
Gewijzigd reglement "Premiestelsels kernwinkelgebied en overgangszone" i.k.v. kernversterkend beleid - Goedkeuring

Goedgekeurd**Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloufi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenbergen; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Wilfried Sylverans; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot; mevrouw Anja Antonissen, Waarnemend algemeen directeur

Contactpersoon

Fien Van Den Heuvel

Beknopte samenvatting

Stad Turnhout zet in op het versterken van de kern, waarbij aandacht wordt gegeven aan het kernwinkelgebied, de overgangszones (winkelgroengebied) en de aanloopstraten. Sinds september 2020 is er een premiestelsel van kracht in het kernwinkelgebied en overgangszone van het stadshart om kwaliteitsvolle winkelpanden te realiseren en te werken aan de beeldkwaliteit in de kern. In de overgangszone wordt ook de mogelijkheid geboden om een premie te bekomen voor handelspanden die niet meer als dusdanig kunnen ingevuld worden, maar wel een toekomst kunnen hebben i.f.v. betaalbaar wonen.

Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen, betrokken diensten en een externe klankbordgroep, worden er enkele aanpassingen in het huidige premierglement voorop gesteld.

Beschrijving**Aanleiding en context**

De stad Turnhout zette de voorbije jaren reeds sterk in op kernversterking en werkte hiervoor reeds verscheidene instrumenten uit, zoals een beeldkwaliteitsplan en een premiestelsel in het kernwinkel- en winkelgroengebied. Een continuering van dit beleid is noodzakelijk om een duurzaam resultaat te realiseren in de kern, er wordt dan ook gepleit voor een continuering van de premiestelsels in functie van kernversterkend beleid. Het doelgebied wordt aangepast op basis van de nieuwe afbakening van het kernwinkelgebied en de overgangszones (winkelgroengebied). Tendensen laten zien dat een stad er alle belang bij heeft om het winkelhart zo gebald mogelijk af te bakenen om beleidsingrepen mogelijk te maken die ook zichtbaar zijn op het terrein. Gezien woningen ook toegelaten worden, wordt de term overgangszone geïmplementeerd.

Verder is het ook aangewezen om in te zetten op de kwaliteit van panden in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en/of de overgangszones. Hiervoor is een afzonderlijk premierglement opgemaakt waarbij de actieve omvorming van handelspanden wordt gestimuleerd naar kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Deze aanpak wordt ook mogelijk gemaakt in de overgangszones. Een aantal oudere winkelpanden in deze zones staan immers leeg of dreigen na leegstand niet meer opnieuw ingevuld te raken. Op termijn dreigt dit te leiden tot verwaarlozing, met een negatieve impact op de uitstraling de kern en de stad. De eigenaars van dergelijke handelspanden wordt dus meer mogelijkheden gegeven om aan de slag te gaan met hun pand, ofwel via een stimulerende premie om het handelspand te renoveren ofwel via een stimulerende premie het handelspand om te vormen naar een kwaliteitsvolle, betaalbare woning.

In het kernwinkelgebied blijft de verplichting om op het gelijkvloers een handelsfunctie te voorzien in een pand, uitgezonderd bij bestaande woningen in dit gebied. Deze laatste moeten bij een eventuele verbouwing ook niet meer pro actief worden omgevormd naar een handelspand op het gelijkvloers maar kunnen de woonfunctie behouden. Sinds september 2020 is het nieuwe reglement voor premiestelsels kernwinkelgebied en overgangszone Turnhout van kracht. Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen,

betrokken diensten en een externe klankbordgroep (OST), worden er enkele aanpassingen in het huidige premiereglement voorop gesteld, waardoor de premies nog optimaler kunnen worden ingezet. De aanpassingen zijn voortgekomen uit concrete vragen en cases in kader van dit reglement. Het doel blijft de beeldkwaliteit verhogen, duurzame invullingen in winkelpanden bekomen en betaalbare woningen voorzien in de binnenstad.

Argumentatie

Algemeen:

1. De stad Turnhout voorziet in een premiestelsel in het kernwinkelgebied en de overgangszones (winkelgroeigebied). De afbakening hiervoor wordt vastgelegd door de gemeenteraad van 14 september 2020 en latere wijzigingen.
2. Er wordt een premie voorzien voor volgende ingrepen:
 1. gevelrenovatie van handelshuizen binnen het kernwinkelgebied en de overgangszones of gevelrenovatie van voormalige handelshuizen binnen de overgangszones.
 2. werken aan één handelspand of samenvoegen van meerdere handelspanden met als doelstelling één kwaliteitsvol handelspand te realiseren
 3. wonen of werken boven of achter winkels
 4. omvorming van handelspanden naar woningen enkel in de overgangszones
3. Er wordt een maximum voorzien van 10 000 euro per handelspand, cumuleerbaar tot 20 000 euro indien verschillende elementen uit het premiestelsel gecumuleerd worden. Voor voormalige handelshuizen is er enkel een premie van gevelrenovatie mogelijk.
4. De uitgevoerde werken dienen kwaliteitsvol te zijn. Er gebeurt een toetsing aan het beeldkwaliteitsplan, de geldende stedenbouwkundige richtlijnen en de geldende kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Deze normen worden voorafgaand aan de principiële goedkeuring van een eventuele premie getoetst door een kwaliteitskamer.
5. De subsidie bedraagt 80% van de totale kosten (excl. BTW)

Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen, betrokken diensten en enkele externe projectontwikkelaars, worden er enkele aanpassingen in het huidige premiereglement voorop gesteld. Concreet gaat het over deze aanpassingen:

