

**Gemeentereglement betreffende de premie voor
de oprichting van een afzonderlijke toegang
tot de woning(en) boven een handel**

Artikel 1

De volgende termen zijn als volgt gedefinieerd in het kader van de toepassing van het onderhavige reglement:

- Wijkcontract: het wijkcontract aangenomen in het kader van het vierjarig programma voor de herwaardering van de wijk “Park-Alsemberg”, goedgekeurd door de gewestelijke Regering met besluit van 10 december 2009.
- Commerciële benedenverdieping: gebouw waarvan de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van de benedenverdieping de handel of een artisanale activiteit is.
- Regie voor Grondbeleid: de Regie voor Grondbeleid van de gemeente Sint-Gillis.
- Cel Wijkcontracten: de Cel Wijkcontract verbonden met de Regie voor Grondbeleid van de gemeente Sint-Gillis.

Artikel 2

Binnen de grenzen van dit reglement, van het daarvoor voorziene begrotingskrediet en van het vierjarenplan programma van het Wijkcontract, het College van Burgemeester en Schepenen kan een premie verlenen voor de uitvoering van werkzaamheden, in een bestaand gebouw, voor de oprichting van een nieuwe afzonderlijke toegang, vanuit de openbare ruimte, tot de verdiepingen waarvan de legale stedenbouwkundige bestemming “de woning” is, boven een handel.

Dat betreft:

- Alle werkzaamheden van ruwbouw (muren, wanden, trappen, elektriciteit, plafonnering,...) en van afwerking (schilderwerk, bekleding,...) die noodzakelijk zijn voor de aanleg van een nieuwe afzonderlijke toegang tot de verdiepingen;
- Op de voorgevel, het plaatsen van een deur voor de afzonderlijke toegang en de vervanging van een externe etalage voor de handel (raamwerk, beglazing en eventueel schilderwerk);
- de eventuele werkzaamheden van de herindeling van de etalage van binnen, als de handelaar genoodzaakt is om er een bestaande structuur, ten gevolge van de hierboven beschreven werkzaamheden, af te breken.

De premie kan slechts worden verleend voor werkzaamheden verricht op een gebouw gelegen binnen de perimeter van het Wijkcontract en die niet over een aparte toegang tot de verdiepingen beschikt, waarvan de wettelijke stedenbouwkundige bestemming de woning is, boven een handel.

Voor huisvesting bestemd voor verhuur mag de premie slechts worden verleend indien deze woningen voldoen aan de minimale normen van de in voege Brusselse Huisvestingscode. Dit moet bevestigd worden door een conformiteitattest of conformiteitsbewijs opgesteld en afgeleverd voor elke woning door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

Artikel 3

De premie kan worden verleend aan de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder van een zakenrecht (eigenaars, erfpachter) op het betrokken gebouw is, hierna te noemen de aanvrager of ontvanger.

In voorkomend geval, wordt het deel bestemd voor het herinrichten van de binnenkant van de etalage bepaald in artikel 2 van huidig reglement voorbehouden door de aanvragen voor de handelaar die houder is van een gebruiksrecht.

Artikel 4

De premie is vastgesteld op 85% van het bedrag exclusief BTW van alle werken bedoeld in artikel 2 van huidig reglement, binnen een maximum van 25.000 € exclusief BTW.

Als de handelaar genoodzaakt is om er een bestaande structuur (de etalage) te vernieuwen, omvat dit maximumbedrag van de premie de terugbetaling op 100% exclusief BTW van de kosten voor de nieuwe indeling van de etalage van de handel.

Echter, als de aanvrager de BTW niet terugvordert, wordt het bedrag van de premie verhoogd met de BTW, berekend op basis van 85% van het totaalbedrag van de werkzaamheden exclusief BTW uitsluitend de eventuele werkzaamheden voor de herindeling van de binnen etalage. Indien het maximum bedrag van 25 000 € bereikt is, zal dit verhoogd worden met het bedrag van de BTW.

Artikel 5

Een enkele premie kan per gebouw toegestaan worden. Als verschillende personen, kosten voor de aanleg van de toegang hebben besteed, en van een premie kunnen genieten, moeten zij een mandataris aanduiden om de premie te ontvangen, en die belast zal zijn met het bedrag te herverdelen aan alle personen die zijn tussengekomen in de verbouwingskosten.

