



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 3 december 2019
Sector stadsontwikkeling - Technische
dienst

3 **2019_GR_00407** **Subsidies 2020-2025: Subsidiereglement premiestelsels
kernwinkelgebied: goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bart Michiels, voorzitter ; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Peter Bellens, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rutger Moons, raadslid; mevrouw Axana Ceulemans, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; de heer Nick Kraft, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; de heer Jennis Wagemans, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Eva Kerkhofs, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; de heer Bart Lamers, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; de heer Tom Olyslaegers; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Tom Sluyts, raadslid ; mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Herentals heeft momenteel een subsidiereglement premiestelsels kernwinkelgebied.

Deze reglementen lopen af op 31 december 2019 en moeten dus opnieuw gestemd worden.

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur

Argumentatie

Het reglement werd aangepast aan het nieuwe sjabloon zonder inhoudelijke wijzigingen.

Tarief: De uit te voeren werken moeten minimaal 500 euro exclusief btw bedragen. De subsidie bestaat uit een tussenkomst in de kosten van 60% van het factuurbedrag exclusief btw met een maximum van 10.000 euro.

Via ministerieel besluit werden aan de stad Herentals financiële middelen toegekend om subsidies te verlenen die de beleving in het kernwinkelgebied ondersteunen. Deze middelen worden toegekend tot en met 2020. De administratie stelt voor het reglement en de eventuele verderzetting van de subsidiëring te evalueren in 2020.

Besluit

De gemeenteraad keurt het volgend reglement goed:

Subsidies 2020-2025:

SUBSIDIEREGLEMENT PREMIESTELS KERNWINKELGEBIED

1. Periode

Dit reglement geldt van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

2. Doel

De subsidie heeft als doelstelling de stedelijke aantrekkingskracht te verhogen en zo de uitstraling en kwaliteit van leegstaande handelspanden in het kernwinkelgebied, etalages van leegstaande handelspanden uit het kernwinkelgebied, leegstaande woningen boven handelspanden uit het kernwinkelgebied en het openbaar domein te verbeteren.

Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet verleent de stad Herentals:

- een subsidie voor de renovatie van de voorgevel van een leegstaand handelspand
- een subsidie voor de renovatie van de etalage van een leegstaand handelspand
- een subsidie voor aanpassingswerken die wonen boven een winkel mogelijk maken.

3. Doelgroep

De subsidie kan aangevraagd worden door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die:

- Houder is van zakelijke rechten op het handelspand en de hiermee bovenliggende wooneenheden, met name:
 - de volle eigenaar
 - de vruchtgebruiker
 - de erfpachter
 - de opstalhouder
- Huurder is van de commerciële ruimte in het handelspand.

4. Voorwaarden

Algemene voorwaarden:

De subsidie betreft enkel handelspanden en bovengelegen wooneenheden:

- die in het kernwinkelgebied gelegen zijn
- die over een omgevingsvergunning beschikken

- die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften
- die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen
- die momenteel leegstaan maar waar een nieuwe invulling door een handelszaak of bovenliggende woning boven een handelszaak wordt voorzien.

Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover:

- ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften
- de noodzakelijke vergunningen bekomen zijn
- ze in overeenstemming zijn met andere reglementen en regelgeving die van toepassing zijn.

Uitgesloten van de subsidie:

Volgende handelspanden komen niet in aanmerking voor de subsidie rond gevelrenovatiepremies en renovatie van etalages:

- dienstverlenende, intellectuele beroepen of kantoorfuncties met dergelijk karakter (bijvoorbeeld boekhouder/fiscalisten, juristen, accountants, bedrijfsrevisoren, belastingsconsulenten, verzekeringsmakelaars, landmeters, agenten en makelaars in bank- en verzekeringsproducten)
- financiële en verzekeringsinstellingen: immo-, interim-, en andere kantoren/vrije of intellectueel dienstverlenende beroepen
- andere kantoorfuncties zonder voor publiek vrij toegankelijke commerciële ruimte
- groothandel (bij gemengde activiteit is de ingeschreven hoofdactiviteit in de Kruispuntbank doorslaggevend)
- grootwarenhuizen.

Gebiedsomschrijving:

Enkel handelspanden, etalages en woningen gelegen boven handelspanden gelegen in volgend doelgebied, komen in aanmerking voor de subsidie:

Grote Markt, Hofkwartier, Zandstraat tot aan de Zandpoort en de Bovenrij tot aan de Bovenpoort.

Subsidieerbare werken:

Volgende werken die de renovatie en/of verfraaiing van de voorgevel van een handelspand en/of etalage tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de subsidie:

- het mechanisch (borstelen, schuren, lagedruk stralen, ...) nat (bevloeiing, verzadigde stoom, water onder druk, ...) en/of chemisch reinigen van de gevel. De reinigingstechniek dient aangepast te worden aan het gevelmateriaal.
- schilderwerken
- pleisteren
- ontvoegen, (her)voegen en dichten van barsten
- de werken nodig voor een goede afwerking zoals gladschuren, afkrabben, ontmossen
- nieuwe voorgevel voorzien
- plaatsen van inkomdeuren (voor commercieel gedeelte)

- sfeerverlichting op de voorgevel op voorwaarde dat dit energiezuinige verlichting is en op die wijze wordt aangebracht dat lichthinder wordt vermeden
- reinigen, verven, behandelen of vervangen van ramen en het schrijnwerk.

Volgende werken die het wonen boven winkels bevorderen, komen in aanmerking voor de subsidie:

- plaatsen van inkomdeuren
- voorzien van een doorgang (= trap, lift, deur) naar het woongedeelte boven het handelspand
- plaatsen en vervangen van garagepoorten
- werken waardoor de woongelegenheden boven het handelspand bereikbaar wordt.

Volgende werken worden uitdrukkelijk uitgesloten van subsidiëring:

- eigen prestaties
- erelonen en kosten aan architecten, veiligheidscoördinatie
- nieuwbouw.

Bijkomende voorwaarden:

Algemene bijkomende voorwaarden:

Bij de beoordeling van het dossier staat kwaliteit van materialen en uitvoering centraal. De gesubsidieerde werken moeten:

- uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik
- de werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

In het geval van gevelrenovatie:

- moeten de werken het uitzicht van de voorgevels en het straatbeeld verbeteren en respecteren
- is de aanvrager verplicht alle niet-relevante uithangborden, onvergunde reclamepanelen en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen
- mag de volledige voorgevel met inbegrip van alle verdiepingen, na voltooiing van de werken geen zichtbare gebreken vertonen, zowel bouwtechnisch als naar onderhoud toe
- dienen de werken zich ruimtelijk in te passen in architectonisch en ruimtelijke kwaliteiten van zowel de voorgevel als het geheel van het pand waar ze deel van uitmaken.

Principieel goedgekeurde subsidies kunnen niet overgedragen worden naar een overnemende handelaar of eigenaar.

Iedere aanvrager verbindt zich er toe om, voor de duur van de werken en voldoende zichtbaar een bord te plaatsen waarop duidelijk te lezen staat dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de subsidie bekomen van de stad Herentals en het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

5. Aanvraag en grondslag

Definities:

- Handelszaak: elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) is vereist en die de uitoefening van een kleinhandel tot hoofddoel heeft
- Handelspand: het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak
- Handelaar: de uitbater, natuurlijke of rechtspersoon, van de handelszaak
- Commerciële ruimte (of netto handelsoppervlakte): de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten
- Leegstand handelspand: elk handelspand waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.
- Functie: de functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of melding in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit de vergunning of melding blijkt, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en latere wijzigingen, wordt niet beschouwd als leegstand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is niet afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- Gevelrenovatie: de werkzaamheden verricht door aannemers die tot doel hebben de voorgevel van een bestaand leegstaand handelspand binnen het doelgebied te renoveren
- Renovatie: de werkzaamheden verricht door aannemers die tot doel hebben een bestaand leegstand handelspand binnen het doelgebied (beter) geschikt te maken voor de uitbating van een handelszaak
- Wonen boven winkel: verbouwing van een handelspand waarbij op de verdieping(en) een nieuwe woongelegenheid ontstaat of een bestaande woongelegenheid beter toegankelijk wordt
- Kernwinkelgebied: Grote Markt + Hofkwartier + Zandstraat tot aan de Zandpoort + Bovenrij tot aan de Bovenpoort.