1. Aangepaste definitie van handelsruimte, waaronder ook leegstaande panden worden gerekend. Hierdoor kunnen leegstaande handelsruimtes ook zeker betoelaagd worden en is de omschrijving helder, waardoor er minder discussie mogelijk is.
2. Aangepaste omschrijving van gevel: zichtbare voor- en zijgevels vanaf de straatkant in de afgebakende zones. Deze omschrijving is duidelijker dan de vorige, waardoor er minder discussie mogelijk is.
3. Toevoegen van enkele definities: hoofdverblijfplaats, huurder, kamer, studio en woning. Door deze toevoeging is het helder wat hiermee bedoeld wordt, waardoor er minder discussie mogelijk is.
4. Het opnemen van een premie voor gevelrenovatie voor voormalige handelshuizen in de overgangszone, waarbij deze panden enkel een gevelrenovatie kunnen bekomen. Er is geen cumul mogelijk met andere premies. Er zijn in de overgangszone en aanloopstraten een 30-tal voorbeelden in het straatbeeld waarbij een voormalig handelshuis rechtmatig is omgevormd tot woning, maar waarbij de gevel van het handelshuis is behouden. Dit zijn geen kwalitatieve woninggevels en worden vaak met gordijnen volledig afgesloten. Bovendien kan dit de indruk geven dat het om een leegstaande handelsruimte gaat, wat niet het geval is. Door deze panden een premie voor gevelrenovatie aan te bieden, kunnen deze gevels kwaliteitsvol worden aangepast.
5. Vervallen van de voorwaarde dat een handelshuis na het ontvangen van de premie minstens 5 jaar een zaak moet vestigen die minimaal 5 dagen per week geopend is. De investering in een handelsruimte van de kwaliteitsvolle renovatie met de premie is erg belangrijk. Om eigenaars niet af te schrikken, wordt deze voorwaarde opgeheven. Een kwaliteitsvolle ruimte zal een grotere kans hebben om een kwaliteitsvolle en duurzame huurder of koper te vinden.
6. Vervallen van de voorwaarde dat verkoop binnen de 5 jaar na het ontvangen van de premie niet mag. In de plaats wordt er opgelegd dat er bij overdacht van zakelijke rechten een kettingbeding moet worden opgelegd aan de nieuwe houders van zakelijke rechten voor de maximale huurprijzen. Op vraag van verschillende projectontwikkelaars wordt deze voorwaarde opgeheven. Het belemmert investeerders namelijk om in een pand te renoveren met deze premie, omdat ze het achteraf niet mogen verkopen maar moeten verhuren.
7. De isolatiewaarden van vloerisolatie, buitenmuurisolatie en buitenschrijnwerk wordt aangepast naar de BENovatie doelstellingen. Een verwarmingsketel moet aan een A productlabel voldoen om betoelaagd te kunnen worden. Op advies van de klimaatcel worden deze aanpassingen doorgevoerd. De BENovatie doelstellingen zijn de ambities voor 2050. Aangezien de premies een kwaliteitsvolle en duurzame renovatie willen betoelagen, is het aangewezen hier ook te streven naar ambitieuze isolatiewaarden.
8. Keukentoeestellen kunnen worden betoelaagd indien ze onroerend worden door bestemming. Nadat er meerdere vragen zijn geweest in verband met keukens te betoelagen, is het logisch om ook ingebouwde keukentoeestellen te betoelagen, indien deze onroerend worden door bestemming.

9. Een geïntegreerd badkamermeubel met lavabo kan worden betoelaagd indien het onroerend wordt door bestemming. Nadat er meerdere dossiers zijn geweest die een badkamer renovatie indiene binnen de premie, is gebleken dat een geïntegreerd meubel met lavabo logisch is om te betoelagen.
10. Binnen de premie van gevelrenovatie wordt ook het vervangen van buitenschrijnwerk en dakwerken mogelijk. Uit de praktijk is gebleken dat bij gevelrenovaties vaak het vervangen van schrijnwerk en dakwerken worden uitgevoerd. Daarom zullen deze in de nieuwe versie van het reglement ook worden betoelaagd binnen de gevelrenovatiepremie.
11. Het toevoegen van een de minimis verklaring indien een onderneming een premie aangevraagd.
12. Het college van burgemeester en schepenen kan een uitzondering op de voorwaarden van de werken goedkeuren indien het pand een beschermd monument is of opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.
13. Het indienen van een dossier voor principiële goedkeuring en uitbetaling en het communiceren van de beslissingen kan via mail mits ontvangstbevestiging. Uit de praktijk van verschillende aanvragen, is het gebleken dat de meeste eigenaars liefst via mail alles indienen en verder communiceren.
14. Indien het pand in mede-eigendom is van verschillende eigenaars, dient er een kopie van de basisakte worden bezorgd en een actuele verdeling van de aandelen van het zakelijk recht. Zo kan er gekeken worden hoe de verdeling van de premie dient te gebeuren.
15. Het is mogelijk om een principiële goedkeuring aan te vragen op basis van een volledig en ontvankelijk verklaarde omgevingsvergunning, in plaats van een afgeleverde omgevingsvergunning. Hierbij wordt de principiële goedkeuring verleend op voorwaarde dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en bezorgd. Het voordeel is dat de wachttijd voor de eigenaar wordt ingekort en deze sneller kan starten met de werken. De omgevingsvergunningprocedure loopt langer dan het goedkeuren van een aanvraagdossier. De principiële goedkeuring kan al gegeven worden, waardoor de werken kunnen starten van zodra de omgevingsvergunning is afgeleverd.
16. Er zal een sticker moeten worden gehangen tijdens de duurtijd van de werken, waarop wordt aangegeven dat de werken zijn mede mogelijk gemaakt door stad Turnhout. Deze sticker wordt voorzien door stad Turnhout. Hierdoor worden de investeringen en premies van de stad zichtbaarder in het straatbeeld.
17. Een conformiteitsattest (CA) wordt voor elke woning of herbestemming waarvoor een premie wordt aangevraagd opgelegd, niet voor elke woning in een pand. Niet alle woningen in een pand zijn altijd verhuurd, sommige worden bewoond door een eigenaar zelf. Hierdoor is het logischer om enkel een CA te vragen van de woning(en) waarvoor een premie is bekomen.
18. Er wordt expliciet vermeld dat de cumul van 20 000 euro per handelshuis mogelijk is per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling. Ook het maximale bedrag van 10 000 euro voor de premie voor voormalige handelshuizen is gelimiteerd per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling. Dit maakt het duidelijker in het reglement wat de termijnen zijn waarop premies kunnen worden aangevraagd.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

- MJP002853 “premiestelsel gevelrenovatie handelspanden (niet gesubsidieerd)” 664001/OMG/0500 183 683,21 euro voor 2022; 60 000 euro voor 2023
- MJP003428 “Investeringskosten groeitrajecten ondernemers – subsidiedossier veerkrachtige steden” 6640000/OMG/0500 60 000 euro in 2024; 60 000 euro in 2025

Beleidsinformatie

- Beleidsdoelstelling BD000005 We bouwen Turnhout verder uit tot een aantrekkelijke en belevenisvolle stad voor zowel bewoners, bezoekers als ondernemers
- Actieplan AP000032 De aantrekkingskracht die een centrumstad moet hebben binnen de stadsregio en ook daarbuiten, werken we verder uit in een sterk plan 'levend stadshart'
- Actieplan AC000338 We investeren in de verfraaiing van het winkelcentrum door extra ingrepen die meer beleving creëren in het centrum

Advies

Financiën

Gunstig onder voorwaarden

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad heft het “reglement Premiestelsels kernwinkelgebied en overgangszone i.k.v. kernversterkend beleid goedgekeurd op 14 september 2020 op met uitzondering van de reeds lopende dossiers.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het gewijzigde reglement “Premiestelsels kernwinkelgebied en overgangszones Turnhout” goed in het kader van kernversterkend beleid. Het vernieuwde reglement loopt van 10 oktober 2022 t.e.m. 31 december 2025.

