

Reglement tot het verlenen van een premie “Wonen boven winkels”

ARTIKEL 1

Binnen de perken van de jaarlijks op de gemeentebegroting uitgetrokken en goedgekeurde kredieten, en voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden in dit reglement bepaald, verleent het gemeentebestuur van Leopoldsborg een premie aan particulieren of vennootschappen die een handelspand, gelegen in het kernwinkelgebied van Leopoldsborg, bouwen of verbouwen zodat op de verdieping boven de handel een volwaardige woongelegenheden worden voorzien met een aparte toegang, onafhankelijk van de handel.

ARTIKEL 2

Begripsbepalingen:

1. college: het college van Burgemeester en schepenen
2. handelspand: het onroerend goed of het gedeelte van een onroerend goed, waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend
3. individuele toegang: een toegang die leidt naar één of meerdere woongelegenheden binnen hetzelfde pand
4. aanvraagdatum: postdatum van de aangetekende zending waarbij de aanvraag wordt ingediend

ARTIKEL 3

Het handelspand moet gelegen zijn binnen het afgebakende kernwinkelgebied, dat de volgende straten omvat:

- Koningsstraat
- Jacoletstraat
- Stationsstraat
- Maarschalk Fochstraat
- Nicolaylaan (tss Koningsstraat en Stationsstraat)
- Koningin Astridplein
- Bevrijdingsplein
- Kolonel Van Heesbekerstraat
- Gen. Lemanstraat

ARTIKEL 4

Om voor de premie in aanmerking te komen moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- a) het te verbouwen handelspand moet als handelshuis geregistreerd zijn bij het kadaster
- b) het handelspand moet zodanig verbouwd zijn, dat er een aparte toegang tot de verdieping(en) is gemaakt, onafhankelijk van de handel en dat op de toegankelijk gemaakte verdieping(en) boven de handel één of meer nieuwe volwaardige woongelegenheden worden gecreëerd
- c) de aanvrager moet het bewijs leveren dat er vóór het uitvoeren van de verbouwingen geen aparte toegang tot de verdieping(en), onafhankelijk van de handel, aanwezig was

ARTIKEL 5

Beperkingen:

- a) dit reglement is niet van toepassing op nieuwbouw
- b) het verbouwen en/of opsplitsen van bestaande woongelegenheden komt niet in aanmerking voor de premie
- c) het verbouwen van een handelspand dat in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt of waarop een goedgekeurd rooilijnplan rust, komt niet in aanmerking voor de premie
- d) handelspanden waar vóór de verbouwingen reeds een aparte toegang tot de verdieping(en), onafhankelijk van de handel, aanwezig was, komen niet in aanmerking voor de premie

ARTIKEL 6

De premie kan worden aangevraagd door de volle eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker of huurder van het handelspand.

ARTIKEL 7

Het bedrag van de premie is vastgelegd op 50% van de kostprijs (inclusief BTW) van de werken, met een maximum van 3.500 euro. Dit wordt opgedeeld in de creatie van een aparte toegang (max. 1.500 euro), het bewoonbaar maken van de bovenverdieping (max. 1.500 euro) en gevelrenovatie (max. 1.500 euro) in functie van het realiseren van de doelstelling onder artikel 1 van dit besluit.

ARTIKEL 8

Volgende werken komen in aanmerking voor de premie:

1. verbouwingswerken die voorzien in een aparte toegang naar één of meer volwaardige nieuwe woongelegenheden op de bovenverdieping(en)

2. inrichting van één of meerdere volwaardige woongelegenheden op de verdiepingen, uitsluitende m.b.t.

a) de elektriciteit binnen de woongelegheden:

- werken om de elektriciteit te doen beantwoorden aan de minimale veiligheidsnormen
- vernieuwen van verouderde en/of gevaarlijke installaties

b) het sanitair binnen de woongelegheden om te voorzien in een minimum aan hygiëne en comfort:

- sanitaire installaties voor de keuken:
 - waterleiding warm/koud, kranen
 - afvoerleidingen, riolering (binnen de woning)
- sanitaire installaties voor een badkamer/WC:
 - waterleiding warm/koud, kranen
 - wastafels, bad, douche
 - waterverwarming, indien niet aanwezig
 - WC met spoeling
 - afvoerleidingen, riolering (binnen de woning)

c) verwarming binnen de woongelegheden

- plaatsing van centrale verwarming indien deze niet aanwezig is
- uitbreiding van centrale verwarming naar andere woonvertrekken waar geen verwarming is

d) het vernieuwen van de buitenramen van de woongelegheden

e) het vernieuwen van de dakconstructie en de dakbedekking op voorwaarde dat deze werken van direct nut zijn voor de woongelegheden