Subsidiebedragen:

De uit te voeren werken moeten minimaal 500 euro exclusief btw bedragen.

De subsidie bestaat uit een tussenkomst in de kosten ten belope van 60 % van het factuurbedrag exclusief btw met een maximum van 10.000 euro.

Beperkingen:

Voor een zelfde pand kan de subsidie rond gevelrenovatie en de subsidie rond renovatie van de etalage slechts eenmalig verleend worden.

Voor een zelfde pand kan de subsidie rond wonen boven winkels slechts eenmalig verleend worden.

De dossiers worden behandeld a rato van indiening en tot uitputting van het goedgekeurde krediet.

Wanneer sprake is van een samenvoeging van panden, worden de samen te voegen panden beschouwd als één geheel.

Aanvraagdossier:

Een aanvraag tot het bekomen van de subsidie moet aangetekend verzonden of tegen een ontvangstbewijs afgeleverd worden aan: College van burgemeester en schepenen, Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals.

De aanvraag moet de volgende documenten bevatten om ontvankelijk te zijn:

- Het behoorlijk ingevulde en door de aanvrager ondertekende aanvraagformulier. Het aanvraagformulier kan bekomen worden bij de communicatiedienst en via www.herentals.be/handelskernversterking.
- Een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde: een kopie van de onderhandse koopovereenkomst, de notariële koopakte, de huurovereenkomst of elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt.
- Een ondertekend akkoord omtrent de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder.
- De stedenbouwkundige vergunning indien vereist voor de uit te voeren werken.
- Een gedetailleerde omschrijving van de uit te voeren werken. Dit kan aan de hand van een bestek met een beschrijving van procedé, materialen, kleuren, ... aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van te gebruiken materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken.
- Een nauwkeurige prijsraming of offerte(s) van een aannemer.
- Genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.

Ontvankelijkheid:

De aanvraag is pas ontvankelijk zodra deze volledig is. De ontvankelijkheid wordt 30 dagen na indiening van de aanvraag meegedeeld via een gewone zending.

Beslissing:

Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de stedelijke diensten de aanvraag principieel goed te keuren of te weigeren, en deelt binnen 2 maanden na indiening van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing schriftelijk mee aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om alle onderzoeken uit te voeren die vereist zijn voor de behandeling van de aanvraag. Indien de aanvrager hierbij zijn medewerking weigert, vervalt het recht op de premie.

Verval van recht op subsidie:

Het recht van de subsidie, en bij uitbreiding alle door het stadsbestuur aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege wanneer tussen de aanvraag en de uitbetaling van de subsidie één van volgende feiten plaatsvindt:

- het overlijden, de ontbinding of het faillissement van de aanvrager
- de onteigening van de houders van zakelijke rechten op het handelspand
- het volledig of gedeeltelijk teniet gaan van de commerciële ruimte van het handelspand.

Aanvang van de werken:

Om voor de subsidie in aanmerking te komen, mogen de werken niet beginnen voor de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur.

6. Betaling

Termijn:

De aanvrager moet uiterlijk één jaar na de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur, per aangetekend schrijven of tegen persoonlijke afgifte, de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie indienen. Desgevallend moet deze termijn ook vallen binnen de termijn van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen kan de termijn waarbinnen de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie moet ingediend worden, inkorten.

Indien de aanvrager de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie niet tijdig kan inleveren, kan hij voor het verstrijken van de voorziene termijn uitstel vragen bij het college van burgemeester en schepenen via een gemotiveerd schrijven. Het college van burgemeester en schepenen deelt zijn beslissing mee via een gewone zending.

