**FAQ-lijst**

Webinar 3 mei 2021: ‘Aankoop en/of transformatie van handelspanden/bedrijfspanden’

Veel gestelde vragen en antwoorden:

1. Kan een leegstandsbeheerorganisatie de indiener van een dossier zijn?

Een projectvoorstel wordt namens de gemeente ingediend door de burgemeester of de gemeentesecretaris.

Voor de uitvoering van het project kan de gemeente wel beroep doen op een **intercommunale voor streekontwikkeling**, een **gemeentelijk autonoom bedrijf** of een **leegstandsbeheerorganisatie.** Deze organisaties kunnen niet de indiener zijn van een dossier maar wel de begunstigde van de subsidie. In de aanvraagapplicatie kan de gemeente de begunstigde aanduiden. De gemeente moet ook een document toevoegen waarin de rol van de begunstigde voor dit project gestipuleerd staat.

1. Wat is de definitie van een leegstandsbeheerorganisatie?

Leegstandsbeheerorganisaties kunnen van elkaar verschillen zowel op vlak van organisatietype als naar activiteiten. Voor toepassing van deze subsidiemaatregel kan een leegstandsbeheerorganisatie zowel een publieke als private rechtspersoon zijn maar essentieel is wel dat deze organisatie is aangesteld door de gemeente - en dit ook kan aangetoond worden, bijvoorbeeld op basis van de statuten of een contract met de gemeente – en het zoeken en contracteren van gebruikers, in het bijzonder ook voor professionele doeleinden, voor leegstaande panden als missie heeft.

Leegstandsbeheerorganisaties die louter werken in opdracht van eigenaars van leegstaande panden komen niet in aanmerking.

1. Kan een intercommunale ook op vraag van de gemeente een pand aankopen en zich tevens de uitvoering aantrekken in samenwerking met de gemeente?

Ja, voor zover de gemeente het dossier indient.

1. Kan de oproep ook gebruikt worden voor het huren van een pand in plaats van de aankoop ervan?

Nee, de oproep gaat over de aankoop en transformatie van handelspanden/bedrijfsruimten en niet over huur. De voorziene middelen zijn dan ook bedoeld voor het bewerkstelligen van een éénmalige investering en niet voor recurrente huurlasten. Zie ook wel het antwoord op vraag 5.

1. Als een gemeente een pand huurt, kunnen de transformatiekosten dan ingebracht worden?

In principe zijn transformatiekosten de kosten voor sloop en of structurele aanpassingen/verbouwingswerken waarvoor je normaliter eigenaar moet zijn of kosten die normaliter ten laste zijn van de verhuurder. Ook de kosten om de gewenste gebruikers van een pand aan te trekken, worden als subsidiabel beschouwd. Kosten die eigen zijn aan de huurder worden niet tot de transformatiekosten gerekend.

De kosten van werken aan gehuurde panden die het voorwerp zijn van lange-termijn huurcontracten die door een gemeente zijn aangegaan en waarbij de gemeente die panden op haar beurt ter beschikking stelt van handelaars of voor andere professionele activiteiten, kunnen ook in aanmerking komen voor transformatiekosten. De voorwaarden is dat het huurcontracten betreft van minimaal 18 jaar die via notariële akte zijn vastgelegd.

In het geval dat de gemeente als huurder wil instaan voor de transformatie van het pand, dan is de gemeente wel verplicht een akkoord te  hebben van de verhuurder over de plannen en bestekken.

1. Als een pand eerder al verworven is geweest, komt de gemeente dan nog in aanmerking voor transformatiekosten?

Als de authentieke akte al verleden is op datum van indiening van het dossier komt de gemeente niet meer in aanmerking voor de aankoopkosten maar wel nog voor de transformatiekosten, ongeacht hoe lang het pand al in bezit van de gemeente is.

1. Komt een pand dat via onteigening wordt verworven in aanmerking voor subsidie?

Deze subsidiemaatregel gaat over aankoop en transformatie van leegstaande handelspanden en bedrijfsruimten. Het is niet de bedoeling met subsidies eigenaars te gaan onteigenen. Evenwel, als in het kader van de verplichte onderhandelingsfase in een onteigeningsprocedure, het pand minnelijk wordt verworven, komen de aankoopkosten in aanmerking voor subsidiëring in deze oproep en desgevallend ook voor transformatiekosten.

Panden die eerder al in het bezit gekomen zijn van gemeenten via onteigening komen ook in aanmerking voor transformatiekosten.

