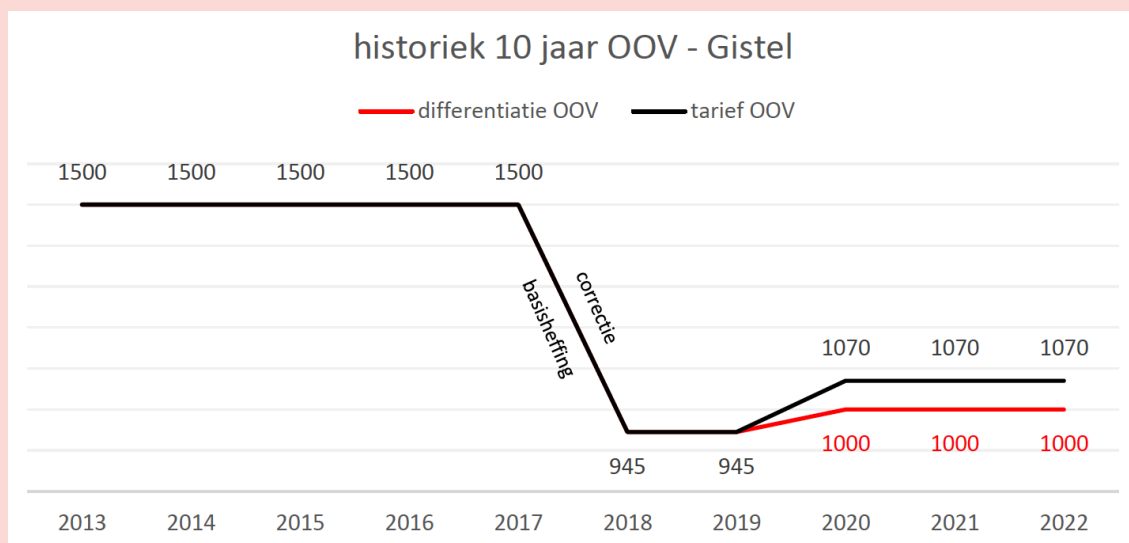
Dit is een sociale maatregel ter ondersteuning van een doelgroep die het minder breed heeft. De stad Gistel wil hiermee een jaarlijks terugkerende stimulans geven aan inwoners die eigenaar zijn van een sociale woning.

### De differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2020:

1.070 opcentiemen voor onbebouwde percelen (ongeacht het KI) en gebouwde percelen met een niet geïndexeerd KI hoger dan 745 = verhoging

1.000 opcentiemen voor gebouwde percelen met een niet geïndexeerd KI lager dan of gelijk aan 745 = differentiatie.

Bron: stad Gistel (2019)



Historiek 10 jaar OOV voor de stad Gistel. Bron: provincies.incijfers.be (2022)

## Case: gemeente Sint-Pieters-Leeuw

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw kiest voor een differentiatie van opcentiemen om een gunstig investeringsklimaat voor bedrijven te organiseren en legt deze voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 vast.

De 'bedrijfsbelasting' op basis van oppervlakte heeft men afgeschaft en kantele budgetneutraal in bij de onroerende voorheffing omdat deze aanvoelde als 'onbillijk' en 'aangiftegevoelig' maar ook veel administratie met zich meebracht voor bedrijven en de gemeente.

De opcentiemen voor industriële kadastrale inkomens werden verhoogd tot 740. Deze verhoging is echter lager dan de vroegere bedrijfsbelasting waardoor dit in het voordeel van de ondernemers valt.

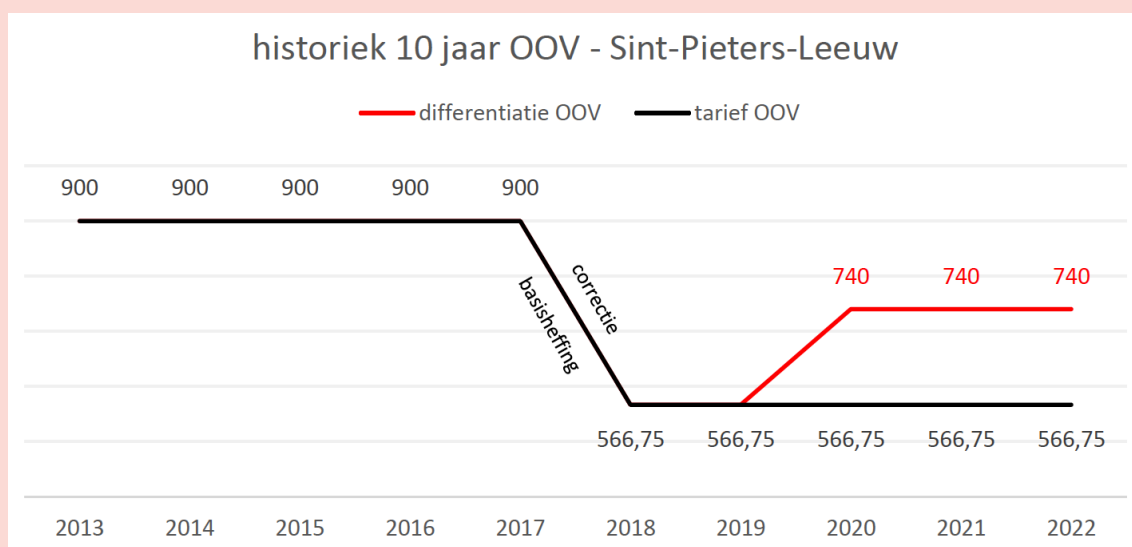
De niet-industriële ondernemers zoals detailhandel, landbouwers en gewone zelfstandigen in hoofd- of bijberoep profiteren nog het meeste van deze regeling want voor hen valt de bedrijfsbelasting weg en genieten ze van hetzelfde tarief in opcentiemen als de gewone burger.

### De differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2020:

566,75 opcentiemen voor gewone gebouwde en ongebouwde kadastrale inkomens (codes 1F en 2F) = ongewijzigd

740 opcentiemen voor gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens nijverheid, materieel en outillage (codes 3F, 4F, 5F en 6F) = differentiatie.

Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw (2019)



Historiek 10 jaar OOV voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Bron: provincies.incijfers.be (2022)

## Case: gemeente Zwijndrecht

De gemeente Zwijndrecht legt een differentiatie in de opcentiemen vast voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 met als doel het meerjarenplan financieel in evenwicht te krijgen.

Zwijndrecht heeft geen bedrijfsbelasting gevestigd om dezelfde redenen waarom Sint-Pieters- Leeuw deze afschafte: onbillijk, aangiftegevoelig en administratieve last. De gemeente heeft een zware kostenverhoging voor brandweerbijdrage aan brandweerzone Antwerpen omdat ze veel nijverheidsbedrijven op haar grondgebied heeft liggen en niet langer een compensatie krijgt voor de gedeerde opcentiemen inzake materieel en outillage.