Aanvraagdossier:

De aanvraag tot uitbetaling van de subsidie bestaat minimaal uit volgende documenten:

- kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden, op naam van de aanvrager en voor voldaan ondertekend.
- vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit)
- foto's van na de werken.

Berekening subsidie:

Het feitelijke subsidiebedrag wordt berekend op basis van de voorgelegde en aanvaarde facturen, exclusief de belasting op toegevoegde waarde.

Sommige facturen kunnen (gedeeltelijk) geweigerd worden omdat de werkzaamheden waarop ze betrekking hebben niet in aanmerking komen. Daarom is het belangrijk dat de aanvrager op de facturen aangeeft welke werken in aanmerking komen. Facturen die onduidelijk zijn of waarvan niet af te leiden valt over welke werken het precies gaat, worden onontvankelijk verklaard.

Kastickets, bestelbons, enz. worden niet aanvaard. Als u daarover beschikt, raden wij aan om bij uw leverancier hiervan een factuur te vragen.

De feitelijke subsidie kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale subsidie (op basis van de voorgelegde offertes).

Uitbetaling:

De subsidie kan pas uitbetaald worden als aan elk van volgende voorwaarden is voldaan:

- De aanvraag tot het bekomen van de subsidie werd principieel goedgekeurd.
- Controles ter verifiëring van de uitgevoerde werken werden toegelaten.
- De uitvoering van de werking is gebeurd volgens de goedkeuring en de geldende bepalingen van dit reglement.
- De aanvraag tot uitbetaling van de subsidie werd goedgekeurd.
- De aanvrager verbindt er zich toe om zo snel mogelijk de uitbating van een handelszaak in het pand te verwezenlijken of zo snel mogelijk boven het handelspand te gaan wonen.
- De kosten zijn gefactureerd op het adres van de eigenaar of de uitbater van de handelszaak.
- Kosten kunnen worden gestaafd met facturen met een prestatiedatum binnen de subsidieperiode.
- De facturen zijn betaald.
- De handelszaak mag niet behoren tot de uitgesloten handelszaken zoals eerder bepaald in dit reglement.

Na een positieve beslissing wordt de subsidie binnen de 60 dagen uitbetaald door overschrijving op het rekeningnummer van de gerechtigde(n).

Sancties:

Het college van burgemeester en schepenen zal de terugvordering van de subsidie eisen, vermeerderd met de wettelijke interest:

- indien deze toegekend en uitbetaald werd op basis van onjuiste gegevens of valse verklaringen afgelegd met het oog op het onrechtmatig genieten van de subsidie
- indien de wettelijke verplichtingen niet worden nageleefd
- wanneer achteraf blijkt dat de subsidie niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

Het college van burgemeester en schepenen kan de terugvordering van de subsidie eisen pro rata van het aantal overblijvende jaren en verhoogd met de wettelijke interesten op deze sommen vanaf de datum van ingebrekestelling met aanmaning van terugbetaling, indien:

- de eigenaar van het handelspand die dit pand verhuurt, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie het handelspand verkoopt of het niet terug verhuurt ingeval van stopzetting of beëindiging van de huurovereenkomst
- de eigenaar van het handelspand die de handelszaak in het pand zelf uitbaat, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet.
- de huurder van het handelspand die de handelszaak uitbaat, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet.

Als blijkt dat de werken al begonnen zijn voor de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur kan de totaliteit van de werken niet meer worden uitbetaald. De aanvrager zal hiervan per gewoon schrijven op de hoogte worden gebracht.

7. Betwisting

Het college van burgemeester en schepenen behandelt alle betwistingen.

Indien de aanvrager onjuiste gegevens gebruikt voor het verkrijgen van een subsidie, kan het college van burgemeester en schepenen het uitgekeerde bedrag terugvorderen en de aanvrager uitsluiten voor verdere subsidiëring.

Voor betwistingen in verband met dit reglement zijn enkel de rechtbanken van Turnhout bevoegd.

8. Procedure

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

Openbare stemming op besluit 1

- unaniem voor

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur
Dirk Soentjens

de voorzitter
Bart Michiels