Artikel 3

Definities

Voor de toepassing van dit reglement verstaan we onder:

1° Aanpassingswerken handelsruimte om er een betere handelsruimte van te maken: Alle werken die tot doel hebben de ruimten in 1 of meer handelspanden samen te voegen en/of geschikt te maken voor een bepaalde functie zoals verder omschreven in dit reglement binnen het doelgebied.

2° Aanpassingswerken in functie van wonen boven winkels / werken boven winkels: Alle werken aan ruimten boven of achter handelsruimte die niet afsplitsbaar zijn en als functie wonen hebben of gebruikt worden voor andere bedrijfseconomische activiteiten zoals handel, horeca, dienstverlening of kantoren. Een ruimte is pas afsplitsbaar indien ze na sloping van het gebouw beschouwd zou kunnen worden als een afzonderlijke entiteit die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

3° Gevelrenovatie: De werkzaamheden, die tot doel hebben de voor- en/of zijgevel(s) zichtbaar vanaf de straatkant van een bestaand handelshuis of voormalig handelshuis binnen het doelgebied te renoveren.

4° Handelaar: De uitbater, natuurlijke of rechtspersoon, van de handelszaak.

5° 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, met inbegrip van horeca, diensten en publieke functies voor zover zij gelegen zijn in het benoemde doelgebied en over normale openingsuren beschikken die in de detailhandel van toepassing zijn.

6° Handelsruimte: Het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgbaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak.

Voor de toepassing van dit reglement wordt ook een leegstaande handelsruimte als handelsruimte beschouwd. De vroegere bestemming als handelsruimte blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan de leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

7° Handelshuis: Het onroerende goed, waarin zowel een handelsruimte als woning aanwezig zijn, waar de woning boven of achter de handelsruimte gelegen is en waar handelsruimte en woning als één geheel functioneren. Indien het onroerend goed gelegen is op meerdere kadastrale percelen of meerdere huisnummers heeft, maar toch als één geheel functioneert omwille van de (interne) verwevenheid of architectuur, dan wordt dit onroerend goed voor de toepassing van dit reglement als één handelshuis beschouwd.

8° Herbestemming: De werkzaamheden die tot doel hebben de handelsruimte in een handelshuis om te vormen tot een woning of deel van een woning.

9° Hoofdverblijfplaats: De woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft, en waarvoor in deze woning een inschrijving is in de bevolkingsregisters.

10° Huurder woning: Natuurlijk persoon,

- die geen enkel zakelijk recht heeft op de woning waarop de premie betrekking heeft.

En

- die voor de woning waarop de premie betrekking heeft een geregistreerde huurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar-verhuurder.

Voor de toepassing van dit reglement wordt ook een sociaal verhuurkantoor als huurder beschouwd.

11° Kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

12° Kwaliteitskamer: Een adviesorgaan dat is samengesteld uit één of meerdere experts die een kritische blik en expertise bieden op het gebied van beeldkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid. De experts kunnen behoren tot het personeel van de stad of kunnen als externe deskundige door de stad hiertoe worden aangesteld. De kwaliteitskamer kan eventueel op eigen initiatief bijkomend advies inwinnen bij derden in die dossiers waar zij dit nodig acht, bv. inzake erfgoed.

13° Studio: Een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid, zonder afzonderlijke slaapruiimte.

14° Voormalig handelshuis: het onroerend goed, waarin in het verleden zowel een handelsruimte als een woning aanwezig was, maar waarbij de voormalige handelsruimte herbestemd werd tot (deel van een) woning én dat toch de uiterlijke kenmerken van een handelshuis heeft behouden. Voor deze bestemmingswijziging werd de vereiste omgevingsvergunning bekomen. Indien een omgevingsvergunning niet verplicht was, dient de aanvrager aan te tonen dat de herbestemming tot (deel van een) woning vergund geacht is.

De vroegere bestemming als handelsruimte blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan de herbestemming, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een pand heeft de uiterlijke kenmerken van een handelshuis behouden indien:

- in de voor- of zijgevels die palen aan de openbare weg nog sprake is van een herkenbare winkelpui, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van schrijnwerk en/of uitstalraam en/of toegangsdeur.

- of waarbij dat er een gevelwijziging is geweest waarbij van een handelsruimte naar een woning is gegaan, maar waarbij deze niet geïntegreerd is in de algemene gevelopbouw van de woning(en) waardoor deze als storend wordt ervaren.

15° Woning: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Voor de toepassing van dit reglement wordt enkel het gebruik als hoofdverblijfplaats, aangetoond door een inschrijving in de bevolkingsregisters, als woning beschouwd. Een gebruik als tweede verblijf of recreatie wordt niet als woning beschouwd.

Artikel 4 **Doelstelling**

§1. De premie heeft als doelstelling om de aantrekkelijkheid van handelshuizen in het kernwinkelgebied en de overgangszones van de stad Turnhout te verhogen. Hierdoor wordt de kwaliteit en uitstraling van dit gebied bevorderd en het ondernemerschap gestimuleerd. Er wordt gestreefd naar een versterking van het kernwinkelgebied en overgangszones door het aantrekken van nieuwe handelsactiviteiten. Dit door het verbeteren van de infrastructurele kwaliteit en uitstraling van de beschikbare handelshuizen, door gevelrenovatie, maar ook door kansen te geven aan werken of wonen boven winkels.

Opzet is dat dit in het kernwinkelgebied en desgevallend in de overgangszones, leidt tot meer handelsruimten waar een handelszaak in gevestigd is. Er wordt vooropgesteld dat de handelspanen en de invulling ervan ook moeten bijdragen tot een aantrekkelijk handelscentrum.

