

FOD Economie, Middenstand, K.M.O. en Energie

NSECD - secretariaat

WTC III - 26^{ste} verdieping

Simon Bolivarlaan 30

B-1000 Brussel

Tel.: (02) 277 77 81 - 277 68 63

Fax: (02) 277 53 63

Email: CSEND.NSECD@mineco.fgov.be

<http://mineco.fgov.be>

**WET VAN 13 AUGUSTUS 2004
BETREFFENDE
DE VERGUNNING VAN HANDELSVESTIGINGEN**

**AANVRAAG TOT MACHTIGING
SOCIAAL-ECONOMISCH DOSSIER**

SE.2⁽¹⁾¹

naam aanvrager:

De aanvrager wenst te worden gehoord door het Nationaal Sociaal-
Economisch Comité voor de Distributie bij de behandeling van zijn
dossier: ja neen

Datum:

Handtekening:

vestigingsplaats (gemeente):

¹ Voor handelsgeheel, d.w.z. voor ontwerpen met meerdere verkooppunten of met al dan niet meerdere uitbaters.
Bij ontwerpen met slechts één verkooppunt moet een dossier type SE1 ingediend worden.

I. Algemene gegevens

De aanvrager dient aan dit formulier een marktstudie over de sociaal-economische rechtvaardiging van het handelsgeheel bij te voegen, op basis van het op pagina 12 van dit formulier vermelde schema.

A. DE AANVRAGER

1	naam of maatschappelijke benaming en adres	
2	beroep of maatschappelijk doel	
3	ondernemingsnummer	
4	juridisch statuut en datum van oprichting van de vennootschap	
5	in welke hoedanigheid treedt de aanvrager op (promotor – uitbater – mandataris – andere te specificeren) ² in geval van mandaat, een kopie ervan toevoegen	
6	contactpersoon voor dit dossier naam adres telefoonnummer faxnummer e-mail	

B. DE INPLANTINGSPLAATS

1	gewest: provincie: gemeente (+ deelgemeente): postcode: straat, nummer, bus:	
2	indien de netto-verkoopoppervlakte > 2000 m ² , naam van de aangrenzende gemeenten:	
3	bestemming van het gebied volgens het gewestplan: bestaat er voor het betrokken terrein een bijzonder plan van aanleg (zo ja, een kopie toevoegen) geef de voorschriften die de realisatie van het project toelaten of de naam van de bestemmingszone(s)	
4	nummer van de kadastrale percelen	
5	wat is de huidige bestemming van <ul style="list-style-type: none">• het terrein:• het gebouw:	
6	wie is de huidige eigenaar van	

² zie ook kader G, II, punt 2.

	<ul style="list-style-type: none"> • het terrein: • het gebouw: 	
7	<p>bevindt het terrein zich in een handelskern van de gemeente</p> <ul style="list-style-type: none"> • zo ja, in welke • zo niet, welk is de dichtst bijgelegen kern en op welke afstand <p>is het geïntegreerd in de bebouwde kom van de gemeente, aan de rand ervan of buiten de bebouwing ligt het terrein aan een uitrit van een autoweg, langs een drukke verkeersweg, een handelsstraat of aan een openbaar plein</p>	ja <input type="checkbox"/> neen <input type="checkbox"/>
8	<p>met welke vervoermiddelen is de plaats bereikbaar indien bereikbaar met het openbaar vervoer, gelieve de verbindingswegen aan te geven, de frequentie en de afstand tussen de plaats en de halte van het vervoer in kwestie</p>	
9	<p>gelieve een liggingsplan (eventueel met foto's) toe te voegen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de juiste ligging van het(de) gebouw(en) en de parking op een kaart met schaal van de ganse gemeente met aanduiding van de straatnamen; • de microlokalisatie van de handelsvestiging, met beschrijving van de ligging en van de onmiddellijke omgeving (andere handelszaken, scholen, andere stedelijke functies, enz.); • precieze aanduiding van de directe toegang tot het terrein (in- en uitgang, richtingsaanduidingen, signalisaties, enz.). 	

C. ALGEMENE INLICHTINGEN OVER HET HANDELSGEHEEL

1	<p>welke is de voorziene datum voor de realisatie van het project gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een uitbreiding • een verandering <p>Welke is de eerste openingsdatum</p>			
2	<p>welke is het voorziene of reeds bestede investeringsbedrag (geactualiseerd)</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor de aankoop van het terrein of het gebouw: <p>datum van de aankoop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor de bouw: • voor de inrichting van het gebouw: 	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">huidige</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">toekomstige</td> </tr> </table>	huidige	toekomstige
huidige	toekomstige			
3	<p>als het terrein (of het bestaande gebouw) nog niet werd verworven, bestaat er dan in hoofde van de aanvrager een koopoptie of een ander verwervingsrecht</p>	ja <input type="checkbox"/> neen <input type="checkbox"/>		

	<ul style="list-style-type: none"> • de grondige wijziging van de aard van de handelsactiviteit binnen een gebouw reeds aangewend voor handelsdoeleinden (zo ja, gelieve de vroegere assortimenten, de verdeling ervan in oppervlakte en in omzet toe te lichten in bijlage) • de verhuizing gebeurt met sluiting van één of meerdere verkooppunt(en) (zo ja, vermeld in bijlage de volgende inlichtingen : adres(sen), bestemming van de vrijgekomen plaatsen, netto-oppervlakten van de assortimenten, eventueel socio-economische vergunning, openingsdatum(data) 	ja <input type="checkbox"/>	neen <input type="checkbox"/>	
		ja <input type="checkbox"/>	neen <input type="checkbox"/>	
3	hoeveel winkelsruimtes zal het handelsgeheel tellen			
4	Gegevens omtrent de oppervlakte (in m ²) ³	(a) bestaand of vóór verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL
	<ul style="list-style-type: none"> • terreinoppervlakte • bebouwde grondoppervlakte (muren inbegrepen) • bruto-oppervlakte aangewend voor handelsdoeleinden (netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimtes) • verdeling per niveau • totale netto-oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek (met inbegrip van de kassa's, het "front-end" en de niet overdekte verkoopoppervlakten) • oppervlakte van de eigen parking • aantal parkeerplaatsen (eigen aan het handelsgeheel) 			
5	een plan bijvoegen waarin op een precieze wijze de binneninrichting van het gebouw wordt beschreven (desgevallend per niveau) met aanduiding van de in D3 vermelde oppervlaktes, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning of de aanvraag van een bouwvergunning.			
6	werd een stedenbouwkundige vergunning voor het project reeds aangevraagd en bekomen?	ja <input type="checkbox"/>	neen <input type="checkbox"/>	

³ Voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen, de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen, de kolommen (a) en (c) invullen.

E. VERHUUR EN BEHEER VAN HET HANDELSGEHEEL		
1	zullen de winkelruimtes worden verkocht of verhuurd	
2	welke zijn de koopmodaliteiten (kopie van het contract toevoegen)	
3	welke zijn de huurmodaliteiten? (kopie van het contract toevoegen)	
4	zijn er bijkomende lasten en erfdienstbaarheden (exemplaar van het huishoudelijk reglement toevoegen)	
5	moet de huurder een percentage van zijn omzet betalen zijn er latere aanpassingen voorzien	
6	wie zal het geheel beheren	
7	in welke mate nemen de verschillende uitbaters deel aan het beheer	

F. HET PERSONEEL (op het moment van de realisatie van het ontwerp)							
1	hoeveel personen worden in het handelsgeheel tewerkgesteld voor ⁴	voltijds			deeltijds		
		(a) bestaand of voor verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL	(a) bestaand of voor verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL
	a. beheer van de vestiging						
	<ul style="list-style-type: none"> • administratief personeel • toezichtpersoneel • onderhoudspersoneel • andere TOTAAL waarvan jongeren (-25j)						
	b. uitbating van de winkels/boetieks						
	<ul style="list-style-type: none"> • uitbaters • verkooppersoneel • administratief personeel • andere TOTAAL waarvan jongeren (-25j)						
		(a) bestaand of voor verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL			

⁴ voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen de kolommen (a) en (c) invullen.

	deeltijdse werknemers ⁵	aantal	uren/week	aantal	uren/week	aantal	uren/week
2	welke zijn de vooruitzichten voor de personeelsevolutie voor de komende 4 jaar						
3	treden er in de tewerkstelling schommelingen op zo ja, verduidelijking	ja <input type="checkbox"/>		neen <input type="checkbox"/>			
4	welke bijzondere kwalificatievereisten worden gesteld bij aanwerving						
5	betreft het nieuwe arbeidsplaatsen impliceert het project het overbrengen van personeel van de ene naar de andere vestigingsplaats zo ja, aantal betrokken personen	ja <input type="checkbox"/>		neen <input type="checkbox"/>			
		ja <input type="checkbox"/>		neen <input type="checkbox"/>			
6	onder welk(e) paritair comité(s) ressorteert het personeel (arbeiders/bedienden) (nr. en benaming)	201 <input type="checkbox"/>	202 <input type="checkbox"/>	311 <input type="checkbox"/>	312 <input type="checkbox"/>	andere:	
7	waar en op welke oppervlakte bevinden zich de sociale lokalen						
8	welke zijn de veiligheidsvoorzieningen						

G. DE UITBATERS

I. algemene inlichtingen		
1	hoeveel uitbaters worden er voorzien in het handelsgeheel	
2	baten sommigen reeds een winkel uit in de opgegeven klantzone	
3	welke is het aandeel van zelfstandigen in het totaal aantal winkels/boetiëks	
4	indien de uitbaters nog niet zijn gekend, wordt de voorkeur dan gegeven aan hen die in de nabijheid reeds een winkel uitbaten welke zullen de activiteitstakken zijn in het handelsgeheel op welk ogenblik zullen de kandidaat-huurders worden gecontacteerd welke criteria zullen bij de keuze de doorslag geven	ja <input type="checkbox"/> neen <input type="checkbox"/>

⁵ voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen de kolommen (a) en (c) invullen.

II. Bijzondere inlichtingen over de uitbaters

Voor elk van de gekende of verwachte uitbaters dient de vragenlijst onder dit punt te worden ingevuld en geantwoord op de verschillende rubrieken. In punt 22 wordt een sociaal-economische rechtvaardiging van het verkooppunt gevraagd. De aanvrager zal gebruik maken van het model van marktstudie op de laatste blz. van deze vragenlijst. Het feit dat elke uitbater een beknopte marktstudie maakt, stelt de aanvrager niet vrij van een globale uiteenzetting over de sociaal-economische rechtvaardiging van het globale handelscomplex zelf, opgesteld aan de hand van de op de laatste pagina van het formulier vermelde aanwijzingen. Deze uiteenzetting wordt als bijlage bij het dossier gevoegd samen met de plannen, boekhoudkundige documenten, e.d.

uitbater nr.				
1	vermeld de naam of de maatschappelijke benaming, het adres, juridisch statuut, datum van de oprichting van de vennootschap alsook het ondernemingsnummer			
2	de hoedanigheid van uitbater: aanduiden of het gaat om een groothandelaar, een niet-aangesloten zelfstandige, een aangesloten zelfstandige, een verbruikerscoöperatieve, een grootwarenhuis, een filiaalbedrijf, enz.			
3	heeft de uitbater nog andere bedrijven dan die waarvoor de aanvraag wordt ingediend zo ja, vermeld in bijlage: het (de) adres(sen); de oppervlakte(n); de openingsdatum(data)?	ja <input type="checkbox"/>	neen <input type="checkbox"/>	
4	uithangbord waaronder het verkooppunt zal uitgebaat worden.			
5	aard van het verkooppunt: supermarkt, hypermarkt, doe-het-zelf zaak, kledingszaak, textiel, binnenhuisinrichting, meubelen, ...			
6	Verkoopswijze: traditionele bediening, zelfbediening, begeleide zelfbediening, ...			
7	de toegepaste prijzenpolitiek beschrijven			
8	wekelijkse rustdag			
9	gedetailleerde opgave van de oppervlakte (in m ²) van het huurpand van de betrokken uitbater ⁶ <ul style="list-style-type: none"> bruto oppervlakte aangewend voor handelsdoeleinden (netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus, onder afdak en andere handelsruimtes) verdeling per niveau:	(a) bestaand of voor verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL

⁶ voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen de kolommen (a) en (c) invullen.

	<ul style="list-style-type: none"> netto oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek (met inbegrip van de kassa's, het "front-end" en niet onder afdak) verdeling per niveau:			
10	een plan bijvoegen waarin op een precieze wijze de verkoopinrichting van het gebouw wordt beschreven(desgevallend per niveau) met aanduiding van de hierboven vermelde oppervlakten			
11	assortiment : duid hieronder voor elke productenfamilie de gebruikte oppervlakte aan met de grootste nauwkeurigheid. bijvoorbeeld (niet limitatieve lijst) : <ul style="list-style-type: none"> voor een supermarkt : de oppervlakte voorbehouden aan algemene voeding, gespecialiseerde voeding (slagerij, groenten en fruit, zuivel, diepvries, ...) en andere belangrijke afdelingen (textiel, huishoudelijke artikelen, onderhoudsproducten, papier, lichaamsverzorging, ...) voor een hypermarkt : de oppervlakte voorbehouden aan algemene voeding, gespecialiseerde voeding (zie hierboven), textiel, huishoudartikelen, doe-het-zelf afdeling, vrijetijdsartikelen, ...) voor de meubelzaken : de oppervlakte voorbehouden aan de eigenlijke meubelen (salons, eet- en slaapkamers, kleinmeubelen, ...), de meeneemmeubelen en aan de complementaire artikelen (bedgarnituren, verlichting, muur- en vloerbekleding, ...) voor de doe-het-zelf zaken : de oppervlakte voorbehouden aan de productengroepen hout, gereedschap en ijzerwaren, elektriciteit, sanitair, bouwmaterialen, decoratie, tuinartikelen, ... voor de textielzaken : de oppervlakte voorbehouden aan huishoudtextiel, de confectiekleding voor heren, dames en kinderen, ... 			
12	<ul style="list-style-type: none"> netto-verkoopoppervlakte voorbehouden aan (m²)⁷ oppervlakte voorbehouden aan kassa's (check-out) en "front-end" TOTAAL	(a) bestaand of voor verhuizing	(b) uitbreiding	(c) TOTAAL
13	aantal kassa's			
14	hoeveel werkgelegenheid biedt het verkooppunt <ul style="list-style-type: none"> uitbater helpers loontrekkenden 			
Kwantitatieve indeling van de loon- en weddetrekkenden⁸				
	in aantal	voltijds	deeltijds	

⁷ voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen de kolommen (a) en (c) invullen.

⁸ voor de nieuwe projecten enkel kolom (c) invullen. Voor de uitbreidingen de kolommen (a) en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen de kolommen (a) en (c) invullen.

		(a) bestaand of voor verhuizing		(b) uitbreiding	(c) TOTAAL		(a) bestaand of voor verhuizing		(b) uitbreiding	(c) TOTAAL	
	<ul style="list-style-type: none"> • verkooppersoneel • administratief personeel • ander TOTAAL waarvan jongeren (-25j)										
		(a) bestaand of voor verhuizing			(b) uitbreiding			(c) TOTAAL			
	deeltijdse werknemers ⁹	aantal	uren/week		aantal	uren/week		aantal	uren/week		
15	welke zijn de vooruitzichten voor de personeelsevolutie voor de komende 4 jaar										
16	treden er in de tewerkstelling seizoenschommelingen op zo ja, verduidelijken.			ja <input type="checkbox"/>		neen <input type="checkbox"/>					
17	welke zijn de bijzondere kwalificatievereisten gesteld bij de aanwerving										
18	betreft het nieuwe werkplaatsen of impliceert het project het overbrengen van personeel van de ene naar de andere vestigingsplaats zo ja, aantal betrokken personen			ja <input type="checkbox"/>		neen <input type="checkbox"/>					
19	onder welk(e) paritaire comité(s) ressorteert het personeel (arbeiders/bedienden) (nr. en benaming)			201 <input type="checkbox"/>	202 <input type="checkbox"/>	311 <input type="checkbox"/>	312 <input type="checkbox"/>	andere:			
20	waar en op welke oppervlakte bevinden zich de sociale voorzieningen										
21	welke zijn de veiligheidsvoorzieningen										
22	als het betreffende handelsgeheel reeds uitgebaat wordt, geef dan de omzet van de laatste 3 boekjaren (B.T.W. niet inbegrepen) en de voorziene omzet van het lopende jaar										
		voedingswaren		niet-voedingswaren		diensten en horeca		TOTAAL			
	jaar :										
	jaar :										
23	wat is de voorziene omzet van het handelsgeheel voor de 3 jaren die volgen op de verwezenlijking van het project (B.T.W. niet inbegrepen)										
		voedingswaren		niet-voedingswaren		diensten en horeca		TOTAAL			
	jaar :										
	jaar :										

⁹ Voor de nieuwe projecten enkel kolom C invullen. Voor de uitbreidingen, de kolommen A en (b) invullen en het totaal maken in kolom (c). Voor de verhuizingen, de kolommen (a) en (c) invullen.

	jaar :
24	sociaal economische rechtvaardiging van het verkooppunt.

Sociaal-economische rechtvaardiging van de aanvraag MARKTSTUDIE

De aanvrager dient een marktstudie op te stellen die rekening houdt met het onderstaand schema. De hieronder vermelde punten zijn alleen richtinggevend, ze kunnen gewijzigd worden naargelang de eigenheid van het project.

1. De onderneming

- een bondige historiek van de onderneming of de activiteit (oprichting, evolutie);
- een lijst met de verkooppunten van de onderneming met vermelding van hun adres, openingsdatum, verkoopoppervlakte en assortiment;
- de gevolgde economische politiek;
- het totale personeelscijfer en de globale omzet van de onderneming.

2. Het project

Als het gaat om een nieuw verkooppunt: de globale context van de firma beschrijven waarin het project kadert en zijn precieze functie?

In geval van uitbreiding: de beweegredenen en de gevolgen geven (wijziging van het huidige assortiment of verandering van de positie van het verkooppunt binnen het geheel van de onderneming).

In geval van verhuizing, de oorzaken en de gevolgen geven:

- de meerwaarde voor de winkel, zijn aantrekkelijkheid en zijn omgeving
- de sluiting van het bestaande verkooppunt, de nieuwe bestemming van dit gebouw
- de toekomstige verdeling van de assortimenten over de beide verkooppunten (in geval van niet sluiting).

In alle gevallen, type en omvang van de activiteiten beschrijven: kleinhandelsactiviteit, groothandel, op het vlak van de productie en de relatie tussen deze productieafdeling en het verkooppunt.

3. Het marktgebied

De bepaling van het marktgebied waarbij u dient te vermelden welke elementen u in acht hebt genomen om dit marktgebied in te schatten (externe, interne studies, eigen klantengegevens, andere).

Het marktgebied dat door het verkooppunt bestreken wordt, dient te worden afgebakend door bijvoorbeeld op een kaart een eerste zone met sterke aantrekkingskracht, waaruit de meeste klanten afkomstig zijn, aan te duiden, evenals een tweede zone met middelmatige aantrekkingskracht; zo nodig kan nog een derde zone met zwakke aantrekkingskracht aangestipt worden. Bij reeds bestaande verkooppunten kunt U zich voor de afbakening van het marktgebied baseren op klantenlijsten e.d. Bij het opstellen van deze zones wordt rekening gehouden met de bestaande en geplande verkeersverbindingen, de aantrekkelijkheid van de winkel, de invloedszone van de handelskern van de gemeente waarin het verkooppunt gelegen is, het assortiment enz... Daarna dienen met betrekking tot elk van deze zones op een afzonderlijke tabel het bevolkingsaantal per gemeente of sectie van een gemeente en eventueel zijn evolutie over een recente periode, vermeld te worden.

4. Commerciële animatie en concurrentie

- De handelskern van de gemeente of stad van vestiging lokaliseren op een kaart (kwaliteit, dichtheid).

- Bezit deze gemeente een markt?
- De commerciële omgeving van de gekozen vestigingsplaats beschrijven.
- De belangrijkste concurrenten binnen het marktgebied opgeven met, indien mogelijk, vermelding van hun assortiment, hun verkoopsmethode en hun verkoopsoppervlakte.
- Deze informatie weergeven op de kaart waarop de klantzones werden aangeduid.
- Wat is de meerwaarde van het ingediende project t.a.v. deze commerciële en concurrentiele context ?
- Bestaan er ontwikkelingsplannen en/of projecten op commercieel of op stedenbouwkundig vlak?

5. Marktaandeel

Welke zijn in de weerhouden directe klantzone de ontwikkelingsmogelijkheden voor het betrokken verkooppunt en eventueel voor de belangrijkste assortimentsgroepen?

Heeft dit al het voorwerp uitgemaakt van een concreet onderzoek met een berekening op basis van het koopkrachtvolume en het marktaandeel van de concurrenten? Zo ja, verduidelijken.

6. Duurzame mobiliteit

Een omschrijving van de huidige verkeersstromen en verkeerscirculatie in de nabijheid van het project.

De weerslag van uw project op deze verkeerssituatie.

Afhankelijk van het gevoerde assortiment, welke zijn de verwachte commerciële piekmomenten (dagen, maanden, seizoenen)?

Hoeveel klanten per dag worden verwacht uw vestiging te bezoeken bij een normale handelsdrukke, in piekperiodes?

Omschrijving van de parkeerfaciliteiten (eigen parking, met derden gedeelde parking, nabijheid, ...) met aandacht voor het van toepassing zijnde parkeerregime

(vrij toegankelijk voor de klant, voor iedereen, betalend, altijd toegankelijk ...) en de inplanting van de parking (ondergronds, op dak, gelijkvloers ...).

Geplande publieke en private initiatieven met betrekking tot de duurzame mobiliteit.

SYNTHESE (over de 4 criteria zoals vermeld in KB van 23/02/2005)

- *De ruimtelijke ligging van de handelsvestiging*
- *De belangen van de consument*
- *De invloed van het ontwerp op de werkgelegenheid*
- *De gevolgen van het ontwerp op de bestaande handelszaken.*