

Gemeenteraad

Besluit

Zitting van 21 september 2021
Economie - Handel en Diensten

38 2021_GEM_00195 Databank handelspanden - Wijziging reglement - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Tom Arts, Voorzitter; de heer Wim Dries; mevrouw Anniek Nagels; mevrouw Kathleen Parthoens; de heer Erhan Yilmaz; de heer Alessandro Cucchiara; de heer Toon Vandeurzen; de heer Michael Dhoore; de heer Yilmaz Kurtal; mevrouw Ria Grondelaers; de heer Geert Swartenbroekx; mevrouw Annita Laporte; de heer Erik Gerits; de heer Chris Janssens; de heer Mehmet Kayacan; mevrouw Marleen Vrancken; mevrouw Lotte Trippaers; de heer Yasin Kilic; de heer Geert Reyskens; de heer Mustafa Harraq; mevrouw Sara Roncada; de heer Ivo Schoonheere; mevrouw Zuhail Demir; de heer Jan Bergmans; mevrouw Nawal Farihi; mevrouw Cansu Pinarci; de heer Jasper Olaerts; de heer Karel Kriekemans; de heer Danny Kerkhofs; mevrouw Sabine Hoeven; mevrouw Sabrina Cavaliere; mevrouw Chantal Coppens; de heer Gaby Colebunders; mevrouw Anna Boey; mevrouw Rina Simons; mevrouw Hilde De Wilde

Afwezig:

mevrouw Laura Olaerts; de heer Stefano Ghiri; mevrouw Cindy Machiels

Verontschuldigd:

mevrouw Meryame Kitir

Beschrijving

Aanleiding en context

De doelstelling van het stedelijk reglement betreffende de databank voor handelspanden i.f.v. leegstandsbestrijding is om eigenaars van panden, die op de lijst van de leegstandsbelasting dreigen te komen een alternatief te bieden voor zover ze hun pand voldoende activeren. Het doel is immers leegstand tegen gaan in plaats van zuivere belasting te heffen.

In artikel 3 §3 b van het reglement is opgenomen dat na 2 jaar opname o.a. moet aangetoond worden dat er voldoende geïnvesteerd werd om het pand gebruiksklaar te maken (niet limitatief: gevel, vloer, nutsvoorzieningen, ...). Deze investeringen dienen minimaal te gaan om € 50,00/ m² en met een minimum van € 5.000,00 ongeacht de grootte van het pand.

Argumentatie

De achterliggende doelstelling van artikel 3 §3 b is verhuurbare en gebruiksklare panden realiseren zodat op dat vlak de verhuurbaarheid optimaal is.

In sommige panden werd reeds in het verleden geïnvesteerd en wordt tegemoet gekomen aan deze doelstelling, zonder dat er effectief het bedrag waarvan sprake (recent) in werd geïnvesteerd.

Bepaalde panden zijn zeer moeilijk verhuurbaar, zelfs met de nodige investeringen, vermindering van huurprijzen,

Daarom het voorstel om het reglement aan te passen zodat er meer conform de geest van het reglement gehandeld kan worden. Het gaat specifiek om artikel 3 §3. Daarnaast wordt het toepassingsgebied aangepast aan het toepassingsgebied uit het 'Stedelijk reglement betreffende het toekennen van een subsidie tot commerciële invulling en verfraaiing van handels-, horecapanden en buurtwinkels 2020-2022'. Bij de aanpassing is rekening gehouden met het advies van de juridische dienst.

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet over het lokaal bestuur.

Financiële en beleidsinformatie

Visum: geen visum noodzakelijk

Financiële informatie

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan deze nota.

Beleidsinformatie

BD6: Stad Genk versterkt zijn economische positie in Vlaanderen, voor de Genkenaren, de stad en de regio

AC000114: Potentiële en gevestigde ondernemers in handel en horeca, en stadskerneconomie ondersteunen bij het uitwerken van hun businessplan, zoeken naar een locatie, vergunningen,

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorgestelde reglement.

Bijlagen

1. Stedelijk reglement betreffende de databank voor handelspanden i.f.v. leegstandsbestrijding (nieuw goed te keuren).pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Stedelijk reglement betreffende de databank voor handelspanden i.f.v. leegstandsbestrijding
--

Goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 21 september 2021

Artikel 1 Definities

Gebouw

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Indien het bebouwd onroerend goed gelegen is op 1 kadastraal perceel, maar niet toebehoort aan 1 en dezelfde eigenaar in volle eigendom en bestaat uit verschillende zelfstandige entiteiten met een afzonderlijk kadastraal inkomen, dan is het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, niet van toepassing. De verschillende entiteiten worden ieder afzonderlijk als gebouw beschouwd.