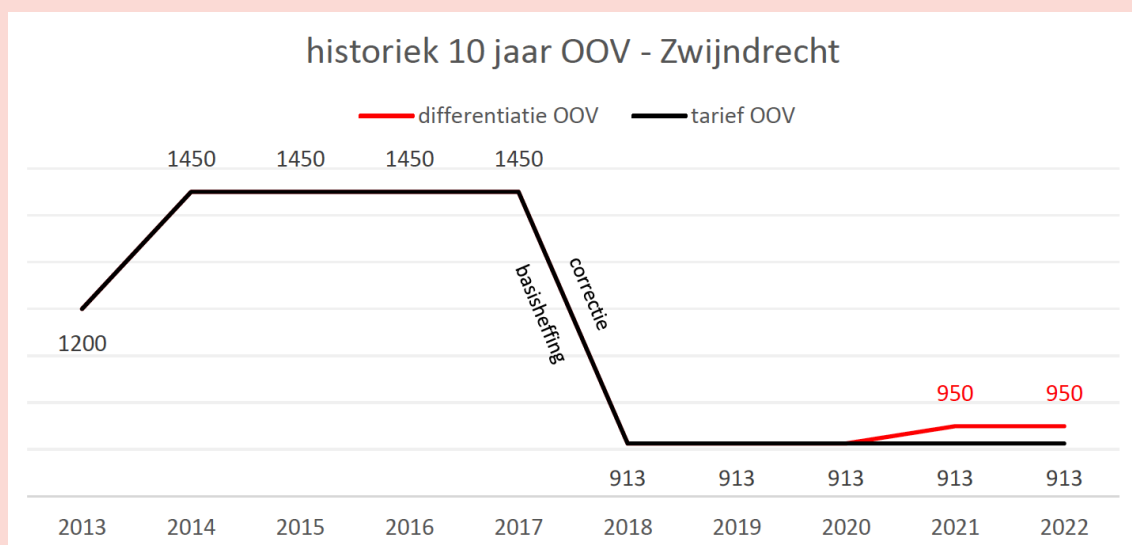
Daarom besloot men om de opcentiemen te verhogen voor de categorieën 'nijverheid' en 'materiaal en outillage'.

### De differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2020:

913 opcentiemen voor gewone gebouwde en ongebouwde kadastrale inkomens (codes 1 (F, K, L, P) en 2 (F, K, L, P)) = ongewijzigd

950 opcentiemen voor gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens nijverheid, materieel en outillage (codes 3 (F, K, L, P), 4 (F, K, L, P), 5 (F, K, L, P) en 6 (F, K, L, P)) = differentiatie.

Bron: gemeente Zwijndrecht (2020)



Historiek 10 jaar OOV voor de gemeente Zwijndrecht. Bron: provincies.incijfers.be (2022)

## Case: gemeente Dilbeek

De gemeente Dilbeek kiest voor een differentiatie van opcentiemen om de bedrijfsbelasting te herzien en legt deze vanaf het aanslagjaar 2022 vast.

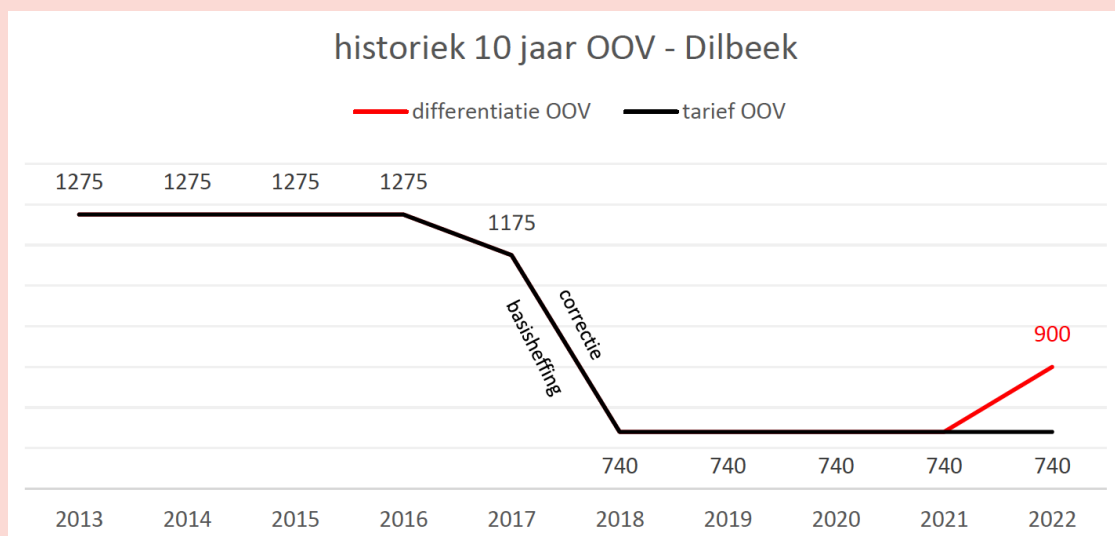
De bedrijfsbelasting wordt volgens de ambities van de meerjarenplanning (MJP) 2020-2025 ingevoerd onder de vorm van differentiatie in opcentiemen omdat deze vorm heel wat voordelen met zich meebrengt. De gemeentelijke diensten worden ontlast omdat de Vlaamse Belastingdienst zorgt voor inkohieren, vaststelling, inning en het behandelen van bezwaren. Bovendien zou een bijkomende gemeentelijke bedrijfsbelasting ook een administratieve overlast met zich meebrengen voor de ondernemingen die jaarlijks een aangifte moeten doen en extra betalingen moeten uitvoeren terwijl de OOV al een bestaande impact heeft op hun werking.

De opcentiemen voor kadastrale inkomens nijverheid en materieel en outillage werden verhoogd tot 900. **De differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2022:**

740 opcentiemen voor gewone gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens (codes 1 (F,K,L,P) en 2 (F,K,L,P)) = ongewijzigd

900 opcentiemen voor gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens nijverheid, materieel en outillage (codes 3 (F,K,L,P), 4 (F,K,L,P), 5 (F,K,L,P) en 6 (F,K,L,P)) = differentiatie.

Bron: gemeente Dilbeek (2021)



Historiek 10 jaar OOV voor de gemeente Dilbeek. Bron: provincies.incijfers.be (2022)

## Case: gemeente Londerzeel

De gemeente Londerzeel kiest voor een differentiatie van opcentiemen om de bedrijfsbelasting te herzien en legt deze vanaf het aanslagjaar 2022 tot en met 2025 vast.

De bestaande bedrijfsbelasting op verbruik van motoren bleek niet langer een representatieve bijdrage te zijn naargelang de grootte van een bedrijf. De gemeente wou haar bedrijfsfiscaliteit vereenvoudigen en de administratieve lasten beperken voor zowel de gemeente als voor de ondernemingen. Bovendien wenste de gemeente Londerzeel haar inkomsten structureel te verhogen om de kosten voor structurele en facilitaire noden te compenseren. De gemeente liet zich bijstaan door een extern studiebureau om dit dossier te onderbouwen.

De toezichthoudende overheid (gouverneur van provincie Vlaams-Brabant) vernietigde een eerste voorstel omwille van schending van het gelijkheidsbeginsel.

*"De rechtsvorm, die de onderneming aanneemt, is geen aanvaardbaar en pertinent onderscheidingscriterium in het licht van de overwegingen van het gemeentebestuur over deze belasting. De tariefstructuur met verschillende categorieën waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen natuurlijke personen en (enkele categorieën van) rechtspersonen schendt bijgevolg het gelijkheidsbeginsel."* - Jan Spooren, Gouverneur provincie Vlaams-Brabant, 20 januari 2022 -

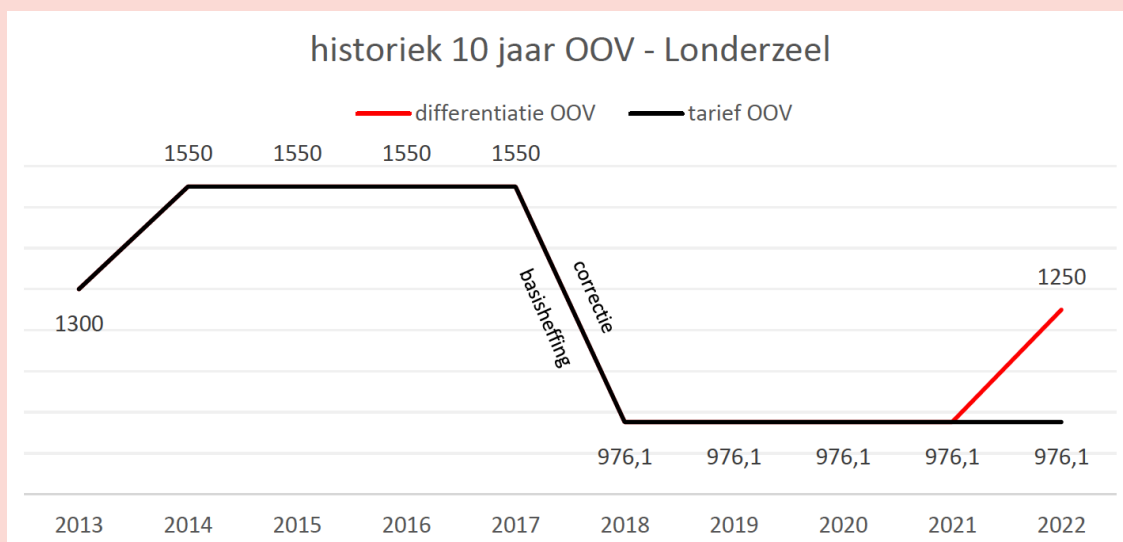
Bij het herwerkte voorstel heeft men de opcentiemen verhoogd tot 1.250 voor één categorie van de kadastrale inkomens nijverheid en materieel en outillage, zonder een onderscheid te maken tussen natuurlijke personen en rechtspersonen.