Artikel 6

Voor dezelfde werkzaamheden, kan de premie met een andere openbare financiële steun gecombineerd worden. Maar zullen de bedragen van de werkzaamheden die door een andere openbare steun worden gedekt, niet voor de berekening van de premie in aanmerking genomen worden die in dit reglement wordt bedoeld, waarvan 85% alleen op de bedragen van de werkzaamheden van toepassing is die ten laste van de aanvrager blijven.

Artikel 7

De aanvrager van de premie verbindt zich ertoe om de werkzaamheden door een geregistreerde beroepsaannemer uit te voeren, volgens de regels der kunst en in de overeenstemming met de reglementeringen, de aanbevelingen en de geldende

voorschriften, onder ander de stedenbouwkundige voorschriften, in bouwterrein, in milieu, in huisvesting en in brandbestrijding.

Artikel 8

De aanvrager verbindt zich ertoe om:

- alles in het werk te stellen om de huisvesting die zich op de verdiepingen bevinden te bewonen of te verhuren, gedurende een periode van minstens 9 jaar vanaf de datum van betaling van de premie; die huurwoningen zullen aan de minimale normen van de bestaande Brusselse Huisvestingscode voldoen
- In geval van verkoop voor het eind van deze termijn, deze verbintenis in de akte van verkoop te vermelden

Artikel 9: Procedure

Tijdens de aanvraagprocedure van premie kan de aanvrager administratieve en technische steun van een agent van de Cel Wijkcontract ontvangen, die het gebouw zal kunnen bezoeken, technische oplossingen adviseren, aan de samenstelling van het dossier helpen, enz.

§1. Alvorens de werkzaamheden uit te voeren, moet de premie aanvraag ingediend worden aan het Gemeentebestuur, Regie voor Grondbeleid - Cel Wijkcontract, Emile Feronstraat 161, 1060 Sint-Gillis, deponeren tegen ontvangstbewijs of per aangetekende zending.

Om in overweging genomen te worden, moet deze aanvraag van de premie verplicht de volgende documenten bevatten:

- a) Het ingevulde, gedateerde en ondertekende aanvraagformulier inbegrepen de beëdigde verklaring en de akte van toezegging
- b) Een kopie van de identiteitskaart van de aanvrager wanneer het om een natuurlijke persoon gaat, of van de statuten wanneer het om een rechtspersoon gaat;
- c) Het bewijs van titulariteit van het zakenrecht op het gebouw van de aanvrager, evenals het eventueel mandaat van de eigenaars van het gebouw om de werkzaamheden uit te voeren (met bewijs van titulariteit).
- d) Minimum 2 kleurenfoto's van de voorgevel en het binnenste (benedenverdiepingen) van het gebouw voor werkzaamheden, in minstens twee verschillende hoeken van standpunt;
- e) Twee gedetailleerd bestekken van algemene ondernemers of afzonderlijke vakmanschappen. Zij vermelden:
 - het geschatte bedrag van de kosten en de beschrijving van de inrichtingswerkzaamheden (methode van uitvoering en gebruikte materialen);
 - het gebouwadres;
 - de naam en adres van de ondernemer, alsook zijn B.T.W.- en registratienummer,
- f) De aanvraag van de premie omschrijft indien andere openbare financiële steunen werden gezocht door de aanvrager voor dezelfde werkzaamheden.

§2. Binnen de 15 werkdagen na de receptie van de aanvraag van de premie door de Cel Wijkcontract, zal de aanvrager, per brief van de ontvankelijkheid of nee op de hoogte gebracht worden. Eventueel geeft deze brief de te versturen aanvullende documenten aan.

§3. Binnen de 15 werkdagen na de receptie van het volledige dossier, zal de aanvraag van de premie het voorwerp maken van een voorafgaand advies van de bevoegde diensten van de gemeente Sint-Gillis .

§4. In geval van gunstig advies over de aanvraag van de premie, na de toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen en door middel van de naleving van de voorwaarden voor toekenning door het reglement, zal de aanvrager een voorlopige belofte van de premie zich zien mededelen.

§5. Na het verkrijgen van een eventuele stedenbouwkundige vergunning, zal de aanvrager de werkzaamheden van oprichting van een afzonderlijke toegang uitvoeren. De aanvrager dient het (de) ondertekende bestek(ken) of enig ander stuk in dat de bestelling van alle of een deel van de werkzaamheden laat zien aan de Cel Wijkcontracten binnen 15 werkdagen na ondertekening ervan.

Binnen de 30 werkdagen na het indienen van de aanvraag en na goedkeuring door het schepencollege wordt een voorschot overeenstemmend 70% van het voorlopig beloofde bedrag gestort aan de aanvrager

§6. Vanaf het eind van werkzaamheden en binnen 30 kalenderdagen zal de aanvrager schriftelijk, aan de Cel Wijkcontracten het eind van de uitvoering van de werkzaamheden verklaren, met in bijlage:

- a) Een kopie van de eventuele stedenbouwkundige vergunning betreffende de werkzaamheden die door de premie worden beoogd;
- b) Een kopie van de facturen van een geregistreerde ondernemer die de werkzaamheden heeft uitgevoerd, en het bewijs van de betaling. Het zal op de factuur blijken:
 - het totaal bedrag van de kosten en de beschrijving van de werkzaamheden ;
 - het gebouwadres en de naam van de aanvrager;
 - de naam en adres van de ondernemer, alsook zijn B.T.W.- en registratienummer;
- c) Een kopie van de documenten die van de belofte of van de storting van andere eventuele openbare financiële steunen getuigen, die het exacte te ontvangen of ontvangen bedrag vermeldt, voor de werkzaamheden van de oprichting van een afzonderlijke toegang (vermeld in artikel 2 van het reglement).
- d) Een kopie van het conformiteitattest of conformiteitsbewijs dat voor elke huurwoning van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie wordt opgesteld.

§7. Een gemeentelijke inspecteur zal verzocht worden de goede uitvoering van de werkzaamheden te controleren. Daarvoor machtigt de aanvrager van de premie de gemeente Sint-Gillis om ter plaatse tot de nuttige verificaties en controles te laten overgaan, door toegang tot het gebouw te geven.

§8. Voor zover alle voorwaarden die door dit reglement werden voorgeschreven geëerbiedigd werden en dat de werkzaamheden overeenkomstig de wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften verwezenlijkt werden, zal de definitieve belofte van de

premie, die het definitieve bedrag van de premie en het verschuldigde saldo definieert, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen aan de aanvrager meegedeeld worden binnen 20 werkdagen na de controle van de werkzaamheden door een gemeentelijke inspecteur.

§9. De liquidatie van het bedrag van de premie wordt binnen 20 werkdagen na de toestemming van de definitieve belofte van de premie door het College van Burgemeester en Schepenen uitgevoerd.

§10. Indien het definitieve bedrag van de premie lager is dan het bedrag van het voorschot, zal de aanvrager schriftelijk in kennis gesteld worden van de verplichting om het verschil terug te betalen aan de gemeente binnen 30 werkdagen na ontvangst van de kennisgeving.

Artikel 10

De begunstigde van de premie verbindt er zich toe om de premie onmiddellijk terug te betalen indien het blijkt dat een van de voorwaarden voor dit reglement niet werd geëerbiedigd. Het terug te betalen bedrag zal van rechtswege dragend van interesten zijn, die aan de wettelijke koers, vanaf de dag van de invorderingsbeslissing, ongeacht eventuele voortzetting worden berekend.

Artikel 11

Het College van Burgemeester en Schepenen is verzocht, volgens de regels voor de rechtvaardigheid, elke onenigheid op te lossen die ter gelegenheid van de toepassing van dit reglement zou kunnen voorkomen.

Artikel 12

Dit reglement treedt in werking op datum van zijn goedkeuring door de Gemeenteraad van de gemeente Sint-Gillis, onder voorbehoud van goedkeuring door de instantie van voorgedij.

De volledige dossiers voor het aanvragen van de premie moeten uiterlijk op 11 oktober 2013 ingediend worden aan de Cel Wijkcontracten.

De/het voor akkoord ondertekende bestek(ken) of enig ander stuk dat de bestelling gedeeltelijk of helemaal bevestig(en)d moeten uiterlijk getekend worden op 10 januari 2014.

De schriftelijke verklaring van het eind van werkzaamheden en, als nodig, het conformiteitattest of conformiteitsbewijs bepaald in artikel 9§6 van huidig reglement moeten uiterlijk getekend worden op 10 januari 2016.