

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van de gemeenteraad Openbare vergadering van 14 december 2017

Vanderpoorten Dirk, voorzitter gemeenteraad;

De Jonge Tania, burgemeester;

Coppens Katie, Cosyns Veerle, Evenepoel Henri, Vande Winkel Wouter, De Schepper Paul, Torrekens Marc, Triest Alain, schepenen;

Meert Lieven, OCMW-voorzitter-schepenen;

Casteur Michel, Timmermans Jacques, Corijn Rudy, Violon Jannick, D'haeseleer Guy, Van Ongeval Octaaf, Vanbelle Corinne, Malfroot Ilse, Van Melkebeek Antoine, Vermassen Stijn, D'Hondt Femke, Plancke Marc, Arents Joost, Van Den Driessche Kurt, Vanderpoorten Veerle, Rassaerts Gerd, De Ridder Misja, Van Der Haeghen Bruno, Steenhout Hedwig, Souffriau Dirk, gemeenteraadsleden;

Coppens Carine, stadssecretaris

22. Lokale economie - premie voor de invulling van leegstaande commerciële panden, gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en het winkelgebied Rechteroever - invoering - goedkeuring

PREMIE

De raad

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 23 februari 2017 houdende de goedkeuring van het strategisch commercieel plan voor de detailhandel;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 22 juni 2017, houdende goedkeuring van de afbakening van het kernwinkelgebied Centrum Ninove en van de afbakening van het winkelgebied Rechteroever Ninove

Gelet op de diverse initiatieven van de stad Ninove in verband met handelsondersteunende projecten in het stadscentrum, met name bedoeld om de centrumfunctie van de kernstad, met name de handels- en woonfunctie te versterken en meer uitstraling te geven;

Overwegende dat deze centrumfunctie enkel door de binnenstad wordt vervuld en de stimulerende initiatieven vrijwel uitsluitend ten goede van de commerciële vestigingen binnen de afgebakende centrumzone komen, waardoor het dan ook logisch is dat deze premie uitsluitend binnen het handelscentrum van toepassing is;

Gelet op het verslag van de vergaderingen van de middenstandsraad van 4 oktober 2017 en 6 november 2017 waarbij een gunstig advies met opmerkingen uitgebracht werd;

Overwegende dat onderscheid kan gemaakt worden tussen de toplocaties in het kernwinkelgebied centrum Ninove en de aanleunende straten zoals Kaardeloodstraat (met uitzondering van Ninia shoppingcenter dat voornamelijk langs de Centrumlaan gelegen is), Vuurkruiserstraat, Burchtstraat en Graanmarkt en het winkelgebied rechteroever en het daarom aangewezen is ook de premie te differentiëren;

Overwegende dat er voldoende kredieten voorzien zijn in het budget 2018, op de algemene rekening 649200 van het beleidsitem 050000 en de acties 1/14/1/1 Ninove profileert zich als echte shoppingstad door ondersteunen en uitbouwen van het lokale handelsnetwerk van handel, horeca

en markten en de actie 1/14/2/1 Ninove neemt maatregelen om winkelen aangenaam te maken in het stadscentrum;

Besluit:

met éénparigheid van stemmen

Enig artikel

Goedkeuring wordt gehecht aan de invoering van een premierglement voor de invulling van leegstaande commerciële panden, gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever. De premie is bedoeld voor het bevorderen van het actief gebruik van de panden voor commerciële functies.

Premierglement voor de invulling van leegstaande commerciële panden, gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever

Artikel 1 – Situering

De stad Ninove, in casu het college van burgemeester en schepenen, kan onder de voorwaarden bepaald in voorliggend reglement, een toelage toekennen aan ondernemers die starten in het kernwinkelgebied, met het doel de levensvatbaarheid van prille ondernemingen te ruggeven, de leegstand in te dammen en de koopbinding en -attractie te stimuleren ten bate van het detailhandelsapparaat gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever.

Indien de ondernemer zijn activiteit of beroep uitoefent onder de juridische vorm van een rechtspersoon, wordt de tegemoetkoming toegekend aan de rechtspersoon.

Artikel 2 - Doelgroep

§1. Onder de beoogde doelgroep van deze premie wordt verstaan: Ondernemers met een commerciële activiteit, meer bepaald het uitbaten van een kleinhandel, detailhandels- of horecazaak, die rechtstreeks in contact staan met het publiek, alsook vzw's die kleinhandelsactiviteiten verrichten en evenzeer rechtstreeks in contact staan met het publiek, met uitzondering van de in artikel 2 §2 uitgesloten branches, én die hun activiteit vestigen in een leegstand handelspand gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever nà inwerkingtreding van dit reglement, én die voldoen aan alle reglementaire voorwaarden en vergunningen.