ARTIKEL 9

Voorwaarden m.b.t. de in artikel 8 vermelde werken:

a) de aparte toegang tot de bovenliggende woongelegheden of woongelegenheden moet minimum bestaan uit een aparte naar binnen draaiende deur (tenzij anders bepaald in het brandweeradvies) en trapzaal, onafhankelijk van de handel, die enkel door de bewoners van de woongelegheden of woongelegenheden wordt gebruikt

b) de toegankelijk gemaakte woongelegenheden moeten als volwaardige woningen kunnen worden beschouwd. Ze moeten hiertoe voldoen aan de normen van het Vlaamse gewest inzake kwaliteit en veiligheid. Voor elke woongelegheden moet een aparte bel en brievenbus voorzien zijn, evenals afzonderlijke meters voor het opnemen van gas-, elektriciteits- en waterverbruik

c) de werken moeten uitgevoerd zijn overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning en het advies van de brandweer

d) de werken moeten beëindigd zijn op de aanvraagdatum

ARTIKEL 10

Komen niet in aanmerking voor de premie:

- onderhouds-, herstellings- en verfraaiingswerken
- niet-doelmatig uitgevoerde werken

- werken met enkel luxe en/of meerwaarde als doel
- roerende goederen zoals keukenapparaten, fornuis, oven, wasapparaten, verwarmingskachels, elektrische verwarmingsapparaten
- werken in gebouwen of lokalen die niet voor bebouwing in aanmerking komen, zoals bijgebouwen, garages, beroepslokalen, terrassen, ..., met uitzondering van de aparte toegang naar de bovenverdieping(en)
- werken niet in overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften
- kosten van aansluitingen (gas, water en elektriciteit) en controles

ARTIKEL 11

De aanvraag voor deze premie wordt aangetekend of tegen ontvangstbewijs ingediend bij het college. Het aanvraagdossier omvat:

- a) het aanvraagformulier, dat hiertoe door het gemeentebestuur ter beschikking wordt gesteld, ondertekend door de aanvrager
- b) de gedetailleerde facturen betreffende de uitgevoerde werken, gesteld op naam van de aanvrager
- c) duidelijke foto's van de toestand voor de werken en de plannen
- d) de stedenbouwkundige vergunning

ARTIKEL 12

§ 1. Indien de aanvraag uitgaat van de eigenaar van het te verbouwen pand, voegt hij bij zijn aanvraag een bewijsstuk inzake zijn zakelijk recht in dat handelspand.

§ 2. Indien de aanvraag uitgaat van de huurder van het te verbouwen handelspand, voegt hij bij zijn aanvraag:

- a) een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingen
- b) een geregistreerde huurovereenkomst op zijn naam voor de duur van minstens negen jaar voor dat handelspand

§ 3. Indien de aanvraag uitgaat van de vruchtgebruiker of de erfpachter van het te verbouwen handelspand, voegt hij bij zijn aanvraag:

- a) een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de naakte eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingen
- b) een bewijsstuk inzake zakelijk recht in dat handelspand

ARTIKEL 13

§ 1. De premie wordt vastgesteld door het college op voorlegging van de officiële facturen van (een) geregistreerde aannemer(s) en/of van aankoopfacturen van materiaal wanneer de aanvrager de werken zelf uitvoert. Alleen gedetailleerde facturen op naam van de aanvrager worden aanvaard.

§ 2. Voor de berekening van de premie wordt geen rekening gehouden met facturen die dateren van meer dan 2 jaar voor de aanvraagdatum.

ARTIKEL 14

Het college is bevoegd alle onderzoeken te laten verrichten om de verstrekte gegevens te controleren. Een afgevaardigde van het gemeentebestuur kan te plaatse het handelspand inspecteren. Weigering van medewerking aan het onderzoek brengt verval van het recht op de premie met zich.

ARTIKEL 15

Indien voor de werken een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is moet deze vergunning afgeleverd zijn op het ogenblik van de aanvraag. De aanvrager die niet over de vereiste stedenbouwkundige vergunning voor de uitgevoerde werken beschikt, kan geen aanspraak maken op de premie.

ARTIKEL 16

Per pand en per aanvrager kan slechts éénmaal een premie wonen boven winkels worden toegekend.

ARTIKEL 17

Het college is belast met de uitvoering van dit reglement dat in werking treedt op 1 januari 2011.