

# Reglement renovatie handelspanden

## INHOUDSTAFEL

---

Hoofdstuk 1	Begrippenkader	Definities
Hoofdstuk 2	Algemeen	Doelstelling Subsidie
Hoofdstuk 3	Toepassingsgebied	Begunstigden Algemene voorwaarden Uitgesloten van de subsidie Gebiedsomschrijving
Hoofdstuk 4	Subsidieerbare werken: gevelrenovatie:	Subsidieerbare werken Bijkomende voorwaarden
	Renovatie van de functionele inrichting:	Subsidieerbare werken
Hoofdstuk 5	Subsidie	Subsidiebedragen Beperkingen
Hoofdstuk 6	Aanvraag van de subsidie	Aanvraagdossier Ontvankelijkheid
Hoofdstuk 7	Beoordeling van de aanvraag	Beslissing Verval van recht op de subsidie
Hoofdstuk 8	Uitbetaling van de subsidies	Termijnen Berekening subsidie Berekening subsidie Uitbetaling
Hoofdstuk 9	Sancties	Sancties
Hoofdstuk 10	Slotbepalingen	Geldigheidsduur Bekendmaking en afschrift

## HOOFDSTUK 1      BEGRIPPENKADER

---

### Artikel 1

#### Definities

Voor de toepassing van dit reglement verstaan we onder:

- **Commerciële ruimte** (of netto winkelvloeroppervlakte)

De oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten.

- **Gevelrenovatie**

De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben de voor- en/of zijgevel van een bestaand handelspand te renoveren tot een fraaier en meer duurzaam pand.

- **Handelaar**

De uitbater, natuurlijke of rechtspersoon, van de handelszaak.

- **Handelspand**

Het onroerend goed, waarin een handelszaak wordt uitgebaat.

- **Handelszaak**

Elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) is vereist en die de uitoefening van kleinhandel of horeca tot hoofddoel heeft.

- **Kernwinkelgebied**

Het door het gemeentebestuur aangeduide (of formeel afgebakende) gedeelte van het grondgebied, gelegen in de handelskern, waar de ontwikkeling van handel specifiek wordt ondersteund.

- **Renovatie**

De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben een bestaand handelspand, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van een handelszaak, (beter) geschikt en aantrekkelijker te maken voor de uitbating van de handelszaak.

- **Samenvoeging**

De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben het samenvoegen van twee of meerdere panden tot één groot geheel om zo een grotere verkoopoppervlakte te realiseren. De samenvoeging moet minstens 3 jaar in stand blijven.

## HOOFDSTUK 2      ALGEMEEN

---

### Artikel 2      Doelstelling

De subsidie heeft als doelstelling de kwaliteit van de handelspanden te verhogen en zo het straatbeeld attractiever te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de visie van het beeldkwaliteitsplan. De maatregel moet ook stimuleren om leegstaande handelspanden opnieuw in gebruik te nemen, om kleinere handelspanden samen te voegen tot mooie grotere handelspanden of om woningen om te vormen naar handelspanden.

### **Artikel 3            Subsidie**

Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet verleent de gemeente Wetteren een subsidie voor de (gevel-)renovatie en functionele inrichting van een handelspand en het samenvoegen van handelspanden.

---

## **HOOFDSTUK 3            TOEPASSINGSGEBIED**

---

### **Artikel 4            Begunstigden**

De subsidie kan aangevraagd worden door een handelaar of door een eigenaar van het handelspand. Deze handelaar kan huurder zijn van de commerciële ruimte in het handelspand of houder van zakelijke rechten op het handelspand.

### **Artikel 5            Algemene voorwaarden**

§1. De subsidie betreft enkel panden:

- met een publiekstrekkende functie, die tijdens de openingsuren toegankelijk zijn en de aantrekkelijkheid van het kenwinkelgebied kunnen versterken, die gelegen zijn in de in artikel 7 omschreven gebieden;
- die als zodanig stedenbouwkundig vergund zijn;
- die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften én de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan;
- die indien vereist over een sociaal-economische vergunning/ omgevingsvergunning beschikken;
- die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen voor de uitoefening van de handelszaak;

§2. Het handelspand moet ten minste 3 jaar na uitkering van de subsidie zonder onderbreking (van meer dan 3 maanden) een handelszaak herbergen, tenzij er sprake is van overmacht. De handelszaak mag niet behoren tot de categorie van activiteiten zoals omschreven in artikel 6.

§3. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover:

- ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan;
- de noodzakelijke vergunningen bekomen zijn;
- ze in overeenstemming zijn met andere reglementen en regelgeving die van toepassing is;

### **Artikel 6            Uitgesloten van de subsidie**

Komen niet in aanmerking voor de subsidie:

- groothandel;
- panden waarin de volgende functies worden uitgeoefend: callshops, handelszaken met activiteiten telefonie en/of internet, nachtwinkels, automaten, goktenten, sexshops, peepshows, dancings, lunaparken, privé-clubs, frituren en pittazaken;

### **Artikel 7            Gebiedsomschrijving**

Komen in aanmerking voor de premie:

Kernwinkelstraten:

- Stationsstraat
- Florimond Leirensstraat
- Hekkerstraat (de oneven huisnummers 1 t.e.m. 35 en de even huisnummers 2 t.e.m. 72)

Bronstraten:

- Markt
- Kerkstraat
- Stationsplein
- Jagerstraat 11 bus 01
- Nieuwstraat 1
- Schoolstraat 2
- Jozef Buyssestraat 1, 2
- Bookmolenstraat
- Molenstraat 32, 41, 63 A

## **HOOFDSTUK 4      SUBSIDIEERBARE WERKEN**

---

### **4.1. Gevelrenovatie**

#### **Artikel 8              Subsidieerbare werken**

§1. De werken die in aanmerking komen voor een premie voor gevelrenovatie moeten leiden tot een verfraaiing van de integrale gevel.

§ 2. Werken die niet voor de steunmaatregel in aanmerking komen:

- ❖ alle werken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- ❖ eigen prestaties;
- ❖ plaatsen en vervangen van garagepoorten;
- ❖ erelonen en kosten van architecten of veiligheidscoördinatie;
- ❖ het opsplitsen van handelspanden in het kader van wonen;

#### **Artikel 9              Bijkomende voorwaarden**

§ 1. De gevel moet steeds in zijn totaliteit gerenoveerd worden.

§ 2. De rest van de toestand van het gebouw moet behoorlijk zijn (bv. geen uiterlijke tekenen van verval).

§3. De werken dienen het uitzicht van de gevels en het straatbeeld te verbeteren en te respecteren conform het beeldkwaliteitsplan.

§4. Een bestaande aparte toegang tot de bovenverdiepingen moeten behouden blijven.

§5. Een zichtbare zijgevel die grenst aan het openbaar domein moet ook in de gevelrenovatie worden meegenomen.

§6. De aanvrager is verplicht alle onvergunde reclamepanelen en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen. Nieuwe reclamepanelen, uithangborden of gevelconstructies moeten stedenbouwkundig vergund worden en in het geheel van de gevel geïntegreerd worden. (en -ook verenigbaar met het beeldkwaliteitsplan). Het aanbrengen en de aankoop hiervan worden niet betaald.

§7. De werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

§8. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om bijkomende voorwaarden en werken op te leggen indien het oordeelt dat dit vereist is.

## 4.2. Renovatie van de functionele inrichting

### **Artikel 10: Subsidieerbare werken**

§1. Volgende werken die de renovatie van een handelspand tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de subsidie:

- Behang- en schilderwerken;
- Pleisteren;
- Bevloering;
- Binnenschrijnwerk;
- Verwarming en verwarmingsinstallaties. Luchtgordijnen (warmtegordijnen) worden expliciet uitgesloten;
- Plafondwerken;
- Vloerisolatie: kan worden aangebracht op voorwaarde dat het isolatiemateriaal een Rd-waarde of warmteweerstand heeft van minimum 2,0 m<sup>2</sup>K/W;
- Elektriciteits-, gas- en/of waterwerken op voorwaarde dat er een conformiteitattest wordt afgeleverd;
- Centrale verwarming:  
De plaatsing van een verwarmingsketel met hoog rendement met het label HR+ of HR Top (aardgas) of Optimaz of Optimaz-elite (stookolie) of van een houtpelletketel om de hele woning te verwarmen. Opgelet: Voor ketels geproduceerd vanaf 26 september 2015 is het Europees label B of A vereist. Samen met de plaatsing of de vervanging van de centrale verwarmingsketel komen zowel alle installatieonderdelen om de hele woning te voorzien van centrale verwarming, als alle werkzaamheden die bijdragen tot de sanering van de oorspronkelijke toestand, in aanmerking de plaatsing van Co- of rookmelders. Centrale verwarming met warmwaterdistributie voor vloerverwarming. Werken voor het uitbreken, weghalen en neutraliseren van een mazouttank als ze door een aannemer gebeuren en enkel als ze samengaan met het vernieuwen van de centrale verwarmingsketel;
- Elektrische installatie:  
De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie. Dit omvat alle elementen om stroom en telecommunicatie te verdelen in de woning, inclusief de kosten van de aansluiting op het openbare net en de plaatsing van de meetinstallatie voor elektriciteit. De conformiteit van de installatie met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet blijken uit een attest van een erkend keuringsorgaan;
- Vaste installaties als bijvoorbeeld toonbanken, verlichting, duurzame verwarmingssystemen... Het gaat om installaties die onroerend worden door hun bestemming;
- Gevelisolatie op voorwaarde dat een gevelisolatie wordt aangebracht die aan volgende waarden voldoet: spouwmuurisolatie door aannemer (conform STS 71-1), langs buitenzijde door aannemer ( $R > 3,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ ), langs binnenzijde ( $R > 2,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ ) (werken begeleid door een architect met controle op de uitvoering of werken uitgevoerd door een gecertificeerd aannemer of aspirant);
- Toegang tot de commerciële ruimte: op voorwaarde dat het handelspand ook toegankelijk wordt voor personen met een fysieke beperking;
- (geluidsisolerende) ramen en het schrijnwerk: op voorwaarde dat de beglazing een U-waarde heeft van maximaal 1,1 W/m<sup>2</sup> K;
- Alle zichtbare werken om panden samen te voegen ;
- Hernieuwbouw (afbraak van bestaand handelshuis en opbouw van nieuw handelspand) is toegestaan om reden dat dit de enige goede oplossing is voor behoud van het handelshuis rekening houdend met de kosten en baten van de bouwheer;
- Relighting;

§2. Deze werken komen enkel in aanmerking als zij:

- in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften;
- plaatsvinden in het handelspand waarbij de commerciële ruimte toegankelijk is voor de consument;
- de commerciële activiteit ondersteunen;

§3. Werken aan delen van het pand dat niet uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak komen niet in aanmerking voor de subsidie.

Ook volgende werken zijn uitgesloten van de subsidie:

- werken die niet verricht zijn aan het gebouw zelf
- eigen prestaties
- decoratieve aankleding (zoals lampenkappen, gordijnen, ...)
- alarm- en brandbeveiligingsinstallaties
- installatie van een aircosysteem
- erelonen en kosten van veiligheidscoördinatie

## **HOOFDSTUK 5      SUBSIDIE**

---

### **Artikel 11      Subsidiebedragen**

§1. De subsidie bestaat uit een tussenkomst in de kosten van

- de 'gevelrenovatie' ten belope van 80 % van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van € 10.000;
- de 'renovatie en functionele inrichting' ten belope van 80 % van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van € 10.000;
- Voor nieuwbouw is een subsidie voor (gevel-)renovatie en functionele inrichting mogelijk ten belope van 40% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van € 10.000, voorzien door het gemeentebestuur;

§2. De maximale totale subsidie per handelspand bedraagt € 10.000.

### **Artikel 12      Beperkingen**

§1. Een subsidie voortvloeiend uit dit reglement kan slechts één maal per pand bekomen worden;

§2. Panden die de voorbije 10 jaar hebben genoten van een gemeentelijke subsidie, komen niet in aanmerking voor een subsidie voor gelijkaardige werken;

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

§4. Wanneer sprake is van een samenvoeging van panden, worden de samen te voegen panden beschouwd als aparte panden;

## **HOOFDSTUK 6      AANVRAAG VAN DE SUBSIDIE**

---

### **Artikel 13      Aanvraagdossier**

§1. Een aanvraag tot het bekomen van de subsidie dient aangetekend verzonden of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan het college van burgemeester en schepenen, Markt 1 te Wetteren.

§2. De aanvraag dient de volgende documenten te bevatten om ontvankelijk te zijn:

- 1) Het behoorlijk ingevulde en door de aanvrager ondertekende aanvraagformulier. Het aanvraagformulier kan bekomen worden bij dienst Lokale Economie, Markt 1 Wetteren en via [www.wetteren.be](http://www.wetteren.be);
- 2) Een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde:
  - o ofwel een kopie van de onderhandse koopovereenkomst;
  - o ofwel de notariële koopakte;
  - o ofwel de huurovereenkomst;
  - o ofwel elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt;
- 3) Een ondertekend akkoord over de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder;
- 4) Een verklaring over het btw statuut van de aanvrager; bij een gemengd btw-statuut moet de begunstigde meedelen welk percentage van de btw terugvorderbaar is;
- 5) Een omschrijving van de uitgevoerde of uit te voeren werken;
- 6) Kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden, op naam van de begunstigde van de subsidie. Facturen zijn slechts ontvankelijk indien de werkzaamheden en de daarbij horende afzonderlijke bedragen in detail worden weergegeven;
- 7) Betalingsbewijzen (bankrekeninguittreksels);
- 8) Vereiste keuringsattesten (gas, water en/of elektriciteit);
- 9) Een kleurenfoto van voor en na de werken (als die reeds zijn afgerond);
- 10) Een origineel attest afgeleverd door de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waaruit blijkt dat de handelaar of de handelaarsvennootschap voldaan heeft aan zijn/haar sociale verplichtingen tot en met het laatste verschuldigd kwartaal;
- 11) Een origineel getuigschrift van de administratie van directe belastingen niet ouder dan één maand waaruit blijkt dat de handelaar of handelsvennootschap geen directe belastingschulden en nalatigheidsintresten en vervolgingskosten schuldig blijft;

#### **Artikel 14      Ontvankelijkheid**

De aanvraag is pas ontvankelijk zodra deze volledig is. De ontvankelijkheid wordt binnen 1 maand na indiening van de aanvraag meegedeeld via een gewone zending.

## **HOOFDSTUK 7      BEOORDELING VAN DE AANVRAAG**

---

#### **Artikel 15      Beslissing**

§1. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist op advies van de bevoegde gemeentelijke commissie voor renovatie handelspanden of de kwaliteitskamer van het beeldkwaliteitsplan de aanvraag voor de betaling van de subsidie goed te keuren of te weigeren.

§2. 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.

#### **Artikel 16      Verval van recht op de subsidie**

Het recht op de subsidie, en bij uitbreiding alle door het gemeentebestuur 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;

## **HOOFDSTUK 8      UITBETALING VAN DE SUBSIDIES**

---

### **Artikel 17      Termijnen**

§1. De aanvrager moet uiterlijk 1 jaar na de principiële goedkeuring van de aanvraag door het bestuur, per aangetekend schrijven of tegen persoonlijke afgifte, de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie indienen. Indien een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de termijn verlengd naar 1,5 jaar.