Deze maatregel brengt naar schatting 190.000 euro op in de gemeentebegroting en **de differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2022:**

976,07 opcentiemen voor gewone gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens (codes 1 (F,K,L,P) en 2 (F,K,L,P)) = ongewijzigd

1.250 opcentiemen voor gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens nijverheid, materieel en outillage (codes 3 (F,K,L,P), 4 (F,K,L,P), 5 (F,K,L,P) en 6 (F,K,L,P)) = differentiatie.

Bron: gemeente Londerzeel (2019)



Historiek 10 jaar OOV voor de gemeente Londerzeel. Bron: provincies.incijfers.be (2022)



## Case: stad Geel

De stad Geel kiest voor een differentiatie van opcentiemen om een scheef trekking van zeer hoge kadastrale inkomens te nivelleren zodat iedereen bijdraagt in verhouding tot zijn draagkracht en legt deze vanaf het aanslagjaar 2022 tot en met 2025 vast.

De toezichthoudende overheid (gouverneur van provincie Antwerpen) vernietigde een eerste voorstel omwille van schending van het gelijkheidsbeginsel.

---

*"De rechtsvorm die een onderneming aanneemt is geen aanvaardbaar en pertinent onderscheidingscriterium in het licht van de overwegingen van het gemeentebestuur over deze belasting. De tariefstructuur met verschillende categorieën waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen natuurlijke personen en (enkele categorieën van) rechtspersonen schendt bijgevolg het gelijkheidsbeginsel."*

*(Gouverneur Cathy Berckx, provincie Antwerpen, 2022).*

---

Bij het herwerkte voorstel heeft men de opcentiemen verdeeld in verschillende categorieën zonder onderscheid te maken tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. **De differentiatie ziet er als volgt uit sinds 2022:**

800 opcentiemen voor allesbehalve grote eigendommen;  
ook voor zorginstellingen: op de gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens en het materieel en outillage kleiner dan 20.000 euro = standaard

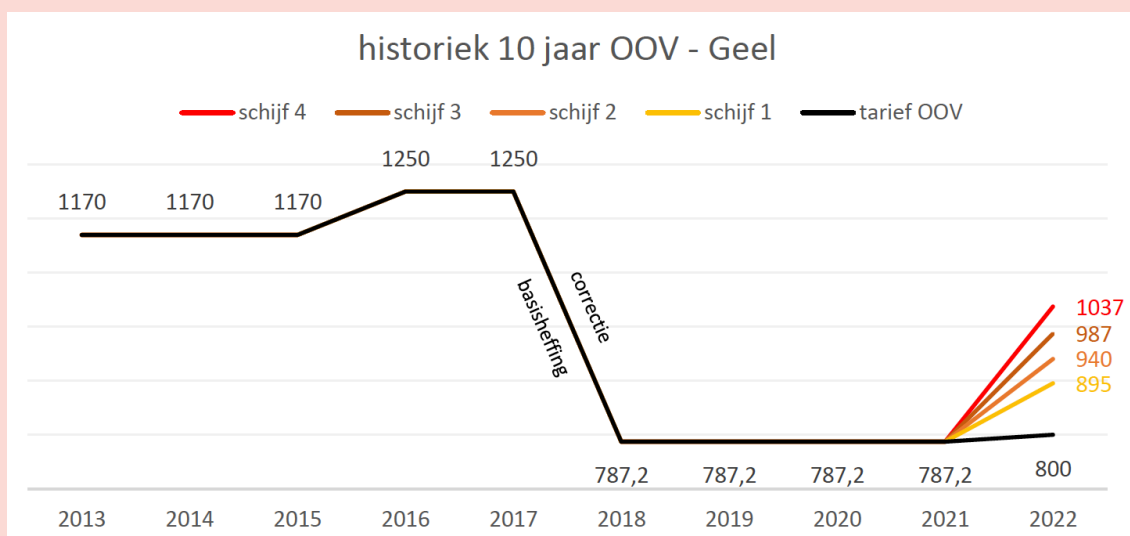
895 opcentiemen voor grote eigendommen – schijf 1:  
op de gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens en het materieel en outillage tussen 20.000 en 50.000 euro = differentiatie.

940 opcentiemen voor grote eigendommen – schijf 2:  
op de gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens en het materieel en outillage tussen 50.000 en 100.000 euro = differentiatie.

987 opcentiemen voor grote eigendommen – schijf 3:  
op de onroerende voorheffing op de gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens en het materieel en outillage tussen 100.000 en 300.000 euro = differentiatie.

1.037 opcentiemen voor de grootste eigendommen – schijf 4:  
op de onroerende voorheffing op de gebouwde en ongebouwde belastbare kadastrale inkomens en het materieel en outillage groter of gelijk aan 300.000 euro = differentiatie.

Bron: stad Geel (2022)



Historiek 10 jaar OOV voor de stad Geel. Bron: provincies.incijfers.be (2022)

# 02

## Fiscale autonomie als inzet om uw detailhandel te ondersteunen

Op lokaal niveau neemt u meer dan ooit initiatieven om de ondernemers in uw stad of gemeente extra te ondersteunen. Naast allerlei hinder-en coronapremies zette u ook in op instrumenten om de vaste kosten van ondernemers te doen dalen: tijdelijke opschorting van de gemeentelijke belasting, kwijtschelding van terrasbelasting voor horecazaken, huurvrijstelling voor eigendommen van stad of gemeente, ... Initiatieven die we vanuit de dienst detailhandel van de provincie Antwerpen toejuichen.

## **Goedkoper ondernemen door differentiatie in opcentiemen?**

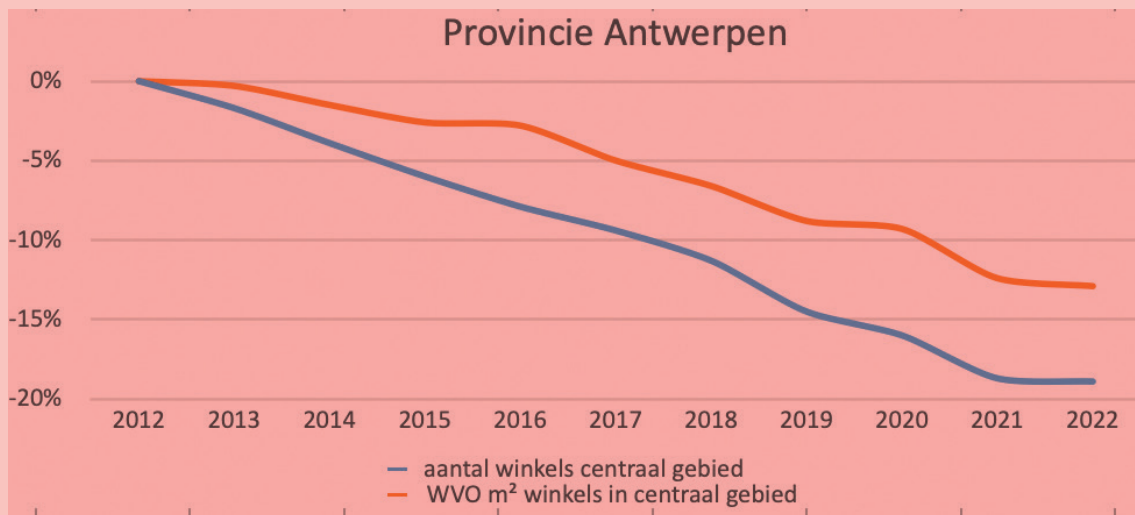
Zoals u intussen weet, kan u sinds aanslagjaar 2019 het tarief voor de opcentiemen op de onroerende voorheffing binnen het grondgebied van uw gemeente laten differentiëren. Daardoor kan u zelf de onroerende voorheffing laten variëren per buurt, volgens categorie belastingplichtige, enz...