Handelspand

Gebouw dat vergund is als handelspand/horecapand/dienstenpand, of waarvan het feitelijke gebruik als handelspand/horecapand/dienstenpand of handelshuis kan gestaafd worden via akten of bescheiden. Het gaat steeds om panden met een economische bestemming. Woningen die effectief en niet occasioneel als handelsfunctie worden gebruikt, worden niet gevat door dit reglement.

Leegstaand handelspand

Elk handelspand dat leeg staat, m.a.w. waar dat niet voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, behoudens tijdelijke invullingen, zoals beschreven in dit reglement.

Houder van het zakelijk recht

De houder van één van de volgende zakelijke rechten op het leegstaand handelspand:

- a) de volle eigendom
- b) het recht van opstal of van erfpacht
- c) het vruchtgebruik

Leegstandsregister

Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art. 2.2.6 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Het reglement is enkel van toepassing op gebouwen (handelspanden) gelegen in een afgebakend kernwinkelgebied (centrum, Vennestraat, Stalenstraat, Hoevenzavellaan, Landwaartslaan, Driehoeven, Koning Boudewijnlaan). De exacte afbakening is als volgt bepaald:

§1. Genk Centrum, alle panden gelegen:

- Fruitmarkt, Marktstraat, Klokstraat, Rootenstraat, Sint-Martinusplein, Stadsplein, Stationsstraat;
- Molenstraat: huisnummer 2 tot en met 42 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 37 (oneven zijde); 3/9

- Winterslagstraat: huisnummer 2 tot en met 42 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 45 (oneven zijde);
- Centrumlaan: huisnummer 22 tot en met 46 (even zijde);
- Europalaan: 52-58 + 68 + 132;
- Grotestraat 2.

- §2. Handelskern Vennestraat – alle panden gelegen:
- kernwinkelgebied: huisnummer 52 tot en met 182 (even zijde), huisnummer 79 tot en met 251 (oneven zijde).
 - Hoefstadstraat: huisnummer 2 tot en met 22 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 29 (oneven zijde);
- §3. Handelskern Stalenstraat, alle panden gelegen:
- Stalenstraat huisnummer 20 tot en met 106 (even zijde), huisnummer 9 tot en met 187 (oneven zijde);
 - Watergrasstraat huisnummer 2 tot en met 16 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 15 (oneven zijde).
- §4. Handelskern Hoevenzavellaan, alle panden gelegen:
- Hoevenzavellaan huisnummer 2 tot en met 68 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 107 (oneven zijde).
- §5. Handelskern Driehoeven, alle panden gelegen:
- Zaveldriesstraat huisnummer 2 tot en met 34 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 51 (oneven zijde);
 - Guillaume Lambertlaan huisnummer 115 tot en met 117 (oneven zijde).
- §6. Handelskern Landwaartslaan, alle panden gelegen:
- huisnummer 6 tot en met 34 ; 40 ; 62 tot en met 74 (even zijde), huisnummer 1 tot en met 37 ; 45 tot en met 59 (oneven zijde).
- §7. Handelskern Koning Boudewijnlaan, alle panden gelegen:
- Koning Boudewijnlaan huisnummer 8 tot en met 52 (even zijde), huisnummer 5 tot en met 73 (oneven zijde).

Artikel 3 Opname en duur van opname

§1. Elk leegstaand handelspand, gelegen binnen het toepassingsgebied, komt in aanmerking voor opname in de databank.

Handelspanden die nog niet in de databank werden opgenomen en die opgenomen worden in het leegstandregister conform het desbetreffende stedelijk reglement kunnen alsnog opgenomen worden in de databank.

§2. Een leegstaand handelspand wordt opgenomen in de databank na ondertekening van de werkingsmodaliteiten door de houder(s) van het zakelijk recht van het handelspand en goedkeuring door het College van burgemeester en schepenen.

§3. Duur van opname in databank:
a) Principe

Een leegstaand handelspand blijft automatisch in de databank opgenomen zolang aan de werkingsmodaliteiten voldaan wordt.

b) Uitzondering – vrijstelling heffing leegstand

Voor leegstaande handelspanden die in aanmerking komen voor een heffing wegens leegstand, kan er een vrijstelling aangevraagd worden conform het reglement op leegstaande woningen, kamers en gebouwen op basis van de registratie in de databank.

Woningen die gebruikt worden als handelsfunctie worden uitgesloten van deze vrijstelling.

Vanaf het moment dat de vrijstelling wordt toegekend, blijft de opname in de databank nog voor 2 jaar geldig.

Deze periode is onbeperkt verlengbaar indien de houder(s) van het zakelijk recht van het pand bijkomend schriftelijk aantoont/aantonen dat hijzelf/zijzelf de nodige inspanningen levert/leveren om het pand te vermarkten. De eigen initiatieven gaan om het volgende:

- minimale initiatieven: te huur/te koop aanbieden pand op een duidelijke, zichtbare, professionele en actieve manier: via een makelaar; minstens online en eventueel via geschreven media kenbaar maken; kenbaar maken op het pand zelf, eventueel via een originele bestickering
- er wordt aangetoond dat het pand in voldoende mate bruikbaar is. Dat gebeurt op de volgende wijze:
 - in het pand is een vloer voorzien, zonder grote en duidelijke gebreken (bv. ontbrekende tegels), zowel in het publieke als private gedeelte;
 - er wordt een ondertekende verklaring op een aangeleverd waarin de eigenaar aangeeft dat:
 - er geen verborgen gebreken zijn;
 - de nutsvoorzieningen en in het pand aanwezige installaties naar behoren werken – indien de stroom/andere nutsvoorzieningen zijn aangesloten dient dit eveneens aangetoond te worden bij controle ter plaatse;

optionele initiatieven:

- zelf pop-up initiatieven aantrekken
- zelf etalageruimte door andere handelaars laten invullen
- ...

Daarnaast kan er maar verlengd worden zolang ook aan werkingsmodaliteiten blijft voldaan. De eigen initiatieven moeten jaarlijks aangetoond worden, de voormelde investering slechts éénmalig. Zo niet is artikel 5§2 van toepassing.

Artikel 4 Werkingsmodaliteiten

De opname in de stedelijke databank handelspanden houdt in dat:

§1. De houder(s) van het zakelijk recht zijn/hun leegstaand gebouw ter beschikking stelt/stellen voor publiek toegankelijke tijdelijke invullingen met een zichtbare activiteit en voldoende openingsuren. Het kan zowel gaan om korte pop-ups, als om try-outs en tijdelijke invullingen van maximum 1 jaar. De volgende voorwaarden worden opgelegd:

- de stad Genk mag het gebouw aanbieden aan elke, volgens haar potentiële, ondernemer of instantie die geïnteresseerd is. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren op basis van gegronde aantoonbare redenen. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde reden of niet voldoet aan de voorwaarden en werkingsmodaliteiten is artikel 5§2 van toepassing. Een gegronde reden voor weigering kan o.a. zijn dat er een akkoord is voor een definitieve invulling.
- de houder van het zakelijk recht kan de nodige info uit art. 4 §4 voorleggen, met inbegrip van de nodige keuringsattesten;
- de invulling dient een open karakter te hebben en publiek toegankelijk te zijn. Tenzij op basis van een gegronde reden een afwijking door afdeling Economie wordt toegestaan, dient de uitbating minstens 4 dagen per week, met een gemiddelde van 7 uren per dag geopend te zijn.
- er moet voldaan zijn aan alle regelgeving, o.a. stedenbouwkundige regelgeving;
- de houder van het zakelijk recht gaat akkoord met een gebruiksregeling die een kader schept voor een flexibele invulling met een verlaagde en vaste maandelijkse maximumgebruiksvergoeding in functie van de afgebakende handelszones:

1. Genk-centrum:

- a. 0 - 49 m²: € 150
- b. 50 - 99 m²: € 200
- c. 100 – 149 m²: € 250
- d. 150 – 199 m²: € 300
- e. 200 – 299 m²: € 350
- f. 300 – 399 m²: € 400
- g. 400 – 749 m²: € 450
- h. 750 – 999 m²: € 500
- i. 1.000 – 1.249 m²: € 550
- j. 1.250 – 1.499 m²: € 600
- k. 1.500 – 1.749 m²: € 650
- l. 1.750 – 1.999 m²: € 700
- m. 2.000 – 2.249 m²: € 750
- n. 2.250 – 2.499 m²: € 800
- o. ≥ 2.500 m²: € 850

2. Vennestraat/Stalenstraat/Hoevenzavellaan (80% van tarief Genk-centrum):

- a. 0 - 49 m²: € 120
- b. 50 - 99 m²: € 160
- c. 100 – 149 m²: € 200
- d. 150 – 199 m²: € 240
- e. 200 – 299 m²: € 280
- f. ~~500~~ – 399 m²: € 320

- g. 400 – 749 m²: € 360
- h. 750 – 999 m²: € 400
- i. 1000 – 1249 m²: € 440
- j. 1250 – 1499 m²: € 480
- k. 1500 – 1749 m²: € 520
- l. 1750 – 1999 m²: € 560
- m. 2000 – 2249 m²: € 600
- n. 2250 – 2499 m²: € 640
- o. ≥ 2.500 m²: € 680

3. Landwaartslaan/Zaveldries/Koning Boudewijnlaan (60% van tarief Genk-centrum):

- a. 0 - 49 m²: € 90
- b. 50 - 99 m²: € 120
- c. 100 – 149 m²: € 150
- d. 150 – 199 m²: € 180
- e. 200 – 299 m²: € 210
- f. 300 – 399 m²: € 240
- g. 400 – 749 m²: € 270
- h. 750 – 999 m²: € 300
- i. 1.000 – 1.249 m²: € 330
- j. 1.250 – 1.499 m²: € 360
- k. 1.500 – 1.749 m²: € 390
- l. 1.750 – 1.999 m²: € 420
- m. 2.000 – 2.249 m²: € 450
- n. 2.250 – 2.499 m²: € 480
- o. ≥ 2.500 m²: € 510

In de voormelde gebruiksvergoeding zitten geen verbruikskosten, noch een pro rata temporis doorrekening van onroerende voorheffing. Andere bestaande of toekomstige belastingen, taksen of bijdragen met betrekking tot het gebouw zijn en blijven ten laste van de eigenaar. Daarnaast is het steeds mogelijk dat de ingebruiknemer de gebruiksovereenkomst opzegt met een opzegperiode van 1 maand, zonder opzegvergoeding.

§2. De houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking stelt voor bestickeringsacties, waarbij toelating wordt gegeven om de etalage te bestickeren. De keuze van etalages, het ontwerp, drukwerk en plaatsing wordt bepaald, voorzien en betaald door de stad Genk;

§3. De houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking stelt voor tijdelijke invullingen en het aankleden van etalageruimtes. De stad krijgt toelating om gratis van de etalage(ruimte) gebruik te maken voor niet-commerciële promotionele en culturele acties/doeleinden. Daarnaast stelt de houder van het zakelijk recht de etalages van het pand voor een redelijke prijs ter beschikking aan ondernemers voor commerciële doeleinden. Dit laatste wordt rechtstreeks tussen ingebruiknemer en houder van het zakelijk recht geregeld. De houder van het zakelijk recht kan enkel weigeren mits gegronde redenen;

§4. De houder van het zakelijk recht halfjaarlijks info doorgeeft i.v.m. huur- en/of koopvoorwaarden aan afdeling Economie met het oog op een actuele immodatabank die kan gebruikt worden om ondernemers in hun zoektocht naar een geschikte locatie verder

te helpen, alsook voor de vestiging van pop-up. Het gaat om de gegevens opgenomen in de infofiche stedelijke databank handelspanden.

Artikel 5 Schrapping uit de databank

§1. De houder van het zakelijk recht van het handelspand kan zijn pand op eender welk moment op eigen initiatief uitschrijven via een schriftelijke melding aan de stad Genk.

§2. Indien de houder van een zakelijk recht voor een bepaald pand niet meer voldoet aan de voornoemde voorwaarden wordt dat pand geschrapt uit de databank handelspanden op basis van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen vanaf de vaststelling van het feit dat er niet meer voldaan is aan de voorwaarden.

§3. Indien bij (tijdelijke) ingebruikname, bv. in het kader van de vrijstellingen uit het reglement van de stedelijke databank leegstand, blijkt dat hetgeen via de in art. 3 vermelde verklaring op eer verklaard wordt niet het overeenkomt met de realiteit, wordt het pand geschrapt uit de databank leegstaande handelspanden. Bovendien zal de eigenaar de leegstandsbelasting retroactief moeten betalen, voor zover dat nog niet gebeurd is, vanaf het moment waarop de twee jaar opname in de databank uit art. 3 §3 b afgelopen is.

- De retroactieve terugbetaling vervalt in het geval dat er verborgen verbreken zijn waarvan de eigenaar kan aantonen dat hij hier zelf niet eerder van op de hoogte was en volledig te goeder trouw was. Het bewijs dat wordt geleverd en het feit dat een eigenaar te goeder trouw is wordt beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen. Indien het college van burgemeester en schepenen meent dat er voldoende bewijs voorligt dient de eigenaar wel zelf alle nodige stappen te zetten om het probleem te verhelpen. Enkel indien de eigenaar naar behoren bewijst dat het gebrek is verholpen geniet hij van de vrijstelling.
- Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering hiervan afwijken, bv. in het geval de eigenaar, voor zover hij aantoont niet zelf op de hoogte geweest te zijn, de nodige stappen zet om het pand terug in orde te maken.

Artikel 6 Slotbepalingen

§1. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering van huidig reglement.

§2. Onderhavig reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art.186 van het Gemeentedecreet.

§3. Dit reglement treedt in werking op 21 september 2021.

Algemeen directeur
Hilde De Wilde

Burgemeester, delegatie volgens
artikel 281 DLB
Wim Dries