Worden vermoed ondernemers met een commerciële activiteit te zijn, personen die, op het ogenblik van hun aanvraag, onderworpen zijn aan het sociaal statuut der zelfstandigen en vennootschappen of vzw's met kleinhandelsactiviteiten zoals vernoemd. Indien de ondernemer zijn activiteit of beroep uitoefent onder de juridische vorm van een rechtspersoon, wordt de tegemoetkoming toegekend aan de rechtspersoon.

§2. Worden expliciet uitgesloten:

- Beoefenaars van (para)medische, vrije of intellectuele beroepen;
- Beoefenaars van financiële en/of administratieve dienstverlenende beroepen;
- Vzw's die een horeca-activiteit uitoefenen;
- Uitbaters van nachtwinkels/automatenshops, private bureaus voor telecommunicatie/phoneshops, kansspelinrichtingen,...;
- Kantoorfuncties zonder voor publiek vrij toegankelijke commerciële ruimten;
- Louter groothandel (B2B);
- Handelszaken die ontstaan door een loutere wijziging van de rechtsvorm van een reeds bestaande handelszaak;
- Personen die eerder gebruik gemaakt hebben van de premie voor hetzelfde handelspand;
- Rechtspersonen waarin een of meerdere personen, die eerder gebruik gemaakt hebben van de premie voor hetzelfde handelspand, belangen hebben;
- Bestaande handelszaken die herlokalisieren binnen gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever;
- Bestaande handelszaken die overgenomen worden;

- Handelszaken die ontstaan door samenvoeging van twee leegstaande handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever, kunnen slechts éénmaal aanspraak maken op een premie.

Artikel 3 – Definities

Voor de toepassing van dit reglement moet verstaan worden onder:

Ondernemer/handelaar:

Een ondernemer/handelaar is een natuurlijk persoon die een commerciële activiteit uitoefent en die niet door een arbeidsovereenkomst verbonden is. De ondernemer/handelaar kan zijn activiteit uitoefenen al natuurlijke persoon of via de juridische vorm van een rechtspersoon. De ondernemer/handelaar is sowieso onderworpen aan het sociaal statuut van zelfstandigen.

Vrije beroepen:

Onder uitbaters van vrije beroepen dient conform de wet van 15 mei 2014 houdende invoeging van Boek XIV "Marktpraktijken en consumentenbescherming betreffende de beoefenaars van een vrij beroep" in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan het boek XIV en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek XIV, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, Hoofdstuk II art. 2, 35° te worden verstaan: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die op intellectueel onafhankelijke wijze en onder eigen verantwoordelijkheid een beroepsactiviteit uitoefent die hoofdzakelijk uit intellectuele prestaties bestaat, voorafgaand de vereiste opleiding heeft gevolgd, tot permanente vorming is gehouden, onderworpen is aan een bij of krachtens de wet opgericht tuchtorgaan en geen koopman is in de zin van artikel 1 van het Wetboek van Koophandel.

Detailhandel/kleinhandel/retail:

Het leveren van fysieke goederen of diensten aan de consument. Meestal worden de termen detailhandel en retail door elkaar gebruikt. Nota: hier wordt als verzamelnaam gehanteerd, waaronder horeca en commerciële diensten ressorteren maar met de expliciete voorwaarde dat gelijke fysieke aanwezigheid van de consument en de handelaar is vereist (zie ook omschrijving doelgroep artikel 2 §1: 'rechtstreeks contact met de klant')

Horeca:

Horeca ressorteert onder detailhandel maar meer specifiek wordt onder horeca hier eet- & drankgelegenheden en hotels verstaan waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd én die grotendeels parallel aan de reguliere winkeluren open zijn.

Diensten:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende diensten:
 Administratieve, financiële diensten en vastgoed: bank, interim, immo, boekhoudkantoor, ...
 Deze worden expliciet uitgesloten als begunstigde doelgroep in het kader van dit reglement.
 Commerciële diensten; reisbureau, kapper, verzorging, ...
 Deze groep komt wél in aanmerking als begunstigde doelgroep in kader van voorliggend reglement.

Handelszaak:

Elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank van ondernemingen (KBO) is vereist en die de uitoefening van een kleinhandels- of horecazaak tot hoofddoel heeft. De handelszaak, zoals hier bedoeld, dient eveneens minstens 5 dagen (niet: avonden) per week geopend te zijn.