Dit betekent ook dat u bijvoorbeeld de onroerende voorheffing in het kernwinkelgebied op een lager niveau dan daarbuiten kan brengen om zo het ondernemerschap in die zone te stimuleren. In de periferie liggen de huurprijzen voor winkelvastgoed vaak twee tot drie keer lager dan in het centrum van de gemeente. Het gericht differentiëren van de opcentiemen zou op die manier kunnen bijdragen tot een meer gelijk speelveld qua huurprijzen tussen de periferie en het kernwinkelgebied om zo volop in te zetten op versterking van de handelskern.

## Het belang van een afgebakend winkelgebied voor geslaagde investeringen

De provincie trekt volop de kaart van kernversterking om steden en gemeenten vitaal te maken en te houden. Het doel is om duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel uit te stippelen, waarbij gestreefd wordt naar een goede balans tussen aantrekkelijke detailhandel in de kern en grootschalige complementaire detailhandel in de periferie.

De centrale winkelgebieden staan onder druk, onderstaande grafiek toont een dalende trend in de Provincie Antwerpen voor zowel het aantal winkels als voor de winkelvloeroppervlakte:



bron: Locatus | provincies.incijfers.be

De maximale concentratie van activiteiten wordt nagestreefd, terwijl solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden vermeden. Lokale besturen worden aangemoedigd om winkelrijke (of kernwinkelgebieden) af te bakenen. De afbakening van een winkelgebied biedt u als lokaal bestuur de mogelijkheid om een gericht, stimulerend en ondersteunend beleid te voeren.

Een compact winkelgebied verhoogt het economisch potentieel, en het is bovendien aangenamer winkelen in een dicht winkellint. De omkadering van een winkelgebied zorgt voor een clustereffect en mogelijke verweving met andere functies waaronder horeca, dienstverlening en cultuur.

Bijkomend voordeel: de afbakening stelt u vervolgens in staat om de differentiatie beheersbaar en concreet te maken. En het biedt een uitgewerkte vergelijkingsbasis tussen winkelgebieden.

De provincie Antwerpen maakte daarom werk van het project **GODO - Goedkoper Ondernemen door Differentiatie in Opcentiemen**. Dit resulteerde in:

# 1

## **Een praktisch advies**

over hoe u als gemeente de differentiatie in opcentiemen als instrument kan inzetten om een meer gelijk opgaand speelveld voor handelaars in de kern en de periferie te creëren.

# 2

## **De ontwikkeling van een methodiek**

waarmee u snel kan inschatten welke impact een differentiatie heeft voor uw ondernemers en op de gemeentebegroting.

## **Zo berekenen de we de inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente**

Als lokaal bestuur in Vlaanderen beschikt u via de provincie over een Locatus-licentie om het winkelaanbod in uw gemeente in kaart te brengen. Vanuit het Locatus databestand worden de geselecteerde winkelverkooppunten (detailhandelstriktezin, 10/2022) via een kadastraal perceelnummer of Capakey verbonden aan de eigendom(men) die zich op het kadastraal perceel bevinden. Dit gebeurt op basis van de ruimtelijke relatie tussen de Locatus positiebepaling (X,Y-coördinaten) en de geografische dataset met de meeste recente fiscale toestand (Adpf, administratieve percelen fiscaal, 01/01/2022).

Deze dataset bevat alle voorkomende combinaties tussen de geselecteerde verkooppunten en de eigendommen die zich op het kadastraal perceel bevinden waaraan ze via de capakey gekoppeld werden. Wij merken hierbij op dat op één kadastraal perceel zich meerdere eigendommen kunnen bevinden.

## De gebruikte methodiek in stappen

**1** We weerhouden de verkooppunten die aan één eigendom gekoppeld kunnen worden via de Capakey. In één eigendom kunnen zich meerdere functies bevinden waarvan de handelszaak een zekerheid is. Zo is het mogelijk dat er ook één of meerdere wooneenheden aanwezig zijn.

**2** We onderzoeken het niet geïndexeerd KI/m<sup>2</sup>winkelvloer-oppervlakte in combinatie met de parameter 'subtype\_woning' (kadaster) om situaties te onderscheiden waarin het KI moeilijk overeen te stemmen is met de door Locatus gemeten winkelvloeroppervlakte.

Een aantal eigendommen met een specifieke 'subtype\_woning' worden hierdoor uitgesloten van verdere berekeningen, waaronder: bank, bioscoop, gemeentehuis, hotel, sportgebouw, station, enz.

Voor nijverheidsgebouwen is het KI vaak te hoog in vergelijking met de voor consumenten toegankelijke winkelvloeroppervlakte. Door de sterke en relevante aanwezigheid van 'Bakkers', 'Slagers', 'Minisupers' en 'Supermarkten' werden deze Locatus branches behouden ongeacht deze zich in nijverheidsgebouwen bevinden of niet. Voor gemeenten die in 2022 al differentieerden werden de nodige parameters (alternatieve waarden voor de opcentiemen) voorzien.

**3** We berekenen per geselecteerd verkooppunt (VKP) de onroerende voorheffing. Hierbij houden we ook rekening met de eventuele aanwezigheid van wooneenheden in de eigendom waarin elk verkooppunt zich bevindt. Indien er geen wooneenheid aanwezig is wordt de volledige onroerende voorheffing behouden. Indien er één of meer wooneenheden aanwezig zijn wordt een aandeel van de onroerende voorheffing toegewezen aan het verkooppunt dat overeenstemt met het dubbel van een wooneenheid (m.a.w. een verkooppunt wordt mee verrekend als twee wooneenheden).



## 4

De berekende parameters van de onroerende voorheffing worden geaggregeerd naar de combinaties gemeente-winkelgebied en gemeente-kernafbakening. Voor elke aggregatie (gebied) zijn volgende parameters gekend:

- ki\_index (geïndexeerd kadastraal inkomen geselecteerde VKP in 2022);
- basisheffing (basisheffing door het Vlaams gewest in 2022);
- provinciale\_oc (provinciale opcentiemen geselecteerde VKP in 2022);
- gemeentelijke\_oc (gemeentelijke opcentiemen geselecteerde VKP in 2022);
- halvering\_gemeentelijke\_oc (halvering\_gemeentelijke opcentiemen geselecteerde VKP in 2022);
- e\_halvering\_gemeentelijke\_oc (schatting halvering gemeentelijke opcentiemen ALLE VKP in de kernafbakening in 2022 (extrapolatie o.b.v. WVO in geselecteerde VKP met KI afgeleid uit kadaster);
- onroerende\_voorheffing (onroerende opcentiemen geselecteerde VKP in 2022).

Voor elk gebied zijn van de hierboven vermelde parameters ook beschikbaar:

- N (aantal geselecteerde VKP waarmee gerekend werd);
- gemiddeld bedrag van de geselecteerde VKP n het gebied;
- minimum bedrag bij de geselecteerde VKP in het gebied;
- maximum bedrag bij de geselecteerde VKP in het gebied;
- totaal bedrag voor alle VKP in het gebied;
- mediaan bedrag van alle VKP in het gebied.