§2. Het College van Burgemeester en schepenen kan de termijn waarbinnen de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie moet ingediend worden, zoals bepaald in § 1 van dit artikel, inkorten.

§3. 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 deelt zijn beslissing mee via een gewone zending.

### **Artikel 18      Berekening subsidie**

§1. Het feitelijke subsidiebedrag wordt berekend op basis van de voorgelegde en aanvaarde facturen, BTW vormt alleen een subsidiabele uitgave wanneer zij effectief en definitief door de begunstigde wordt gedragen (dit wil zeggen niet terugvorderbaar is).

§2. 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 aanduidt 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

§3. Kastickets, bestelbons, enz. worden niet aanvaard.

### **Artikel 19      Uitbetaling**

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

- Controles ter verifiëring van de uitgevoerde werken werden toegelaten;
- De uitvoering van de werking is gebeurd volgens de geldende bepalingen van dit reglement;
- Indien het pand leegstond op het moment van de aanvraag verbindt de aanvrager er zich toe om zo snel mogelijk de uitbating van een handelszaak in het pand te verwezenlijken. De (nieuwe) handelszaak mag niet behoren tot de uitgesloten handelszaken zoals bepaald in artikel 6 van dit reglement;

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

## **HOOFDSTUK 9      SANCTIES**

---

### **Artikel 20      Sancties**

§1. Het college van burgemeester en schepenen zal de terugvordering van de subsidie eisen, vermeerderd met de wettelijke intrest:

- 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;



§2. 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 intresten op deze sommen vanaf de datum van ingebrekestelling met aanmaning van terugbetaling, in volgende gevallen:

- indien de eigenaar van het handelspand die de handelszaak in het pand zelf uitbaat, binnen de drie jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet zonder terug te verhuren voor een andere handelsactiviteit die zich binnen de drie maanden ontplooit;
- indien de huurder van het handelspand die de handelszaak uitbaat, binnen de drie jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet zonder dat er binnen de drie maanden een nieuwe handelsactiviteit ontplooid wordt in het handelspand;
- wanneer de subsidiegenieter (eigenaar of huurder) gesubsidieerd utilitair materieel uit het betrokken handelspand vervreemdt;
- of wanneer de gesubsidieerde samenvoeging binnen de drie jaar na toekenning van de subsidie wordt opgeheven;

§3. De voorwaarde van drie jaren uitbating vervalt in volgende gevallen:

- indien het gemeentebestuur zelf aan de basis zou liggen van een kortere uitbatingperiode;
- Indien de stopzetting van de handelsactiviteit het gevolg is van overmacht (bv. een faillissement of langdurige werken). Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt of een situatie als overmacht kan bestempeld worden;

De handelaar heeft bovendien het recht om zijn handelszaak voor maximaal en in totaal drie maanden te sluiten zonder gevolgen.

§4. Voor betwistingen in verband met dit reglement zijn enkel de rechtbanken van Dendermonde bevoegd.

## **HOOFDSTUK 10      SLOTBEPALINGEN**

---

### **Artikel 21      Geldigheidsduur**

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 september 2017 en is geldig tot en met 31 augustus 2020 op voorwaarde dat de gemeente Wetteren subsidies krijgt van het Agentschap Ondernemen in het kader van de projectoproep 'renovatie handelspanden'.

§2. De gemeenteraad van Wetteren kan de geldigheidsduur van dit reglement verlengen of inkorten.

### **Artikel 22      Bekendmaking en afschrift**

§1. Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikel 186 van het gemeentedecreet.

§2. Afschrift van dit reglement zal, conform artikel 42 §3 van het gemeentedecreet, worden verzonden aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en aan die van de politierechtbank van Dendermonde.