1. Wat is het onderscheid tussen kosten eigen aan de verhuurder versus kosten eigen aan de huurder?

De handelshuurwet is van dwingend recht (en niet van openbare orde). Dat wil zeggen dat het huurcontract primeert en je zodoende het contract erbij moet nemen om te weten te komen welke herstellingen en daarbij horende kosten ten laste zijn van de huurder en/of eigenaar van het handelspand. Is er niets in het huurcontract voor­zien, dan geldt als basisprincipe dat de huurder moet instaan voor de kleine her­stel­lin­gen en voor het normale dagelijkse onderhoud van het handelspand. De meer grote herstellingen en belangrijke onderhoudswerkzaamheden zijn dan ten laste van de eigenaar (inclusief slijtage en ouderdom).

Meer concreet is het niet de bedoeling om bijvoorbeeld kosten voor decoratie en interieurinrichting als transformatiekosten te beschouwen. Structurele werken/functionele inrichtingswerken, eigen aan de verhuurder, zijn bijvoorbeeld werken om een gebouw toegankelijkheid te maken voor publiek.

1. Komen gebouwen zoals kerken, scholen, administratie centra, gerechtsgebouwen enz. in aanmerking?

Als deze gebouwen zich lenen tot minstens een gedeeltelijke herinvulling als handelspand of werklocatie, komen ze in aanmerking.

1. Is er een definitie voor “kern”? Moet de kern afgebakend zijn?

We schuiven bewust geen definitie naar voor van de “kern”. Het project moet bijdragen aan een bruisende of bedrijvige kern. Dat impliceert dat ook het aan te kopen en of te transformeren pand gelegen is in de kern. Maar de kern hoeft daartoe niet afgebakend te zijn. Een gemeente kan ervoor opteren om naast de historische kern of het kernwinkelgebied ook andere bruisende buurten of bedrijvige buurten na te streven. In essentie moet het wel gaan om buurten of kernen binnen de bebouwde kom of agglomeratie en de planologische context moet een invulling als handelspand of werklocatie toelaten.

1. Kan een handelspand ook aangekocht worden om er een kantoor Toerisme in onder te brengen?

Een dergelijk project is ontvankelijk gezien een kantoor Toerisme faciliterend kan werken voor het lokaal ondernemerschap. Bedenk wel dat de jury moet evalueren of hier wel een gedegen visie over het functioneren van de kern aan ten grondslag ligt en het pand hiertoe ook geschikt is. In een buurt of stad die ‘leeft’ van toerisme en bezoekers is dit meer voor de hand liggend dan elders. Een invulling als kantoor Toerisme in combinatie met andere economische activiteiten kan voor bepaalde gemeenten toch meer aangewezen zijn.

1. Is het mogelijk om een pand aan te kopen via de stad en dan met ontwikkelingsvoorwaarden rond economische activiteiten de opstal via contract ter beschikking te stellen aan een private ontwikkelaar?

Ja, de exploitatie van een pand achteraf hoeft niet door de gemeente zelf te gebeuren.

1. Kan het pand na aankoop en herontwikkeling opnieuw verkocht worden of is er een bepaalde periode dat het in eigendom van de stad moet blijven? Of volstaat het dat de bestemming gegarandeerd blijft?

Het is geen vereiste dat een pand of bedrijfsgebouw gedurende x aantal jaar in bezit blijft van de gemeente (of intercommunale, leegstandsbeheerorganisatie of gemeentelijk autonoom bedrijf). Het kan zelfs aangewezen zijn om dit pand of bedrijfsgebouw opnieuw op de markt te brengen. Echter, als het verkoopbedrag hierbij hoger is dan het aankoopbedrag, dan is de gemeente verplicht de subsidie opnieuw te investeren in het beleid gericht op de bedrijvige kern, zoniet wordt de subsidietoekenning als ongegrond beschouwd en teruggevorderd. De controle hierop is voorzien na 7 jaar.

1. Mogen de aan te kopen panden verkrot zijn en afgebroken worden?

Ja, er is geen bezwaar tegen een aankoop en sloop van verkrotte panden.

1. Mag een pand gesloopt worden voor een parking?

Er is ook expliciet voorzien dat er na sloop geen nieuw gebouw hoeft te komen. Een doorgang of pleinfunctie (bijvoorbeeld met rustfunctie, speelplek voor kinderen, plek voor ambulante handel…) behoort zeker tot de mogelijkheden maar moet wel onderbouwd worden vanuit een visie op wonen, werken en winkelen en de rol die die plek kan spelen. Hetzelfde geldt voor een inrichting als autoparking/parking voor fietsers etc.