## 5 pioniers in beeld: deze gemeenten maakten de reken som

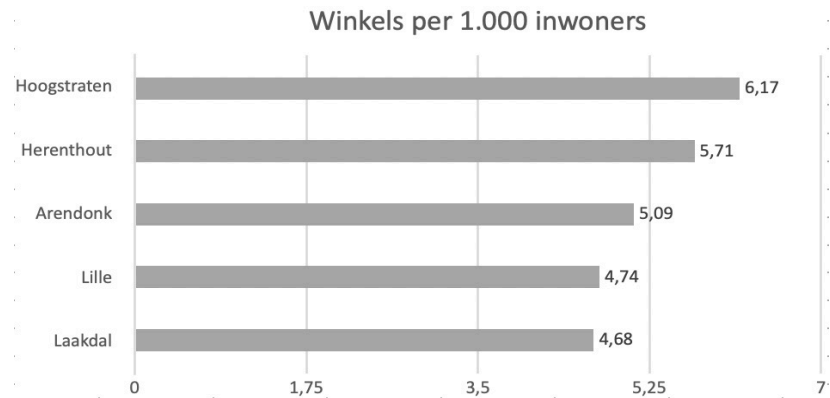
Met het project GODO onderzocht de provincie Antwerpen hoe een gemeente de differentiatie in opcentiemen als instrument kan inzetten om ondernemerschap in kernwinkelgebieden te stimuleren. Met als doel om het ondernemen voor handelaars goedkoper en aantrekkelijker maken.

Het project werd uitgevoerd in de regio GTI Kempen en meer specifiek in de testgemeenten Arendonk, Herenthout, Hoogstraten, Laakdal en Lille. Deze gemeenten werden uit meerdere kandidaturen geselecteerd om een gediversifieerde groep te vormen op vlak van schaalgrootte en/of aanbod aan detailhandel.

Tijdens dit project werden in eerste instantie de bestaande inkomsten uit opcentiemen voor deze 5 gemeenten in kaart gebracht. Vervolgens werd onderzocht in welke mate deze gemeenten de handelaars in hun kernwinkelgebied konden ondersteunen door te differentiëren in de opcentiemen.

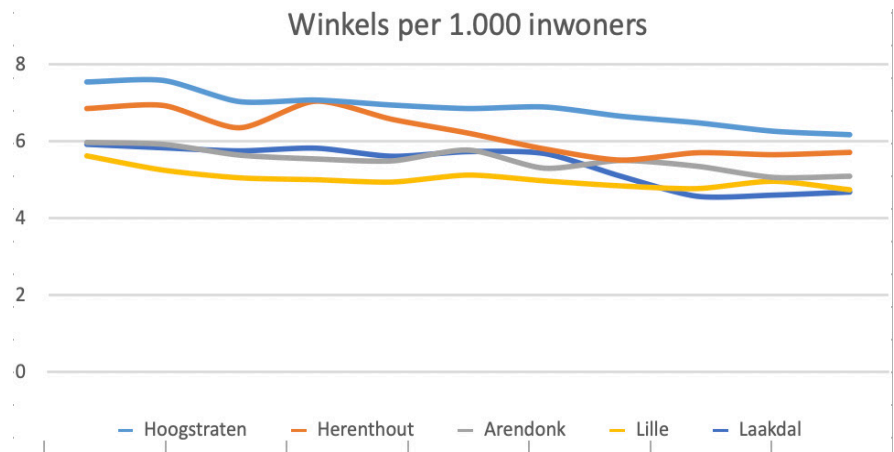
## Kijkt en leest u even mee...

De gemeente Hoogstraten telt het meeste aantal winkels per 1.000 inwoners, de gemeente Laakdal kent de kleinste verhouding:



bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

Ter vergelijking, het aantal winkels per 1.000 inwoners bedraagt 6,40 voor het Vlaams Gewest en 6,14 voor de provincie Antwerpen. De trend is wel dalend met verschillen t.o.v. 2012 tot -21% (Laakdal):



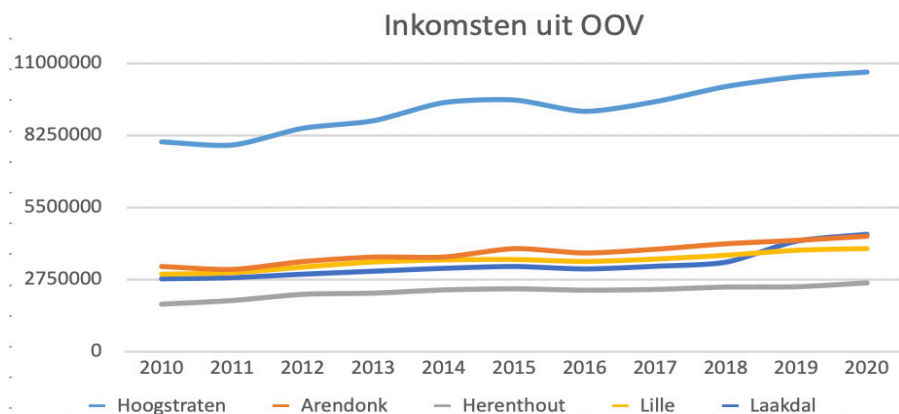
bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

De gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing vormen samen met de aanvullende personenbelasting de belangrijkste bron van inkomsten voor de lokale besturen. De gemiddelde opbrengst van de OOV per inwoner verschilt van gemeente tot gemeente:

	inkomsten gemeenten uit OOV [2020]	gemiddelde opbrengst uit OOV per inwoner [2020]	tarieven OOV [2022]
<b>Hoogstraten</b>	10651880	497	882
<b>Laakdal</b>	4467042	276	877
<b>Arendonk</b>	4392847	331	882
<b>Lille</b>	3926509	237	756
<b>Herenthout</b>	2616074	287	944
<b>Antwerpen (Prov.)</b>	680649473	364	
<b>Vlaams Gewest</b>	2478856092	374	

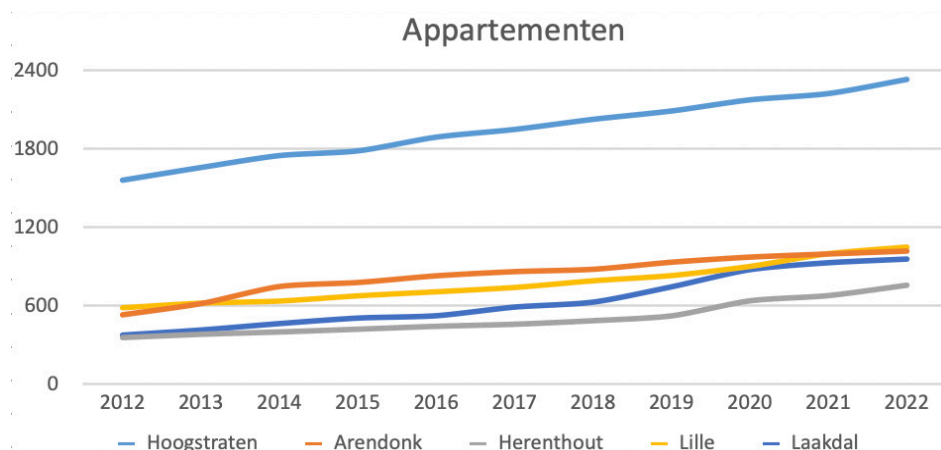
bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

De inkomsten uit de OOV nemen toe met stijgingen tot 61% (Laakdal):



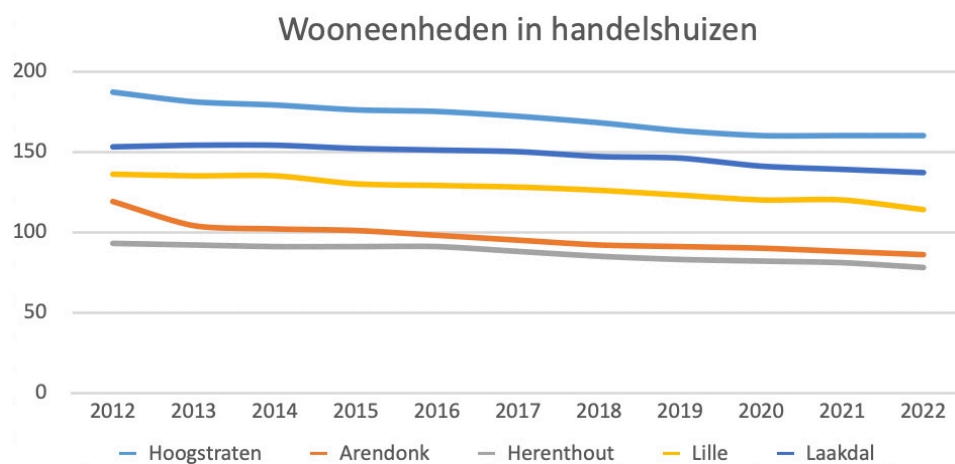
bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

Een opvallende tendens is de toename van het aantal appartementen in de verschillende testgemeenten met stijgingspercentages tot +155% (Laakdal):



bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

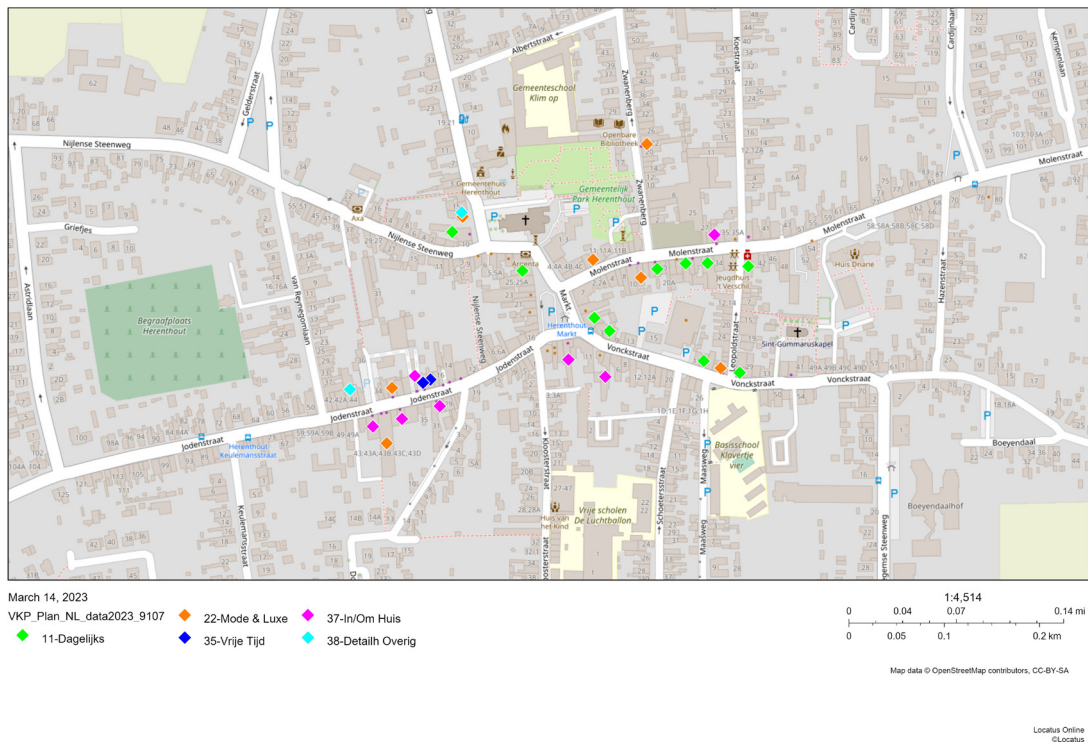
In tegenstelling tot bovenvermelde groei is het aantal wooneenheden in handelshuizen in dezelfde periode gedaald met gemiddeld 17% voor de testgemeenten.



bron: Lokaal bestuur Vlaanderen | provincies.incijfers.be

Voor de berekening van de gedifferentieerde opcentiemen werd per testgemeente het detailhandelsaanbod in strikte zin geselecteerd binnen de centrale winkelgebieden. Het aanbod in strikte zin omvat de categorieën\*: dagelijks, mode & luxe, vrije tijd, in/om huis en detailhandel overig. Het centraal winkelgebied is het belangrijkste winkelgebied in een gemeente.

Winkelgebied centrum Herenthout



\* Categorieën zoals gedefinieerd door Locatus

## Een overzicht van de opcentiemen per testgemeente:

Hoogstraten, centraal winkelgebied:

Variabele	Minimum	Mediaan	Gemiddelde	Maximum	Som
ki_index	397	3.049	3.942	28.708	177.393
basisheffing	16 euro	121 euro	157 euro	1.140 euro	7.043 euro
provinciale_oc	23 euro	176 euro	227 euro	1.656 euro	10.235 euro
gemeentelijke_oc	139 euro	1.067 euro	1.380 euro	10.048 euro	62.087 euro
e_gemeentelijke_oc	213 euro	1.637 euro	2.116 euro	15.411 euro	95.225 euro
onroerende_voorheffing	178 euro	1.364 euro	1.764 euro	12.844 euro	79.365 euro
WVO	25 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	8.452 m <sup>2</sup>
referentiejaar	1863	1952	1950	2021	n.v.t.

45 winkels vertegenwoordigen 62.087 EUR gemeentelijke opcentiemen.

Arendonk, centraal winkelgebied:

Variabele	Minimum	Mediaan	Gemiddelde	Maximum	Som
ki_index	410	1.651	2.894	23.983	57.887
basisheffing	16 euro	66 euro	115 euro	952 euro	2.298 euro
provinciale_oc	24 euro	95 euro	167 euro	1.384 euro	3.340 euro
gemeentelijke_oc	143 euro	578 euro	1.013 euro	8.398 euro	20.270 euro
e_gemeentelijke_oc	244 euro	985 euro	1.727 euro	14.309 euro	34.539 euro
onroerende_voorheffing	183 euro	739 euro	1.295 euro	10.734 euro	25.908 euro
WVO	30 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>	2.037 m <sup>2</sup>
referentiejaar	1800	1962	1948	1994	n.v.t.

20 winkels vertegenwoordigen 20.270 EUR gemeentelijke opcentiemen.

Herenthout, centraal winkelgebied:

Variabele	Minimum	Mediaan	Gemiddelde	Maximum	Som
ki_index	587	2.452	2.342	4.434	46.836
basisheffing	23 euro	97 euro	93 euro	176 euro	1.859 euro
provinciale_oc	34 euro	142 euro	135 euro	256 euro	2.702 euro
gemeentelijke_oc	220 euro	919 euro	878 euro	1.662 euro	17.553 euro
e_gemeentelijke_oc	263 euro	1.098 euro	1.049 euro	1.985 euro	20.971 euro
onroerende_voorheffing	277 euro	1.158 euro	1.106 euro	2.094 euro	22.114 euro
WVO	20 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	2.018 m <sup>2</sup>
referentiejaar	1888	1951	1953	2010	n.v.t.

20 winkels vertegenwoordigen 17.553 EUR gemeentelijke opcentiemen.

Laakdal, centraal winkelgebied, centrum Veerle:

Variabele	Minimum	Mediaan	Gemiddelde	Maximum	Som
ki_index	1.399	2.397	2.365	3.090	16.554
basisheffing	56 euro	95 euro	94 euro	123 euro	657 euro
provinciale_oc	81 euro	138 euro	136 euro	178 euro	955 euro
gemeentelijke_oc	487 euro	835 euro	823 euro	1.076 euro	5.764 euro
e_gemeentelijke_oc	487 euro	835 euro	823 euro	1.076 euro	5.764 euro
onroerende_voorheffing	624 euro	1.068 euro	1.054 euro	1.377 euro	7.376 euro
WVO	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>
referentiejaar	1925	1961	1967	2001	n.v.t.

7 winkels vertegenwoordigen 5.764 EUR gemeentelijke opcentiemen.

Lille, centraal winkelgebied:

Variabele	Minimum	Mediaan	Gemiddelde	Maximum	Som
ki_index	429	1.670	7.165	26.737	64.486
basisheffing	17 euro	66 euro	284 euro	1.061 euro	2.560 euro
provinciale_oc	25 euro	96 euro	413 euro	1.543 euro	3.721 euro
gemeentelijke_oc	129 euro	501 euro	2.150 euro	8.025 euro	19.354 euro
e_gemeentelijke_oc	141 euro	549 euro	2.353 euro	8.780 euro	21.176 euro
onroerende_voorheffing	170 euro	664 euro	2.848 euro	10.629 euro	25.635 euro
WVO	20 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	1.123 m <sup>2</sup>	2.593 m <sup>2</sup>
referentiejaar	1800	1968	1950	2015	n.v.t.

9 winkels vertegenwoordigen 19.354 EUR gemeentelijke opcentiemen.

## **De inkomsten uit opcentiemen investeren in uw prioritaire winkelgebieden?**

De cijfers die we tijdens het GODO project verzamelden, bieden belangrijke inzichten in de fiscale relatie tussen winkels in de kern en de gemeentebegroting. We moedigen u vanuit de dienst detailhandel dan ook heel erg aan om ook de cijfers van de inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente te bekijken. En op basis daarvan mogelijke plannen te maken om de handelaars in uw gemeente te ondersteunen.

De inkomsten uit opcentiemen investeren in uw kernwinkellandschap kan immers op twee manieren

### **Scenario 1**

Het ondernemerschap versterken door de opcentiemen voor een geselecteerd winkelgebied te differentiëren.

### **Scenario 2**

Inzetten op extensieve en ondersteunende maatregelen ten voordele van een volledig winkelgebied, zonder te differentiëren.

We nemen beide scenario's en hun voordelen onder de loep.



# Scenario 1

## DIFFERENTIATIE TER ONDERSTEUNING VAN CENTRALE WINKELGEBIEDEN

De differentiatie van de gemeentelijke opcentiemen: eigenaars van een handelspand staan in voor de betaling van de onroerende voorheffing aan de Vlaamse Overheid. **Door de toepassing van de differentiatie verlaagt de onroerende voorheffing en zal de eigenaar een bijkomend financieel voordeel genieten.**

Ondernemer is huurder Bij handelshuur bestaat de mogelijkheid om de onroerende voorheffing door te rekenen aan de huurder. Het doorrekenen van de onroerende voorheffing moet wel steeds expliciet in de huurovereenkomst worden opgenomen. Huurder en verhuurder kunnen overeenkomen dat slechts een deel van de onroerende voorheffing ten laste van de huurder gelegd wordt.

Wanneer de onroerende voorheffing wordt doorgerekend wordt deze als huurlast beschouwd: lasten zijn alle bijkomende verplichtingen die het huurcontract aan de huurder boven de huurprijs oplegt. Die bijkomende verplichtingen vormen rechtstreeks of onrechtstreeks een voordeel voor de verhuurder.

### **Het financieel voordeel van de differentiatie voor een huurder van een handelspand is dus afhankelijk van:**

- de overeenkomst tussen verhuurder en huurder waarbij wordt overeengekomen of de (verminderde) onroerende voorheffing al dan niet wordt doorgerekend aan de huurder.

*Opmerking: bijkomend onderzoek kan duidelijkheid bieden over de hoogte van de huurprijzen bij verhuurders die de onroerende voorheffing niet doorrekenen, vermoedelijk zal een deel van de onroerende voorheffing in de prijs worden verrekend. Het effect van de differentiatie is dan ook niet meetbaar in deze situatie en kan enkel door bevraging of benchmarking worden onderzocht.*

- de bepaling van het aandeel van de onroerende voorheffing wanneer de verhuurder de onroerende voorheffing doorrekent.

Het is duidelijk dat een lokaal bestuur voor de toepassing van de differentiatie rekening dient te houden met de verschillende dynamiek tussen eigenaars/verhuurders en eigenaars/uitbaters.

Voor eigenaars/verhuurders wordt het onderscheid gemaakt tussen eigenaars die de onroerende voorheffing contractueel doorrekenen aan de huurders of niet. In het eerste geval biedt de differentiatie een voordeel voor de huurder en ook een toegevoegde waarde voor het kernwinkelgebied. Voorwaarde hierbij is wel dat de huurprijzen op zijn minst marktconform worden en bij voorkeur een concurrentievoordeel bieden in de kern.

Het kan niet de bedoeling zijn dat de huurprijzen op hetzelfde peil blijven of zelfs hoger worden getarifeerd waardoor het voordeel enkel voor de eigenaar geldt. Een benchmark-analyse van de huurprijzen is hierbij wel noodzakelijk om langetermijnopvolging mogelijk te maken. Deze analyse is ook noodzakelijk voor nieuwe huurovereenkomsten. Een koppeling van de handelspanden waarvoor de differentiatie geldt met de geregistreerde huurcontracten maakt deze benchmark mogelijk en is zelfs noodzakelijk.

Voor bestaande huurovereenkomsten dient de wetgeving van de handelshuur te worden gerespecteerd voor een mogelijke verlaging van de huurprijzen.

Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld. Hier zal een zekere welwillendheid van de eigenaar aan te pas moeten komen gezien de differentiatie op jaarbasis een beperkt financieel voordeel biedt.

Wanneer de eigenaar van het handelspand de onroerende voorheffing niet doorrekent aan de huurder maar de differentiatie als hefboom gebruikt om bijvoorbeeld te investeren in de aantrekkelijkheid van het handelspand is er wel een voordeel.

Om het effect van deze maatregel vast te stellen is hiervoor wel opvolging nodig, m.a.w. de eigenaar/verhuurder wordt verwacht om mee te investeren in het kernwinkelgebied. Dit zou ook meetbaar moeten worden gemaakt, een jaarlijks engagement/actieplan van de eigenaar zou opvolging mogelijk maken. De ondersteunende maatregel mag niet vrijblijvend worden ingezet.

Ondernemer is eigenaar Wanneer de eigenaar ook uitbater is van zijn handelszaak zal het voordeel ook hier enkel merkbaar zijn wanneer het fiscale voordeel wordt geherinvesteerd in de onderneming. Dit kan verschillende vormen aannemen van publiciteit tot verfraaiing van de winkelruimte. Voor het lokaal bestuur is het investeringsrendement moeilijk meetbaar tenzij er duidelijke voorwaarden aan de maatregel worden gekoppeld.

De investering moet inspelen op actuele vragen, ontwikkelingen en behoeften binnen het lokaal detailhandels- en middenstandsbeleid. De besteding dient bij te dragen aan de diversiteit, kwaliteit en versterking van het kernwinkelgebied en ondersteunt de huidige en toekomstige initiatieven van het gemeenschappelijk handelsapparaat.

Aan de hand van een projectvoorstel kan de meerwaarde en versterking tot het kernwinkelgebied worden aangetoond. Duurzaamheid vormt hierbij een belangrijk criterium.

Uit het GODO onderzoek blijkt dat een differentiatie in opcentiemen op individuele basis niet de enige manier is om lokale ondernemers te ondersteunen.

- De procedure is omslachtig en er is vaak onvoldoende ruimte en tijd om hier binnen de gemeente mee aan de slag te gaan.
- De individuele verlaging komt vaker de eigenaar ten goede en niet de handeldrijvende huurder.
- Het is moeilijk te achterhalen of de vermindering in belastingen ook terug geïnvesteerd wordt in het winkellandshap.
- Gemeenten vrezen voor juridische onjuistheden.
- De individuele winst bij differentiatie is vaak niet hoog genoeg om een verschil te maken.
- ...

EXTRA In de Masterproef 'ZIT ER IEMAND TE WACHTEN OP GODO(T)?' De inzet van fiscale autonomie bij lokale besturen om handelaars te ondersteunen' vindt u een gedetailleerde omschrijving van deze ondervonden hinderpalen.

[www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/deis/detailhandelsbeleid/godo.html](http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/deis/detailhandelsbeleid/godo.html)

# Scenario 2

## DE GEMEENTELIJKE OPCENTIEMEN INZETTEN ALS ONDERSTEUNING VAN HET GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID

Deze methodiek biedt de mogelijkheid om de fiscaliteit van actieve handelaars in het centraal winkelgebied in kaart te brengen. De inkomsten uit de gemeentelijke opcentiemen zijn belangrijk immers voor een evenwichtige begroting.

We bekijken het centraal winkelgebied van Arendonk als voorbeeld. 20 winkels vertegenwoordigen 27.136,98 EUR opcentiemen. Het mediaan-bedrag van de gemeentelijke opcentiemen binnen het geselecteerde winkelgebied bedraagt 867,03 EUR.

Verschillende departementen zoals lokale economie, ruimtelijke ordening en mobiliteit ondersteunen detailhandel vanuit een geïntegreerde aanpak.

Door een duidelijk zicht te hebben op de fiscaliteit van deze ondernemers is het mogelijk voor de gemeente om evenwichtige maatregelen te nemen om op zowel korte als lange termijn handelaars te ondersteunen.

Zo kan er een deel van de inkomsten worden gereserveerd voor specifieke acties om handelaars in de kern te ondersteunen. De gemeente houdt hiermee de regie in handen afgestemd op haar wenselijk detailhandelsbeleid en in synergie met andere beleidsdomeinen.

### Daarom tonen we u in het volgende hoofdstuk

1. Hoe u een snel zicht krijgt op de inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente.
2. Enkele inspirerende investeringsmogelijkheden.
3. Hoe uw gemeente beroep kan doen op professionele ondersteuning op maat.

# 03

## Aan de slag

En nu is het aan u. Vanaf dit moment kan u zelf de inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente bekijken, berekenen, aanpassen en investeren volgens de noden van u en uw handelaars.

## De inkomsten uit opcentiemen voor uw gemeente berekend

Elk lokaal bestuur in Vlaanderen ontvangt van de provincie Antwerpen een dataset om op basis van de methodiek de gemeentelijke opcentiemen van het winkelaanbod in de geselecteerde winkelgebieden te analyseren.

## Vergelijk en analyseer uw winkelgebieden

Voor detailhandel wordt gestreefd naar een balans tussen een aantrekkelijk winkelaanbod in de kernen en complementaire kleinhandelsconcentraties buitende kernen. Perifere concentraties mogen het aanbod in de kern niet structureel bedreigen.

De voorgestelde methodiek laat ook toe om de fiscaliteit van winkelgebieden buiten de kernen te inventariseren. Beschikbare data rond bijvoorbeeld verspreide bewinkeling en baanconcentraties maakt een vergelijking met centrale winkelgebieden mogelijk.

Het gemiddelde of mediaan referentiejaar (bouwjaar, indien beschikbaar vervangen door 'jaar laatste wijziging') biedt inzichten in de leeftijd van een winkelgebied. Zo zien we duidelijk de opmars van de baanconcentraties

in de jaren '80 met grotere winkelvloeroppervlaktes. Vaak is het KI per m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlakte) lager in deze concentraties.

Kernwinkelgebieden vinden dikwijls hun oorsprong in een oudere nederzettingsstructuur met een gemiddeld referentiejaar van 1930. Het KI is gebaseerd op een historisch huurinkomen wat meestal ook hoger ligt dan in de baanconcentraties. De gemiddelde wvo in kernwinkelgebieden is tot 5x kleiner in vergelijking met de baanconcentraties.

De beschikbare data rond opcentiemen kan worden ingezet om het fiscaal beleid vorm te geven en in te zetten op enerzijds stimulerende maatregelen voor de kern en anderzijds op de herstelling van het evenwicht met de periferie.

## Een waaier aan investeringsinspiratie

Op zoek naar inspiratie? Die hebben we. We sommen hieronder enkele beschikbare instrumenten op die u kan hanteren om de detailhandel in uw gemeente te ondersteunen.

Een greep uit het aanbod van financiële maatregelen:

- vestigings- of starterspremie
- herlocalisatiepremie
- renovatiepremie
- premie voor wonen boven winkels
- premie voor samenvoegen handelspanden

Bepaal mee het DNA van het kernwinkelgebied. De identiteit zorgt voor een duidelijke positionering van uw winkelgebieden en vormt mee de basis voor een gerichte communicatie.

Investeren in doelgerichte communicatie spreekt de juiste stakeholders aan en verhoogt de betrokkenheid. De verbondenheid tussen handelaars wordt versterkt en de gemeente kan hierin ondersteunen door te investeren in de juiste verbinding:

- ambassadeurs
- lokale helden
- sociale media
- website
- dialoogmarkt (met handelaars, eigenaars, consumenten, ontwikkelaars, vastgoedmakelaars,...)

De winkelruimte omvat zowel de verkoopruimte als de publieke ruimte. Investeren in de publieke ruimte zorgt er voor dat consumenten graag komen winkelen en verlengt de verblijfsduur:

- bereikbaarheid
- parkeervoorzieningen
- laadpunten
- beeldkwaliteitsplan
- netheid
- groenvoorziening
- sfeer
- uitstraling

Innovatie maakt deel uit van een toekomstgericht beleid. Het inzetten van data-gedreven toepassingen en technologische oplossingen verhoogt de efficiëntie en onderbouwt strategische keuzes.

---

*"Het verzamelen van winkeldata, "facts and figures" gerelateerd aan actieve handelaars, is een belangrijke meerwaarde voor het nemen van onderbouwde beslissingen zowel binnen lokale economie als in functie van de het financiële beleid binnen de gemeente. "*

*-Jurgen Mensch, schepen bevoegd voor lokale economie en financiën te Laakdal-*

---



# Investeringsinspiratie

De Vitrine is een inspiratieplatform voor iedereen die meebouwt aan de bedrijvige kernen van de toekomst. Met innovatieve kernversterking als rode draad vind je hier - verspreid over 8 thema's - inspirerende voorbeelden uit binnen- en buitenland.

De vitrine wordt wekelijks aangevuld met nieuws, voorbeelden, projecten, goede praktijken, beelden en getuigenissen. Helemaal the place to be dus, als je op zoek bent naar inspiratie. Via zoekfuncties en filters navigeer je makkelijk naar de juiste inspiratie om de kern te versterken en er op maat van jouw project mee aan de slag te gaan.

[www.vlaio.be/vitrine](http://www.vlaio.be/vitrine)



## Ondersteuning op maat

U hebt nu toegang tot de cijfers voor uw gemeente en dus ook tot de mogelijkheden om deze inkomsten te analyseren. Een oefening die zonder twijfel de moeite waard is. Maar misschien hebt u zelf onvoldoende tijd of expertise voorhanden? Dan helpen we graag.

We staan in elke provincie klaar voor professionele begeleiding op maat. Neem contact op via onderstaande contactgegevens en ga samen aan de slag.

Provincie Antwerpen	detailhandel@provincieantwerpen.be
Provincie Limburg	economie@limburg.be
Provincie West-Vlaanderen	info@ikkooplokaal.be
Provincie Oost-Vlaanderen	detailhandel@oost-vlaanderen.be
Provincie Vlaams-Brabant	detailhandel@vlaamsbrabant.be

**Meer informatie over het project GODO kan je terugvinden op**  
**[www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/deis/detailhandelsbeleid/godo.html](http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/deis/detailhandelsbeleid/godo.html)**