Handelspand:

Het onroerend goed, waarin een handelszaak mag worden uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak.

Kernwinkelgebied:

De gebiedsomschrijving wordt vastgesteld als volgt, conform de afbakening van het kernwinkelgebied Centrum Ninove en winkelgebied Rechteroever door de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2017

Zone 1

Centrumlaan	Huisnummer 2 tot en met 50 (hoek Bevrijdingslaan) Huisnummer 1 tot en met 103 (2e rotonde/ hoek Onderwijslaan)
Marktstraat	Volledig
Langemuntstraat	Volledig
Oudstrijdersplein	Volledig
Beverstraat	Volledig
Biezenstraat	Huisnummer 1 tot en met 13 Huisnummer 2 tot en met 20
Lavendelstraat	Volledig
Vuurkruiserstraat	Vanaf Centrumlaan richting Geraardsbergsestraat tot hoek Hendrik Vangassenstraat
Kaardeloodstraat	Huisnummer 97, zijnde alle winkelpanden van shoppingcenter Ninia

Zone 2

Burchtstraat	Huisnummer 2 tot en met 36 (tot kapel) Huisnummer 1 tot en met 31 (Hoek Onderwijslaan)
Graanmarkt	Volledig
Despaueteerstraat	Huisnummer 1
Oude Kaai	Huisnummer 1
Geraardsbergsestraat	Huisnummer 2 tot en met 70 (hoek Vuurkruiserstraat) Huisnummer 1 tot en met 59 (hoek Savooistraat)
Vuurkruiserstraat	Vanaf Centrumlaan richting Geraardsbergsestraat, vanaf hoek Hendrik Vangassenstraat
Kaardeloodstraat	Volledig, exclusief nr. 97, zijnde alle winkelpanden van shoppingcenter Ninia
Brusselstraat	Huisnummer 2 tot en met 64 Huisnummer 1 tot en met 63

Leegstaand handelspand:

Elk handelspand dat op het ogenblik van de nieuwe invulling leegstaat of niet voor handelsdoeleinden in gebruik is en hierdoor is opgenomen in het leegstandsregister van de stad Ninove. De informatie met betrekking tot de desbetreffende panden kan op de dienst lokale economie van de stad Ninove bekomen worden.

De premie kan worden aangevraagd door een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die via een verkoopovereenkomst of eigendomsbewijs kan aantonen dat hij een leegstaand handelspand bezit/aankoopt om hierin zelf een handelszaak te vestigen of een natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan de hand van een huurovereenkomst kan aantonen dat hij uitbater wordt van een handelszaak in een door hen gehuurd leegstaand handelspand.

Synthese ondernemingsplan:

Beknopt instrument om op kwalitatieve en kwantitatieve manier de ondernemer en zijn activiteit of beroep voor te stellen. Het geeft weer wat de ondernemer in de toekomst wil bereiken en hoe hij dat wil bewerkstelligen. Het bevat een gebalde samenvatting van volgende onderdelen:

- Projectvoorstelling;
- Commercieel plan;
- Organisatieplan;
- Omgevingsanalyse;
- Financieel plan.

Artikel 4 – Premie/toelage

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de stad Ninove en overeenkomstig de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals hierna vastgelegd, kan de stad Ninove aan de voornoemde ondernemers een toelage toekennen die aangewend kan worden voor het zo optimaal mogelijk in de markt plaatsen van hun commercieel aanbod.

De premie/toelage kent een forfaitair bedrag van 10.000 euro voor een commerciële vestiging in een leegstaand pand in het kernwinkelgebied in zone 1, en 7.500 euro voor commerciële vestiging in een leegstaand pand in het kernwinkelgebied in zone 2.

De dossiers worden behandeld in chronologische volgorde van indiening van een volledig en correct dossier en tot uitputting van het goedgekeurde krediet.

Artikel 5 – Plichten van de begunstigde ondernemer/handelaar

Bij toekenning van de premie verbindt de ondernemer/handelaar zich ertoe om aan alle onderstaande verplichtingen (cumulatief) te voldoen:

- De commerciële activiteit, die aanleiding geeft tot toekenning van de premie in het kader van dit reglement, minstens gedurende een ononderbroken periode van twee jaar uit te oefenen;
- Lid zijn van een van de handelaarsverenigingen actief binnen het kernwinkelgebied Centrum Ninove dan wel het winkelgebied Rechteroever;
- Deelnemen aan de kernversterkende acties, maatregelen en evenementen van de stad Ninove, uitgedragen door de stad Ninove, zoals o.m. de afwijkingen op de wekelijkse rustdag (koopzondagen) en daaraan gekoppelde promotionele initiatieven en/of evenementen;
- De engagementen naleven van inschrijving/registratie en actieve deelname aan gerichte infosessies en andere opvolging in kader van de voornoemde initiatieven;
- Op eerste verzoek, alle informatie verstrekken aan de stad Ninove, zijnde het college van burgemeester en schepenen, de mogelijkheid bieden om controledaden te stellen in het kader van de toepassing van dit reglement.

Artikel 6 – Procedure

6.1. De aanvraag

Om de premie/toelage zoals bepaald in voorliggend reglement te kunnen bekomen, dient de ondernemer bij de stad Ninove een aanvraag in via het daartoe voorzien aanvraagformulier te bekomen op www.ninove.be of bij de dienst lokale economie, Centrumlaan 100 te 9400 Ninove.

De aanvraag bevat:

- Het volledig ingevulde aanvraagformulier;
- Een beknopte synthese van het ondernemersplan (zie hoger);
- Een kopie van inschrijving KBO;
- Een bewijs van inschrijving bij een sociale verzekeringskas voor een zelfstandig beroep;
- Een bewijs van verkoops- of huurovereenkomst voor exploitatie in het leegstaande pand;
- Ingeval van een horecazaak, een kopie van de nodige vergunningen afgeleverd door het stadsbestuur;
- Een vermelding van de openingsuren;
- Een kopie van andere, relevante vergunningen (stedenbouwkundige vergunning, socio-economische vergunning, indien van toepassing,...)

De aanvraag kan het hele jaar door worden ingediend maar moet minimum twee maanden voor en ten laatste drie maanden na datum waarop de uitbating van de zaak van start is gegaan, ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag, inclusief de benodigde bijlagen, dient bij ter post aangetekend schrijven te gebeuren. De aanvragen worden volgens datum van ontvangst van het volledige dossier chronologisch behandeld.

6.2. Beoordeling en goedkeuring

Het aanvraagdossier wordt naar ontvankelijkheid en gegrondheid beoordeeld door de dienst lokale economie en daarna ter goedkeuring geagendeerd op het college van burgemeester en schepenen. De aanvrager kan desgewenst uitgenodigd worden om gehoord te worden om bijkomende informatie te verstrekken rond de aanvraag en om het dossier, indien nodig, te vervolledigen.

De stad verbindt zich ertoe om binnen de acht weken na ontvangst van het volledige dossier, een beslissing te nemen.

De dienst lokale economie beoordeelt de volgende criteria voor de afweging van de ingediende synthese van het ondernemingsplan :

6.2.1. Projectvoorstelling

Geeft de projectvoorstelling een duidelijk en voldoende omschrijving van de onderneming?
Wordt er een antwoord gegeven op volgende vragen:

- Hoe wens jij als ondernemer je klanten tevreden te stellen?
- Waarom zouden consumenten bij jou aankloppen in Ninove?
- Wat is de meerwaarde van jouw beoogde concept?
- Heb jij als ondernemer de kennis, ervaring, het talent om het beoogde concept waar te maken?

6.2.2 Omgevingsanalyse

Geeft de omgevingsanalyse een duidelijk en voldoende beeld van de trends in de sector waarin de onderneming actief is, van de doelgroep en van de concurrenten?

Wordt er een antwoord gegeven op volgende vragen:

- Hou ziet jouw markt en jouw omgeving eruit?
- Wie zijn je klanten, je concurrenten, je leveranciers, je partners?
- Met welke trends dien je rekening te houden?

6.2.3 Commercieel plan

Geeft het commercieel plan een duidelijk en voldoende beeld van wat de onderneming aanbiedt tegen welke prijs en hoe de onderneming zicht bekend maakt?

Wordt er een antwoord gegeven op volgende vraag:

- Hoe zal je jouw idee commercialiseren o.b.v. product, plaats, prijs en promotie?

6.2.4 Organisatieplan

Geeft het organisatieplan een duidelijk en voldoende beeld van hoe de onderneming georganiseerd is en van eventuele indienstname personeel?

6.2.5 Toekomstvisie

Wordt er een antwoord gegeven op volgende vragen:

- Waar wil je als ondernemer naartoe?
- Hoe ga jij inspelen op het feit dat markten en het aankoopgedrag van de consument steeds sneller veranderen? Hoe ga jij bijvoorbeeld inspelen op het feit dat de concurrentie van e-commerce en grotere koopcentra toeneemt?

6.2.6 Financieel plan

Geeft het financieel plan een duidelijk en voldoende beeld van wat de geplande investeringen zijn en hoe deze gefinancierd worden en van de geschatte opbrengst en kosten?

Wordt er een antwoord gegeven op volgende vragen:

- Wat zijn de geplande investeringen?
- Hoe zal je als ondernemer de investeringen voor de start financieren?
- Welke omzet schat je te realiseren?
- Wat zijn de jaarlijks terugkerende kosten?
- Welke winstmarge blijft over om de vaste kosten te dekken?
- Bij welke omzet is er winst noch verlies? (doodpuntomzet)

Na beoordeling van voornoemde criteria door de dienst lokale economie wordt de beoordeling van de aanvraag ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

6.3. Procedure van uitbetaling van de premie

Het in het reglement voorzien bedrag wordt uitbetaald aan de ondernemer of desgevallend de juridische rechtspersoon na ondertekening van het collegevoorstel en na de opening van de zaak.

De uitbetaling van de premie/toelage gebeurt op bevel van het college van burgemeester en schepenen, door overschrijving op de post- of bankrekening van de ondernemer of desgevallend de juridische rechtspersoon. De ondernemer of desgevallend de juridische rechtspersoon verbindt zich

ertoe de stad Ninove onverwijld op de hoogte te brengen van de wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 7 – Algemene bepalingen

7.1. De ondernemer aanvaardt, binnen de perken van dit reglement, verantwoording af te leggen ten aanzien van de stad Ninove. De stad Ninove kan daartoe ook desgewenst ter plaatse controle komen uitvoeren. Indien blijkt dat onjuiste gegevens werden verstrekt, of dat de voorwaarden van huidig reglement niet worden nageleefd (cfr. plichten van de begunstigde starter) en in elk geval in geval van fraude of oneigenlijk gebruik, kan het college van burgemeester en schepenen op advies van dienst lokale economie beslissen de reeds toegekende premie/toelage terug te vorderen.

7.2. De begunstigde handelszaak moet minstens twee jaar actief zijn. Indien er geen twee volledige jaren handelsactiviteit plaatsvinden, moet 50% van de premie terugbetaald worden.

7.3. Bij stopzetting vóór het verlopen van de eerste 2 jaar van uitoefening van de activiteit worden als verschoningsgronden aanzien:

- Langdurige ziekte en daaraan gekoppelde werkonbekwaamheid van de ondernemer
- Overlijden van de overnemer of medewerkende partner
- Overmacht, namelijk "een onoverwinnelijke en onvoorziene hindernis, vreemd aan de wil van de betrokkene die het verder zetten van de uitbating onmogelijk maakt" zoals bijvoorbeeld in het geval van een natuurramp.

Indien de ondernemer één van deze verschoningsgronden wenst in te roepen, dient hij een schrijven te richten aan het college van burgemeester en schepenen die de bewijslast bepaalt.

Indien de ondernemer zich niet op één van de verschoningsgronden kan beroepen, kan het college van burgemeester en schepenen bij vaststelling van de stopzetting van de commerciële activiteit vóór het verlopen van het 2de jaar van opening, 50% van de premie terugvorderen. Deze terugvordering gebeurt per aangetekend schrijven op bevel van het college van burgemeester en schepenen.

7.4. De premies/toelagen kunnen slechts éénmaal voor hetzelfde pand door een ondernemer worden aangevraagd en bekomen, met uitzondering van herstarters die geen grove fouten, nalatigheid of fraude in hun voorgaande ondernemingsactiviteit kunnen verweten worden.

7.5. Een ondernemer die commerciële activiteiten uitoefent in meerdere panden kan, wanneer voldaan werd aan de voorwaarden opgelegd in voorliggend reglement, een premie aanvragen per invulling van een leegstaand commercieel pand. Het aantal premies dat een en dezelfde ondernemer kan bekomen wordt beperkt tot maximaal 5, gedurende de looptijd van dit reglement.

7.6. Ingeval van betwisting zijn de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement bevoegd.

7.7. Door het indienen van de aanvraag aanvaardt de ondernemer/handelaar uitdrukkelijk de bepalingen en voorwaarden van voorliggend document.

Artikel 8 – Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2018.

stadssecretaris
Carine Coppens

voorzitter gemeenteraad
Dirk Vanderpoorten

Voor eensluidend afschrift,
22 december 2017

De gedelegeerde ambtenaar,

Carine Coppens
stadssecretaris

