

‘Kortrijk Zaaït’ infofiche

Voor het concept ‘Kortrijk Zaaït’ treedt de stad Kortrijk op als facilitator tussen eigenaars van leegstaande commerciële panden en ondernemers die een invulling willen realiseren, met het oog op een structureel wegwerken van de commerciële leegstand. Onderstaande opsomming kan een leidraad zijn met aandachtspunten voor jou, terwijl je het proces van ‘Kortrijk Zaaït’ doorloopt.

Bij opname van een gebouw in de stedelijke database Kortrijk Zaaït gaat de eigenaar akkoord om het pand aan te bieden aan uitzonderlijke voorwaarden:

- Het pand wordt verhuurd via een handelshuurovereenkomst van korte duur (minimaal 6 maand, maximaal 1 jaar) ipv een traditionele handelshuurovereenkomst (3-6-9)
- De vaste huurprijzen van Kortrijk Zaaït worden gehanteerd (zie verder)
- De belastingen met betrekking tot het pand (onroerende voorheffing) blijven ten laste van de eigenaar bij een verhuur via Kortrijk Zaaït. De eigenaar kan wel in bepaalde gevallen een syndic kost doorrekenen aan de huurder.
- Kosten (oa gebruik nutsvoorzieningen) en belastingen met betrekking tot de uitbating zijn ten laste van de huurder.

In ruil krijgt de eigenaar 1 jaar vrijstelling van de leegstandsheffing. Als de eigenaar zich niet houdt aan de voorwaarden, kan het pand geschrapt worden uit de database waardoor de vrijstelling wegvalt.

Een pand dat opgenomen is in de database kan nog steeds aangeboden worden op de reguliere markt, ook als het pand ingevuld is via Kortrijk Zaaït. In dit laatste geval dient de afgesloten handelshuurovereenkomst met eventuele opzegtermijnen natuurlijk wel gerespecteerd te worden.

Als het pand gedurende 6 maanden continu ingevuld is en uitgebaat wordt, kan de eigenaar de schrapping vragen uit het leegstandsregister.

Een voorbeeld van handelshuurovereenkomst van korte duur kan aangeleverd worden door Economie Kortrijk. Alle elementen in deze overeenkomst kunnen gewijzigd worden, met uitzondering van de prijzen die nooit hoger mogen zijn dan de vastgelegde prijzen.

De huurder van het pand is verantwoordelijk voor de uitbating, oa.:

- het nemen van alle nodige maatregelen om de veiligheid te garanderen (oa brandveiligheid ...)
- het afsluiten van de nodige verzekeringen (oa brandverzekering, BA ...)
- het beschikken over de nodige vergunningen (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning, omgevingsvergunning, drankvergunning, FAVV ...)
- de huurder van het pand draagt de kosten voor het operationeel maken van het pand, met uitzondering van het voorzien van de primaire nutsvoorzieningen. Indien er toch kosten zouden verdeeld worden, worden deze afspraken best voorzien in de overeenkomst.



De gevolgen van het sluiten van de overeenkomst zijn verder volledig voor rekening van de partijen (eigenaar en huurder) zonder dat de stad in zaak kan geroepen worden bij een rechtsprocedure tussen beide partijen.

De stad garandeert onder geen enkel beding een invulling van het gebouw of een toewijzing van een pand.

Het is voor beide partijen opportuun om bij het afsluiten van de overeenkomst afspraken te maken over huurprijs voor de periode na Kortrijk Zaaït.

Het is aangewezen om een plaatsbeschrijving op te maken of minstens foto's te nemen van het pand en de gebreken vooraleer het pand ingevuld wordt.

| Binnen kerngebied | WVO | Maandelijks huurprijs |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 6 maanden + 1 dag | 0 – 99 m ² | € 400 |
| | 100 – 249 m ² | € 800 |
| | Meer dan 249 m ² | € 1.200 |
| 1 jaar | 0 – 99 m ² | € 300 |
| | 100 – 249 m ² | € 600 |
| | Meer dan 249 m ² | € 900 |
| | | |
| Buiten kerngebied | Bruikbare opp. | Maandelijks huurprijs |
| 1 jaar | 0 – 99 m ² | € 200 |
| | 100 – 249 m ² | € 350 |
| | 250 – 499 m ² | € 500 |
| | 500 – 999 m ² | € 650 |
| | Meer dan 1.000 m ² | € 800 |

Sinds 01/01/2019 is commercieel verhuur voor een periode tot zes maanden onderworpen aan BTW.