De handelspanen hebben als functie handel, horeca of dienstverlening waarbij de geldende stedenbouwkundige richtlijnen voor het kernwinkelgebied en de overgangszones worden gevolgd. Er wordt bewust gekozen om ruimer te gaan dan enkel detailhandel en dus ook het doelgebied horeca en dienstverlening mee op te nemen omdat deze functies bijdragen tot het kernversterkend beleid. Handel, horeca en dienstverlening zorgen voor een wisselspel in het aantrekken van klanten en bezoekers naar de binnenstad en dragen bij tot een levend stadshart.

§2. Enkel in de overgangszone wordt bijkomend ook ondersteuning geboden om handelshuizen die reeds leegstaan of dreigen leeg te staan te herbestemmen tot woonruimten. Deze omvorming is niet wenselijk in het kernwinkelgebied. De herbestemmingspremie kan, net zoals de premie wonen boven winkels, aangevraagd worden met het oog op eigen bewoning of met het oog op verhuur. Door in te zetten op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de nieuw gerealiseerde woningen wordt ook de private huurmarkt versterkt.

Artikel 5 **Budget**

§1. Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet en onder voorbehoud van de in volgende paragraaf vermelde financiering, verleent de Stad Turnhout een premie voor:

1. Gevelrenovatie van handelshuizen binnen het kernwinkelgebied en de overgangszones en gevelrenovatie van voormalige handelshuizen in de overgangszones.
2. Aanpassingswerken voor wonen of werken boven of achter winkels in het kernwinkelgebied en de overgangszones.
3. Aanpassingswerken om van één of meer panden een geschikte handelsruimte te maken voor de vestiging van een handelszaak in het kernwinkelgebied en de overgangszones.

Herbestemming van handelshuizen tot woningen in de overgangszones

Artikel 6 **Begunstigden**

§1. De premie kan aangevraagd worden door een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, die houder is van zakelijke rechten op het handelshuis of voormalig handelshuis of ruimten boven/achter de handelsruimten, met name:

- De volle eigenaar.
- De vruchtgebruiker.
- De erfpachter.
- De opstalhouder.

§2. De premie kan eveneens aangevraagd worden door een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, die huurder is van de handelsruimte in het handelspan, op voorwaarde dat deze een ondertekend akkoord omtrent de werken kan voorleggen tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder.

Artikel 7 **Algemene voorwaarden**

§1. De premies kunnen enkel toegekend worden voor panden:

- Die in de in artikel 8 omschreven doelgebieden zijn gelegen.
- Die beschouwd worden als handelshuizen zoals bedoeld in art. 3, 7° of voormalige handelshuizen zoals bedoeld in art. 3, 14°.
- Die als zodanig over de nodige omgevingsvergunningen beschikken, waardoor de bestemming vergund is. Indien deze omgevingsvergunning niet verplicht is, dient de aanvrager aan te tonen dat de bestemming van het pand vergund geacht is.
- Die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

- Die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen voor de uitoefening van de handelszaak in handelsruimten waarvoor een premie wordt aangevraagd.
- Die de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied en de overgangszones versterken.

§2. De gesubsidieerde werken moeten de ruimtelijke kwaliteit van het handelsapparaat en het straatbeeld bevorderen. Bij gevelrenovatie moet de gevel steeds zodanig gerenoveerd worden dat deze in zijn totaliteit kwaliteitsvol is. De gevelrenovatiewerken moeten zich ruimtelijk inpassen in architectonische en ruimtelijke kwaliteiten van het gehele pand en de straat waar ze deel van uitmaken. De werken worden uitgevoerd in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik.

Het Beeldkwaliteitsplan dat wordt opgemaakt in kader van het EFRO-project Levend Stadshart dient als toetsingskader.

Na het uitvoeren van de werken mag het pand geen uiterlijke tekenen van verval meer hebben. De aanvrager is verplicht alle niet-relevante uithangborden, onvergunde reclamepanelen, bekabeling die niet meer in gebruik is en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen. Nieuwe reclamepanelen, uithangborden of gevelconstructies moeten stedenbouwkundig vergund worden en in het geheel van de gevel geïntegreerd worden. Het aanbrengen en de aankoop hiervan worden niet betoelaagd.

§3. In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbestemming dienen de uitgevoerde werken de kwaliteit van de woning(en) te bevorderen en dienen deze uitgevoerd te worden in kwalitatieve materialen. Indien meerdere woningen worden gerealiseerd in het pand, dienen alle woningen kwaliteitsvol te zijn én dient het te gaan om een gezonde mix van typologieën zodat de leefbaarheid in het pand en in de buurt niet in het gedrang komt. Aanpassingswerken of herbestemming van het handelshuis tot een of meerdere studio's of kamers worden in geen geval gesubsidieerd.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de stedenbouwkundige richtlijnen 'Minimale woonkwaliteit in meergezinswoningen' dienen als toetsingskader.

Na het uitvoeren van werken aan het pand dient elke woning waarvoor een premie werd aangevraagd in het pand over een conformiteitsattest beschikken.

§4. De toets aan het Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in §2 en de beoordeling van de voorgestelde typologieën, de toets aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de stedenbouwkundige richtlijnen zoals bedoeld in §3, gebeurt voorafgaand aan de goedkeuring van de aanvraag door de kwaliteitskamer. Het advies kan bindende voorwaarden bevatten met het oog op het verlenen van de premie. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om op basis van dit advies bijkomende voorwaarden en werken op te leggen indien het oordeelt dat dit vereist is.

§5 Aanvullend gelden voor handelshuizen waar woningen in worden gerealiseerd ten gevolge van herbestemming of na aanpassingswerken in functie van wonen boven winkels volgende voorwaarden:

1° Het tot woning(en) herbestemd handelshuis dient binnen twee jaar na principiële goedkeuring van de premie, in gebruik te zijn als woning. Het kan hierbij zowel gaan om eigen bewoning door de eigenaar, als om verhuur aan een huurder. De inschrijving in de bevolkingsregisters geldt als datum start bewoning.

2° In geval van bewoning door de eigenaar-bewoner, moet de woning na het uitvoeren van de werken gedurende tenminste vijf jaar onafgebroken als hoofdverblijfplaats bewoond worden door de houder van een van de zakelijke rechten zoals bedoeld in art. 6. De vijfjarige periode start (na het uitvoeren van de werken en het bekomen van een conformiteitstest) bij de start van de bewoning, zoals bedoeld in art. 3°.

3° In geval van verhuur aan een huurder: na het uitvoeren van de werken moet de woning gedurende tenminste vijf jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd worden, zoals opgenomen in een geregistreerde huurovereenkomst tussen de eigenaar-verhuurder en huurder. Het huurcontract is hetzij een contract van negen jaar, hetzij een kortlopend contract van minder dan drie jaar, dat overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams huurdecreet kan verlengd worden tot een contract van negen jaar. Het huurcontract dient te beantwoorden aan volgende maximum aanvangshuurprijzen:

	Eengezinswoning	Meersgezinswoning
1 slaapkamer	550 euro	550 euro
2 slaapkamers	650 euro	650 euro
3 slaapkamers	800 euro	750 euro
4 of meer slaapkamers	1000 euro	900 euro

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

De vijfjarige periode start (na het uitvoeren van de werken en het bekomen van een conformiteitstest) bij de start van de bewoning, zoals bedoeld in art. 7, 1°.

In geval van herverhuur tijdens de voormelde vijfjarige periode dient de eigenaar-verhuurder dezelfde maximale aanvangshuurprijzen te hanteren in het nieuwe contract.

4° In geval van overdracht van het zakelijk recht op de tot woning(en) herbestemd handelshuis, is de overdrager van het zakelijk recht verplicht de verplichtingen zoals bedoeld in §6, 1°, 2° en 3° als een kettingbeding op te leggen aan de nieuwe houders van het zakelijk recht en diens rechtsopvolgers voor de resterende looptijd van de vijfjarige periode. Indien de overdracht pas plaatsvindt na het verstrijken van deze vijfjarige periode, dient dergelijk geding niet meer opgenomen te worden.

Artikel 8

Gebiedsomschrijving

§1. Het premiestelsel is van toepassing in het kernwinkelgebied en de overgangszones zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Turnhout in zitting van 14 september 2020 en latere wijzigingen.

§2. De premies voor gevelrenovatie, aanpassingswerken (handelsruimte) en aanpassingswerken (in functie van wonen of werken boven winkels) kunnen enkel toegekend worden toegekend aan handelshuizen, zowel gelegen in het kernwinkelgebied als in de overgangszones.

§3. De premie voor herbestemming tot woning kan enkel toegekend worden voor handelshuizen gelegen in de overgangszones.

§4. De premie voor gevelrenovatie kan eveneens worden toegekend aan voormalige handelshuizen, maar enkel als deze zijn gelegen in de overgangszones.

Artikel 9

Subsidieerbare werken

§1. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover ze bijdragen tot het doel zoals omschreven in art. 5. De werkzaamheden kunnen zowel gebeuren door aannemers, als door de aanvrager zelf.

§2. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover ze in overeenstemming zijn met:

- De stedenbouwkundige voorschriften en het beeldkwaliteitsplan.
- De minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse codex wonen van 2021 en het toetsingskader stedenbouwkundige richtlijnen 'minimale woonkwaliteit in meergezinswoningen', indien er woningen worden gerealiseerd.
- Reglementen en regelgeving die van toepassing is en indien de noodzakelijke vergunningen bekomen zijn.

§3. Volgende werken komen in aanmerking, hetzij in kader van aanpassingswerken aan handelsruimten, hetzij in kader van aanpassingswerken die nodig zijn om wonen of werken boven of achter winkels mogelijk te maken, hetzij in kader van herbestemmingswerken:

a) Ruwbouwwerken

- De funderingen voor de muren.
- De afbraak van bestaande muren.
- De bouw van nieuwe binnen- en buitenmuren.
- De behandeling van muren tegen optrekkend vocht.
- De behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht.
- De behandeling van muren tegen huiszwam - natte of droge kalkbepleistering (bv. gipsplaten) op de binnenmuren, de binnenkant van de buitenmuren, de onderkant van de draagvloeren en de onderkant van de dakstructuren.
- De afbraak van bestaande draagvloeren en trappen.
- De opbouw van draagkrachtige vloerelementen, funderingsplaten en dekvloer ("chape").
- De behandeling van houten draagvloeren en houten dakstructuren tegen zwammen en insecten.
- Het aanbrengen of vervangen van een of meer vaste trappen in de woning zodat de verbinding tussen de verdiepingen veilig beloopbaar is.
- Het aanbrengen van gevelisolatie (de geplaatste isolatie voldoet in geval van isolatie aan de buitenkant van de buitenmuur aan een isolatienorm waarbij de U_{max} kleiner of gelijk is aan $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$, of in geval van isolatie aan de binnenmuur aan een isolatienorm waarbij de R_d -waarde groter of gelijk is dan $2,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. In geval van spouwmuurisolatie, dient de spouw een minimale breedte te hebben van 50mm en volledig opgevuld te worden met nieuw isolatiemateriaal met een λ -waarde van max. $0,065 \text{ W/mK}$. Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.
- Het aanbrengen van vloerisolatie. De geplaatste isolatie voldoet aan een isolatienorm waarbij de U -waarde kleiner of gelijk moet zijn aan $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$. Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.
- Maatregelen met betrekking tot brandveiligheid
- De afbraak van het bestaande buitenschrijnwerk en de plaatsing van ramen en buitendeuren, voorzien van een algemene warmtegeleidingscoëfficiënten (U -waarde) van kleiner of gelijk aan $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ en voor het glas een warmtegeleidingscoëfficiënt van $U_{g,max} = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Er dient voldaan te worden aan de ventilatievoorzieningen in woongebouwen (bijlage IX van het Energiebesluit van 19 november 2010). Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.

b) Dakwerken

- De afbraak van bestaande dakstructuren en de opbouw van draagkrachtige elementen.
- Het herstellen of het vernieuwen van het onderdak en de waterdichte bedekking.
- Het herstellen of het vernieuwen van de hulpstukken en toebehoren om het hemelwater af te voeren.
- Het herstellen of het vernieuwen van de dakdoorbrekingen, zoals de dak(vlak)ramen, de dakkapellen, de lichtkoepels, de lichtkokers en de schouwen.
- Het aanbrengen van dak- of zoldervloerisolatie, op voorwaarde dat het volledige dak of de volledige zoldervloer geïsoleerd wordt (de geplaatste isolatie voldoet aan een isolatienorm waarbij de R_d -waarde

groter of gelijk moet zijn aan 4,5m²K/W). Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.

c) Technische installaties

- De plaatsing van een verwarmingsketel op gas met hoog rendement om de hele ruimte / woning te verwarmen. De ketel voldoet qua energie-efficiëntie aan de Europese verordening 813/2013 van 2 augustus 2013 en heeft minstens een A productlabel. Na de werken dient een erkend keuringsorgaan aan te tonen dat de gasinstallatie conform is.
- Het aanbrengen of vervangen van de elementen om stroom en telecommunicatie te verdelen in de woning, inclusief de aansluiting op het openbare net en de plaatsing van de meetinstallatie voor elektriciteit. Na de werken dient een erkend keuringsorgaan aan te tonen dat de elektrische installatie conform het AREI is.
- De vernieuwing van de bestaande sanitaire toestellen.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbesteding: de vernieuwing van de bestaande sanitaire toestellen, de plaatsing van maximaal één douche, één ligbad, twee wastafels en één wc per woning als die nog niet aanwezig zijn in de woning. Indien sanitaire toestellen vernieuwd of geplaatst worden komen volgende installatieonderdelen mee in aanmerking: kranen, leidingen en toebehoren voor watertoevoer en – afvoer, leidingen en toestellen voor de productie van sanitair warm water.
- In geval van aanpassingen in functie van samenvoeging of in geval van aanpassingswerken in functie van werken boven winkels: de plaatsing van wc's en wastafels in de private gedeelten als die nog niet aanwezig zijn. Indien sanitair vervangen of geplaatst wordt in de publiek toegankelijke delen kan dit enkel op voorwaarde dat deze toegankelijk en geschikt gemaakt zijn voor personen met een fysieke beperking. Indien sanitaire toestellen vernieuwd of geplaatst worden komen volgende installatieonderdelen mee in aanmerking: kranen, leidingen en toebehoren voor watertoevoer en -afvoer, leidingen en toestellen voor de productie van sanitair warm water.

d) Afwerking indien ook ruwbouwwerken worden uitgevoerd

- Het voorzien van vloerafwerking (tegels, parket,...).
- Binnenschrijnwerk.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbesteding: de plaatsing van een keuken (aanrecht met gootsteen en aansluiting op drinkbaar water, aansluitingsmogelijkheid voor plaatsing kooktoestel). Kooktoestellen (inbouwkookplaat, inbouwoven, inbouwmicrogolfoven) en keukenkasten kunnen enkel betaald worden voor zover deze onroerend worden door bestemming.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbesteding: de werken die minimaal nodig zijn om de buitenruimte te creëren (zoals vereist op basis van de richtlijnen woningkwaliteit voor meergezinswoningen) zoals de sloop van gebouwoonderdelen en de afwerking van wanden van de buitenruimte.

e) Afzonderlijke toegang

- De werken die nodig zijn om te voorzien in een aparte of gemeenschappelijke toegang, zodat elke woning in het herbestede handelshuis kan betreden worden via hetzij de openbare weg, hetzij via gemeenschappelijke delen (zonder dat daarbij de private delen van een andere woning betreden dienen te worden).

§4. Volgende werken die de renovatie en/of verfraaiing van de gevel (voor- en/of zijgevel(s) zichtbaar vanaf de straatkant) van een handelshuis of voormalig handelshuis tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de premie:

- De afwerking van de gevel met gevelsteen, gevelbekleding of -bepoetsing in speciaal daartoe bestemde materialen.
- Het voegwerk van de gevel vernieuwen.
- Reinigen.
- Schilderwerken.
- Alle werken nodig voor een goede afwerking (gladschuren, afkrabben, ontmossen en dichten).
- Plaatsen van inkomdeuren.
- De afbraak van het bestaande buitenschrijnwerk en de plaatsing van ramen en buitendeuren zichtbaar vanaf de straatkant, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 9 § 3 a), en voor zover deze werken nog niet werden betaald in het kader van een eventuele herbestedingspremie.
- Dakwerken, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 9 § 3 b), op voorwaarde dat minstens alle dakvlakken zichtbaar vanaf de straatkant worden gerenoveerd, en voor zover deze werken nog niet werden betaald in het kader van een eventuele herbestedingspremie.
- Opknappen van een langs de straatkant zichtbare zijgevel.
- Alle sloopwerken die verband houden met de renovatie van de gevel.
- Alle aanpassingswerken aan de gevel die verband houden om van één of meer panden een geschikte woning te maken.
- Plaatsen van stellingen.
- Huur van een container.

- Herstellen van gevelserelementen.

§5. Volgende werken worden uitdrukkelijk uitgesloten:

- Nieuwbouw en herbouw (constructie waarbij geen enkele gevel al bestaat).
- Overige afwerking, zoals verfraaiingswerken van het interieur, behang- en schilderwerken.
- De vervanging of plaatsen van een veranda of onderdelen ervan.
- Erelonen en kosten van architecten, ingenieurs, tekenaars, EPB-verslaggevers of veiligheidscoördinatie.
- Elektrische verwarming, aircosystemen of een luchtgordijn.
- Bubbelbaden en stoomdouches, badkamermeubelen en – accessoires, met uitzondering een geïntegreerd wastafelmeubel dat onroerend is geworden door bestemming.
- Overige elektrische verbruikstoestellen, domotica en automatisaties, met uitzondering van deze bestemd voor de sturing van de centrale verwarming en branddetectie en inbraakpreventie.
- Tuinaanleg en buiteninrichting andere dan deze bedoeld in § 3 d).
- Plaatsen of vervangen van garagepoorten.
- Aankoop en installatie van overige roerende goederen die niet onroerend worden door bestemming.
- Werken waarvoor een omgevingsvergunning bekomen is in beroep bij de Deputatie Provincie Antwerpen na een weigering in eerste aanleg van de omgevingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen.

§6. Andere werken kunnen enkel mits toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen in aanmerking komen voor de premie.

§7. Het College van Burgemeester en Schepenen kan na advies van de kwaliteitskamer afwijkingen toestaan op de voorwaarden zoals bedoeld in § 3 tot en met § 5 voor zover het handelshuis of voormalig handelshuis een beschermd monument is of opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, en voor zover middels een gemotiveerd verzoek wordt aangetoond dat de erfgoedwaarden van het pand de naleving van deze voorwaarden onhaalbaar maken.

Artikel 10

Premiebedragen

§1. De uit te voeren werken moeten minimaal 2 000 euro excl. btw bedragen voor:

- Gevelrenovatie van handelshuizen binnen het kernwinkelgebied en de overgangszones of gevelrenovatie van voormalige handelshuizen binnen de overgangszones.
- Aanpassingswerken voor wonen of werken boven of achter winkels in het kernwinkelgebied en de overgangszones.
- Aanpassingswerken om handelsruimtes geschikt te maken voor de vestiging of instandhouding van een handelszaak in het kernwinkelgebied en de overgangszone.
- Herbestemming van handelshuizen tot woningen in de overgangszone.

§2. De premie bestaat uit een tussenkomst in de kosten van:

- Gevelrenovatie van handelshuizen binnen het kernwinkelgebied en de overgangszones of gevelrenovatie van voormalige handelshuizen binnen de overgangszones ten belope van 80% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 10 000 euro per premie.
- Aanpassingswerken voor wonen of werken boven of achter winkels in het kernwinkelgebied en de overgangszone ten belope van 80% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 10 000 euro per premie.
- Aanpassingswerken om handelsruimtes geschikt te maken voor de vestiging van een handelszaak in het kernwinkelgebied en overgangszones ten belope van 80% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 10 000 euro per premie.
- Herbestemming van handelshuizen tot woningen in de overgangszone ten belope van 80% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 10 000 euro per premie.

Artikel 11

Beperkingen

§1. Voor een zelfde pand kan hetzelfde type premie slechts eenmaal in een periode van 1 jaar verleend worden met een maximum van 10 000 euro, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

Een cumul van de beschikbare premies is mogelijk voor wat betreft aanpassingswerken in functie van samenvoeging, aanpassingswerken in functie van werken en wonen boven winkels en gevelrenovatie, maar wordt gelimiteerd op een maximum van 20 000 euro per handelshuis per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

Een cumul van de beschikbare premies is mogelijk voor wat betreft aanpassingswerken in functie van samenvoeging, aanpassingswerken in functie van werken en wonen boven winkels en gevelrenovatie, maar wordt gelimiteerd op een maximum van 20 000 euro per handelshuis per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

Een cumul met de herbestemmingspremie is niet mogelijk, met uitzondering van een cumul tussen herbestemming van handelshuizen en gevelrenovatie van handelshuizen. In dit geval wordt de cumul eveneens gelimiteerd op een maximum van 20 000 euro per handelshuis per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

Een cumul voor een voormalig handelshuis is niet mogelijk. Een voormalig handelshuis kan enkel een premie voor gevelrenovatie aanvragen. Hier geldt dus een maximum van 10 000 euro per premie per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

§2. De dossiers worden behandeld à rato van indiening en tot uitputting van het goedgekeurde krediet.

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

Artikel 12

Aanvraagdossier

§1. Een aanvraag tot het bekomen van de premie dient aangetekend verzonden of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan: Stad Turnhout, Dienst Ondernemen & Werk, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout. Via mail, mits u per kerende een ontvangstbewijs ontvangt, kan een aanvraag ingediend worden via ondernemen@turnhout.be.

§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 ondernemen & werk, campus Blairon 200, 2300 Turnhout en via de website van de stad Turnhout: www.turnhout.be.
2. 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.
3. Een ondertekend akkoord omtrent de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder. In geval van mede-eigendom: een kopie van de basisakte en een attest waaruit de actuele verdeling van de aandelen van de zakelijke rechten blijkt.
4. De omgevingsvergunning indien vereist voor de uit te voeren werken. Indien reeds een vergunning werd ingediend, maar nog niet werd afgeleverd kan de aanvraag ook gebeuren aan de hand van een schriftelijke bevestiging van de volledig en ontvankelijk bevonden aanvraag van de omgevingsvergunning opgemaakt door de stedenbouwkundig ambtenaar.
5. Een gedetailleerde omschrijving van de uit te voeren werken. Dit kan aan de hand van een bestek met een beschrijving van procedé, materialen, kleuren, ... eventueel aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van te gebruiken materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken. Indien nodig geacht kan bijkomende info opgevraagd worden.
6. Een nauwkeurige prijsraming aan de hand van gedetailleerde offerte(s) van een aannemer.
7. Genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.
8. Een de-minimisverklaring inzake staatsteun indien de aanvrager een onderneming is.

Artikel 13

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 of mail.

Artikel 14

Beslissing

§1. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist op advies van de bevoegde stedelijke diensten en de kwaliteitskamer de aanvraag principieel goed te keuren of te weigeren en deelt binnen 3 maanden na indiening van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing schriftelijk mee aan de aanvrager, via mail of via brief.

§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 15

Verval van recht op de premie

Het recht op de premie en bij uitbreiding alle door het stadsbestuur aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege wanneer tussen de aanvraag en de uitbetaling van de premie 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 handelshuis.
- Het volledig of gedeeltelijk teniet gaan van de handelsruimte.
- Het volledig of gedeeltelijk teniet gaan van de woonfunctie.

Artikel 16

Aanvang

Om voor de premie in aanmerking te komen, mogen de werken niet beginnen vóór principiële goedkeuring van de premie.

Artikel 17

Termijnen

§1. De aanvrager moet uiterlijk twee jaar na de datum van principiële goedkeuring, per aangetekend via persoonlijke afgifte tegen ontvangstbewijs of via mail tegen ontvangstbewijs, de aanvraag tot uitbetaling van de premie indienen. Desgevallend moet deze termijn ook vallen binnen de termijn van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

§2. Indien de aanvrager de aanvraag tot uitbetaling van de premie 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.

Artikel 18

Aanvraagdossier uitbetaling

§1. De aanvraag tot uitbetaling van de premie bestaat minimaal uit volgende documenten:

1. Kopieën van de rechtsgeldige gedateerde facturen betreffende de werkzaamheden van aannemers of aangekochte materialen, op naam van de aanvrager. De factuur moet voor volstaan ondertekend zijn of vergezeld zijn van een betalingsbewijs. De facturen bevatten een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werking en indien vereist bevatten de facturen de specifieke kwaliteitseisen zoals bedoeld in art. 9 (gevelisolatie, dak- of zoldervloerisolatie, vloerisolatie, buitenschrijnwerk).
2. Vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit).
3. Foto's van na de werken.
4. Indien van toepassing: conformiteitstest van (al) de woning(en) waarvoor een premie werd aangevraagd.
5. Indien van toepassing: kopie van een geregistreerde huurcontract voor de verhuur van de woning als hoofdverblijfplaats, per woning in het pand, zoals bedoeld in art. 7§7, lid 3° en een kopie van een EPC per woning in het pand waarvoor een premie werd aangevraagd dat dateert van na de werken.

Artikel 19

Berekening premie

§1. Het feitelijk premiebedrag wordt berekend op basis van de voorgelegde en aanvaarde facturen van aannemers of aangekochte materialen, exclusief de belasting op toegevoegde waarde.

§2. Indien de werken worden uitgevoerd door een aannemer, komen facturen enkel in aanmerking indien de factuurdatum dateert van na de principiële goedkeuring en indien de werken zijn uitgevoerd voor de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 18. Indien de aanvrager zelf werken uitvoert, komen facturen voor de aankoop van materialen enkel in aanmerking indien de factuurdatum dateert van na de principiële goedkeuring en indien de materialen verwerkt zijn in de woning voor de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 18.

Facturen voor eigen prestaties van de aanvrager komen nooit in aanmerking voor de premie.

§3. 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

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

§5. De feitelijke premie kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale premie (op basis van de voorgelegde offertes). Indien sprake van een cumul met andere premies, zoals bedoeld in art. 22, wordt de premie evenredig verminderd indien de som van de premies meer zou bedragen dan 100% van de kostprijs van de uitgevoerde werken zoals bedoeld in art. 9.

Artikel 20

Uitbetaling

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

- De aanvraag tot het bekomen van de premie werd principiële goedgekeurd.
- (In voorkomend geval) indien de nodige omgevingsvergunning werden bekomen, indien de principiële aanvraag slechts gebeurde op basis van de volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag van omgevingsvergunning.
- Controles ter verificering van de uitgevoerde werken werden toegelaten.
- De uitvoering van de werking is gebeurd volgens de goedkeuring en de geldende bepalingen van dit reglement.
- In geval van aanpassingswerken in functie van wonen boven winkels of herbestemming: de woningen worden bewoond als hoofdverblijfplaats, hetzij door de eigenaar-bewoner, hetzij door de huurder op basis van het voorgelegde geregistreerde huurcontract.
- De aanvraag tot uitbetaling van de premie werd goedgekeurd.

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

Artikel 21

Sancties

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen zal de terugvordering van de premie 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 premie.
- Indien de wettelijke verplichtingen niet worden nageleefd.
- Wanneer achteraf blijkt dat de premie niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan de terugvordering van de premie 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, indien:

- In geval van aanpassingswerken handelsruimte of in geval van aanpassingswerken in functie van werken boven winkels: de premiegenieter (eigenaar of huurder) gesubsidieerd utilitair materieel uit het betrokken handelspand vervreemdt.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbestemming: de eigenaar van het aangepaste of tot woningen herbestemde handelshuis, binnen de vijf jaren na de start van bewoning (zoals bedoeld in art. 7§5 lid 1°) de functie van de woning(en) wijzigt, waardoor een woning onderverdeeld wordt in meerdere woningen of waardoor de woonfunctie vervalt, zelfs indien voor deze wijzigingen een omgevingsvergunning werd bekomen.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbestemming: de eigenaar-bewoner de eigen bewoning binnen de vijf jaren na de start van bewoning (zoals bedoeld in art. 7§5 lid 2°) beëindigt en die na beëindiging van eigen bewoning niet overgaat tot verhuring van de bewoning zoals bedoeld in art. 7§5 lid 3°.
- In geval van aanpassingen in functie van wonen boven winkels of in geval herbestemming: de eigenaar-verhuurder die na een rechtsgeldige opzeg door verhuurder of huurder niet opnieuw overgaat tot hervhuring of eigen bewoning zoals bedoeld in art. 7§5 lid 3° of die in geval van hervhuring niet langer voldoet aan de voorwaarden van dit reglement.
- In geval van aanpassingswerken in functie van wonen boven winkels of herbestemming: de eigenaar van het handelshuis het pand verkoopt zonder de overdracht van de verplichtingen middels een kettingbeding (zoals bedoeld in art. 7§5 lid 4°).

§3. Als blijkt dat de principieel goedgekeurde werken al begonnen zijn vóór de datum van de principiële goedkeuring kan de totaliteit van de werken niet meer worden uitbetaald. De aanvrager zal hiervan per gewoon schrijven op de hoogte worden gebracht.

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

Artikel 22

Cumuleerbaarheid

§1. De premie is niet cumuleerbaar met andere steunmaatregelen voor dezelfde werken, met uitzondering van de premies voor energiebesparende maatregelen van FLUVIUS, de Vlaamse Renovatiepremie en de Vlaamse Mijn Verbouwpremie. De som van deze premies mag niet meer bedragen dan 100% van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken zoals bedoeld in art. 9. In voorkomend geval wordt de stedelijke premie evenredig verminderd.

§2. De aanvrager verbindt zich ertoe, door de ondertekening van de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 20, om de ingediende facturen voor deze premie niet meer te gebruiken voor het bekomen van andere toelagen, met uitzondering van de premies voor energiebesparende maatregelen van FLUVIUS, de Vlaamse Renovatiepremie en de Vlaamse Mijn Verbouwpremie. De aanvrager verbindt zich, door de ondertekening van de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 20, de stad in kennis te stellen van eventuele andere aangevraagde of uitbetaalde toelagen en de stad inzage te geven in de toegezegde of uitbetaalde bedragen.

Artikel 23

Publiciteit

Iedere aanvrager verbindt zich er toe om voldoende zichtbaar voor de duur van de werken: een sticker te plaatsen waarop duidelijk te lezen staat dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de premie bekomen van de stad Turnhout. Deze sticker wordt ter beschikking gesteld door de stad Turnhout.

Artikel 24

Overdraagbaarheid

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

Artikel 25

Geldigheidsduur

§1. Dit reglement treedt in werking op (datum na goedkeuring GR) en is geldig tot en met 31 december 2025.

§2. Geldige aanvragen tot uitbetaling kunnen aanvaard worden tot en met 31 december 2025. Premie-aanvragen en -toekenningen waarvan de aanvraag tot uitbetaling niet aanvaard kan worden vóór 31 december 2025 worden als nietig beschouwd.

§3. De gemeenteraad van de stad Turnhout kan de geldigheidsduur van dit reglement verlengen of inkorten.

Artikel 26

Bekendmaking en afschrift

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikel 287 van het decreet Lokaal bestuur.

Gekoppelde besluiten

- 2020_GR_00273 - Premiestelsels kernwinkelgebied en overgangszone i.k.v. kernversterkend beleid - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens De Gemeenteraad

Anja Antonissen
Waarnemend Algemeen Directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad