

---

**7      2021\_GR\_00177      Leegstaande gebouwen en woningen -  
Leegstandsreglement - Procedure vrijstelling tijdelijke  
invulling - Goedkeuring**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Eunice Yahuma; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

### **Stemming**

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 32 stem(men) voor: Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Yves Demanet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Jeroen Hofmans; Nelly Lanis; Rogier Lindemans; Amber Magnus; Peggy Massien; Anke Matthys; Anne Mattot; Christophe Merckx; Brigitte Moyson; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Dieuwertje Poté; Pascal Saenen; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke; Eunice Yahuma
- 1 onthouding(en): Marc Picalausa

### **Beschrijving**

#### **Aanleiding en doel**

Op het College van Burgemeester en Schepenen van 18 december 2020 werd een overheidsopdracht in het kader van leegstandsbestrijding gegund aan CityD-Wes Group die Jan Boots als leegstandsmanager naar voor schoof.

Een van de technische bepalingen in het bestek is initiatieven te nemen tot het bestrijden van de leegstand in het Halse commerciële centrum, op basis van de vrijstellingen die voorzien zijn in het leegstandsreglement.

Er werd een procedure, lastgevingsovereenkomst en bezetting ter bedde opgesteld om te voldoen aan artikel 11, §3 Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap, verder bepaald punt 2: Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de

houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract en/ of handelshuurcontract van korte duur dat getekend wordt.

### **Advies en motivering**

De procedure verloopt als volgt:

#### Voor eigenaars

Eigenaar vraagt vrijstelling aan per aangetekend schrijven of via elektronische wijze ter attentie van de stad. Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd door middel van een aangetekend schrijven of een daartoe bestemd aanvraagformulier op de website. Bij opname in het leegstandsregister, moet deze vrijstellingsaanvraag aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij de stad Halle worden ingediend, binnen de twee maanden na de inventarisatiedatum.

Het handelspand moet in verhuurbare staat zijn en moet vrij zijn op het ogenblik van ondertekening van lastgevingsovereenkomst en van opname in de database van de stad. In de overeenkomst wordt volgende informatie opgenomen:

- Straatnaam en huisnummer
- Winkelvloeroppervlakte
- Foto (in voldoende hoge resolutie) van de voorgevel van het leegstaand pand
- Extra informatie zoals: contactgegevens, aanwezigheid keuken, foto's interieur

De stad Halle bevestigt binnen de 30 dagen na ontvangst van alle vereiste gegevens, de opname in de database voor vrijstelling. Hierbij wordt dan een lastgevingsovereenkomst met de eigenaar ondertekend voor de periode van 1 jaar.

#### Voor ondernemers

Om een invulling mogelijk te maken, kunnen startende ondernemers via een aanvraagformulier zich aanbieden bij de dienst lokale economie. Er zal een stuurgroep opgericht worden die op zoek gaat naar een geschikte invulling voor het pand aan de hand van de ingediende aanvraag. De stuurgroep zal bestaan uit een vertegenwoordiging van de stad Halle en de leegstandsmanager.

Deze stuurgroep zal bij het beoordelen van de dossiers en de invulling van het pand steeds rekening houden met:

- Levensvatbaarheid van het project
- Het voorgestelde businessplan
- Het bereiken van een gediversifieerd winkelaanbod in Halle
- De geschiktheid van het pand voor de invulling
- De volledigheid van het dossier

Op basis van deze criteria zal de stuurgroep een keuze maken en een voorstel tot invulling naar de eigenaar doen zodat deze een bezettingsovereenkomst kan afsluiten met de kandidaat. Een maand voor het aflopen van de bezettingsovereenkomst zal er een evaluatiemoment zijn tussen de stuurgroep, de eigenaar en de bezetter. Op dit moment kan het beoordeeld worden of de bezetting verder kan gaan of zal stoppen en of de stuurgroep een nieuwe invulling zal moeten zoeken voor het betreffende pand.

#### Lastgevingsovereenkomst en overeenkomst bezetting ter bedde

De lastgevingsovereenkomst en overeenkomst bezetting ter bedde zijn gebaseerd op de input van de leegstandsmanager. Deze zijn te vinden in de bijlagen van deze nota.

De verlaagde huurprijzen gehanteerd in de overeenkomst ter bedde, werden gebaseerd op het volgende: Belangrijke graadmeter in het beoordeling van de huurprijzen van een stad is de m<sup>2</sup>-prijs per jaar. In een stad als Halle kan deze beraamd worden op €130 - €150,-/m<sup>2</sup>/jaar volgens de leegstandsmanager.

#### Uitzondering

Aangezien het overgrote deel van de panden in augustus 2020 op het leegstandsregister gezet zijn en in augustus 2021 de vrijstellingsperiode al verlopen is, wordt er voorgesteld de eigenaars van

handelspanden die op het leegstandsregister gezet zijn in 2020, uitstel te geven tot 31 december 2021 om hun vrijstelling aan te vragen.

### **Juridische gronden**

Het decreet over het lokaal bestuur;

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode dd. 15 juli 1997;

Het decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting, en latere wijzigingen;

Het decreet houdende het grond- en pandenbeleid dd. 27 maart 2009.

Raadsbeslissing 8 september 2020

Collegebeslissing van 18 december 2020.

Collegebeslissing van 11 juni 2021

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Niet van toepassing

### **Beleidsinformatie**

Leefbaar en beleving > B1 Toerisme en ondernemen versterken elkaar > 1 Stimuleren van commerciële activiteit > 3 Mogelijkheden inzake vrijstellingen van leegstandstaks onderzoeken en (eventueel) implementeren om leegstand van handelsruimten tegen te gaan.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De procedure voor het verlenen van een vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap wordt goedgekeurd.

### **Artikel 2**

De lastgevingsovereenkomst en de overeenkomst bezetting ter bedde in bijlage worden goedgekeurd.

### **Artikel 3**

Het geven van uitstel tot 31 december 2021 voor de aanvraag van een vrijstelling aan de eigenaars van handelspanden die in 2020 op het leegstandsregister gezet, wordt goedgekeurd.

## **Bijlagen**

1. Bezetting ter bedde.pdf
2. procedure leegstand def.pdf
3. lastgevingsok def.pdf

## **Gekoppelde besluiten**

- 2020\_CBS\_01089 - Opzetten van een samenwerking voor leegstandbestrijding en ondersteuning van ondernemerschap in het Halse commerciële centrum - Bestek, raming en wijze van gunnen - Goedkeuring
- 2020\_GR\_00223 - Leegstaande gebouwen en woningen - Leegstandsreglement - aanpassing - Goedkeuring



---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer