

# **Stedelijk reglement betreffende het verlenen van een toelage voor de verfraaiing van gevels van handelspanden en het betreedbaar en bewoonbaar maken van wooneenheden gekoppeld aan de commerciële ruimte**

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 mei 2010

Gewijzigd in de gemeenteraad van 20 december 2011

Bekendgemaakt op 27 mei 2010 en 22 december 2011

## **Artikel 1 - Begrippenkader**

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende begrippen gedefinieerd:

- Handelszaak: elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank Ondernemingen is vereist en die tot hoofddoel heeft de uitoefening van een kleinhandel, namelijk een rechtstreekse en persoonlijke verkoop van goederen en diensten aan eindverbruikers.
- Handelspand: het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgbaat door de handelaar, met uitsluiting van alle delen van een onroerend goed die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak.
- Commerciële ruimte (of netto handelsoppervlakte): de oppervlakte bestemd voor de verkoop en vrij toegankelijk voor iedere langskomende eindverbruiker, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten.

## **Artikel 2 - Algemeen**

§ 1. De toelage heeft als doelstelling de stedelijke aantrekkingskracht te verhogen, de uitstraling en de kwaliteit van handelspanden te verbeteren en het wonen boven handelspanden te stimuleren.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten (daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad Gent en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen) kent de Stad Gent aan de aanvragers een toelage toe dewelke uitsluitend kan worden verkregen onder de voorwaarden en modaliteiten opgenomen in onderhavig reglement.

## **Artikel 3 – Onderwerp van de toelage**

§ 1. Het reglement omvat 2 luiken:

- Luik 1 :
  - Subonderdeel 1 a: betreft de verfraaiing/renovatie van de voorgevel en/of de watergevel van het handelspand
  - Subonderdeel 1 b: betreft bepaalde inwendige werken binnen het handelspand
- Luik 2 :
  - Subonderdeel 2 a: betreft het betreedbaar maken van de woonentiteiten gekoppeld aan het handelspand via een aparte toegang en trap.

- Subonderdeel 2 b: betreft het bewoonbaar maken van de woonentiteiten gekoppeld aan het handelspand.

§ 2. De toelage kan toegekend worden aan:

- een natuurlijk persoon of een rechtspersoon
- eigenaar van het handelspand of de huurder van de commerciële ruimte.

§ 3. Komen niet in aanmerking voor de toelage:

- Groothandel
- Dienstverlenende intellectuele beroepen of kantoorfuncties met dergelijk karakter (bijvoorbeeld: boekhouders/fiscalisten, juristen, accountants, bedrijfsrevisoren, belastingsconsulenten, verzekeringsmakelaars, landmeters, agenten en makelaars in bank- en beleggingsproducten)
- Medische en paramedische beroepen
- Vrije beroepen met uitzondering van apothekers
- Handelspanden die deel uitmaken van een project waarvoor een socio-economische vergunning is aangevraagd van meer dan 1000 m<sup>2</sup>.
- Bed & breakfast
- Feestzaal
- Gok- en speelzaal
- Automatenshop
- Seks/nachtclub

§ 4. De toelage betreft enkel handelspanden:

- die op grondgebied Gent zijn gelegen;
- die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en die stedenbouwkundig vergund zijn;
- die indien vereist over een sociaaleconomische vergunning beschikken;
- die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen voor de uitoefening van de handelszaak;
- waar momenteel een handelszaak is gevestigd of die momenteel leegstaat maar een nieuwe invulling door een handelszaak wordt voorzien;
- waarvan de commerciële ruimte / netto handelsoppervlakte maximum 600 m<sup>2</sup> bedraagt;
- waarbij er minimum een commerciële ruimte op het gelijkvloers terug te vinden is.

§ 5. Watergevel: achtergevel of zijgevel die rechtstreeks uitgeeft op het water. Volgende gevelrijen komen hiervoor exclusief in aanmerking:

- Oudburg kant Leie
- Waaistraat, Anseeleplein, Speldenstraat kant Leie
- Lange Munt kant Leie
- Vleeshuistragel
- Jan Breydelstraat kant Lieve
- Gewad kant Lieve
- Sint-Widostraat kant Lieve
- Zilverhof kant Lieve
- Prinsenhof kant Lieve
- Veldstraat kant Leie
- Nederkouter kant Leie
- Kortrijksepoortstraat kant Leie
- Ketelvest kant Ketelvaart
- Kouter kant Ketelvaart
- Sint-Jansvest kant Muinkschelde

- Brabantdam kant Muinkschelde
- Kuiperskaai kant Muinkschelde.

§ 6. Het handelspand moet ten minste tot 5 jaar na uitkering van de toelage de functie van handelszaak vervullen. Mocht er dus een onderbreking (bijvoorbeeld door faillissement, opzegging handelshuurcontract, stopzetting, ...) zijn, dan dient de eigenaar binnen een maximale periode van onderbreking van 6 opeenvolgende maanden te voorzien in een commerciële activiteit.

#### **Artikel 4 – Luik 1 – Verfraaiing handelspand en commerciële ruimte**

1.1 Subonderdeel 1a: verfraaiing/renovatie van de voorgevel en/of de watergevel

1.1.1 Subsidieerbare werken

§ 1. Werken die voor de steunmaatregel in aanmerking komen:

Werken aangeduid met + geven aan dat het gaat over duurzaamheidsmaatregelen.

- reinigen
- schilderwerken
- pleisteren
- voegen
  - + nieuwe voorgevel en/of watergevel: op voorwaarde dat een gevelisolatie wordt aangebracht die aan volgende waarden voldoet: R > 2,2 of min. 10 cm bij  $\lambda = 0,045$
- veiligheidsglas op het gelijkvloers
- dakgootwerken, het gebruik van pvc-bekleding is niet toegestaan
  - + toegang tot commerciële ruimte (bv. inkomdeur...): op voorwaarde dat het handelspand ook toegankelijk wordt (of blijft) voor personen met een fysieke beperking.
- plaatsen van een stelling
- huur van een container
- zichtbare zijgevel opknappen (verplicht indien vrijstaande gevel)
  - + sfeerverlichting op de voorgevel op voorwaarde dat dit energiezuinige verlichting is en op die wijze wordt aangebracht dat lichthinder wordt vermeden
- ereloon van de architect voor de totale werken en kosten voor gebruik veiligheidscoördinator doch de tussenkomst voor de beide samen is beperkt tot een maximum van 2.000 euro (excl. BTW) van de totaal toegekende financiële steun
  - + (geluidsisolerende) ramen en het schrijnwerk: op voorwaarde dat de beglazing een U-waarde heeft van maximaal 1.1
- het vervangen van een gesloten gevelafsluiting door een gevelafsluiting die voor 60% of meer doorzichtig is en waarbij de maasopeningen gelijkmatig verspreid zijn over het gehele oppervlak van de afsluiting
- watergevel verfraaien door de hierboven vermelde werken geheel of deels uit te voeren
- alle sloopwerken die verband houden met de renovatie van de gevel
- alle zichtbare werken om panden samen te voegen
- hernieuwbouw (afbraak bestaande handelshuis en opbouw nieuw handelspand) is toegestaan mits gunstig advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur om reden dat dit de enige goede oplossing is voor behoud van het handelshuis rekening houdend met de kosten en baten voor de bouwheer.

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

- alle werken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg
- eigen prestaties en prestaties van niet geregistreerde aannemers
- nieuwbouw (constructie waarbij geen enkele gevel al bestaat)
- plaatsen en vervangen van garagepoorten.

### 1.1.2 Bijkomende voorwaarden

§ 1. De gevel moet steeds in zijn totaliteit gerenoveerd worden. Dit is eveneens van toepassing op watergevels.

§ 2. Voor subonderdeel 1a moet steeds een gunstig advies worden ingewonnen bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur alvorens de werken aanvangen.

§ 3. Er mogen slechts afzonderlijke werken aan de voorgevel/watergevel worden uitgevoerd indien deze zich in een behoorlijke/aanvaardbare staat bevindt. Dit wordt op voorhand (vóór aanvang van de werken) beoordeeld door de Dienst Economie en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur. Mits gunstig advies kunnen deze werken worden uitgevoerd.

De werken aan de watergevel mogen slechts afzonderlijk worden uitgevoerd indien de voorgevel zich in een behoorlijke/aanvaardbare staat bevindt.

§ 4. De aanvrager is verplicht alle niet-relevante uithangborden, 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. Het aanbrengen en de aankoop hiervan worden niet betoelaagd.

## 1.2 Subonderdeel 1b: bepaalde inwendige werken binnen het handelspand

### 1.2.1 Subsidieerbare werken

§ 1. Werken die in aanmerking komen:

Werken aangeduid met + geven aan dat het gaat over duurzaamheidsmaatregelen.

- Verbouwingswerken betreffende herindeling van de ruimte
  - Sloopwerken en ontmantelingswerken
  - De afscheidingen tussen de verschillende verdiepingen in casu de beton- en andere constructies voor vloeren en/of plafonds. NIET de afwerkingslagen zoals tegels, parket, ed.
- + ventilatiesysteem : op voorwaarde dat een milieuvriendelijk ventilatiesysteem wordt geïnstalleerd:
- Natuurlijke ventilatie:
  - Het aanvraagdossier dient een "ventilatieplan" te bevatten dat aantoont dat men een gecontroleerde luchtstroom creëert doorheen het gebouw. Bijvoorbeeld: enkel aantonen dat ramen luchtroosters bevatten is onvoldoende
  - Mechanische ventilatie zonder airco ( = met ventilator het gebouw in over- of onderdruk plaatsen om te verluchten en/of koelen )
  - Balansventilatie met warmterecuperatie.

- Electriciteits-, gas-, en/of waterwerken op voorwaarde dat een conformiteitsattest wordt afgeleverd
- + verwarming en verwarmingsinstallaties : op voorwaarde dat het verwarming van Type C<sub>is</sub>:

Type C: aangesloten toestel dat zijn verbrandingslucht rechtstreeks van buitenaf afneemt en zijn verbrandingsproducten ook rechtstreeks naar buiten afvoert (het geheel: toestel, aanvoer- en afvoerleidingen, eindstuk (terminal), moet CE-België gekeurd zijn);

- centrale verwarming met gas: de installatie van ofwel een hoogrendementsketel ofwel een HR-top-ketel (= condenserende ketel) gekoppeld aan aangepaste radiatoren zodat de retourtemperatuur lager is dan 55° C. De centrale verwarming dient te zijn voorzien van een programmeerbare kamerthermostaat, thermostatische kranen en een buitenvoeler.
- centrale verwarming met stookolie: Optimazketel op voorwaarde dat er geen gasaansluiting mogelijk is. De centrale verwarming dient te zijn voorzien van een programmeerbare kamerthermostaat, thermostatische kranen en een buitenvoeler.
- decentrale verwarming met een gesloten gaswandkachel.

Luchtgordijnen zijn enkel toegestaan in combinatie met een slimme deur (automatische schuifdeur met sensor die luchtgordijn activeert/deactiveert wanneer schuifdeur open/dicht gaat).

- + vloerisolatie: kan worden ingebracht op voorwaarde dat volgende isolatiewaarden worden behaald:  $R > 1,4$  of min. 5cm bij  $\mathbf{1} = 0,035$
- + dakwerken en dakisolatie, zowel vernieuwbouw als renovatie, met een beperking van een investeringbedrag van 10.000 euro. Deze werken kunnen enkel aangevraagd worden wanneer de voorgevel zich in een behoorlijke en aanvaardbare staat bevindt of wanneer de dakwerken kaderen binnen een algemene renovatie van de voorgevel. De staat van de voorgevel wordt beoordeeld door Dienst Economie en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur (lees ook onder 1.2.2).

Voor dakisolatie moeten tevens aan volgende voorwaarden voldaan zijn:

- de dakisolatie voor zowel hellende als platte daken vereist een minimum warmteweerstand R van minstens 4.7 m<sup>2</sup>K/W of min 18 cm bij  $\mathbf{1} = 0,040$  (ter info  $U = 1/R$ )
- verplichte combinatie voor een hellend dak: winddicht onderdak, isolatie en damprem of scherm
- + plaatsen of vervangen sanitair in de publiek toegankelijke ruimte op voorwaarde dat het ook toegankelijk en geschikt gemaakt is voor personen met een fysieke beperking.
- + gebruik van hout op voorwaarde dat dit hout afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen (FSC-label of gelijkwaardig)
- alle maatregelen met betrekking tot inbraakbeveiliging en brandveiligheid met uitsluiting van de aanschaf en het plaatsen van gesloten rolluiken
  - onderzoeken in het kader van geluidsoverlast bij horecazaken (bv. geluidsaudit).

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

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

#### 1.2.2 Bijkomende voorwaarden

§ 1. Het subonderdeel 1b kan slechts aangevraagd worden op voorwaarde dat de voorgevel zich in een behoorlijke/aanvaardbare staat bevindt (subonderdeel 1a). De staat van de voorgevel wordt beoordeeld door de Dienst Economie en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur. Mits gunstig advies kan dit subonderdeel worden aangevraagd.

#### 1.3 Bedrag toelage Luik 1

§ 1. Voor subonderdeel 1a - voorgevel: de uit te voeren werken moeten minimaal 1.500 euro excl. btw bedragen. De tussenkomst is vastgesteld op 30 % van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 10.000 euro.

Eenzelfde tussenkomst is voorzien voor watergevels. Deze kan dus bovenop de tussenkomst voor de voorgevel worden toegekend of apart wanneer enkel de watergevel moet worden opgeknapt.

§ 2. Voor subonderdeel 1b: de uit te voeren werken moeten minimaal 1.000 euro excl. btw bedragen. De tussenkomst is vastgesteld op 30% van het factuurbedrag excl. btw met een maximum van 5.000 euro.

§ 3. Voor hetzelfde handelspand wordt de totale maximale toelage voor LUIK 1 (voor subonderdeel 1a (voorgevel OF watergevel) en subonderdeel 1b samen ) vastgesteld op 12.500 euro.

Indien voor hetzelfde handelspand een aanvraag wordt ingediend voor zowel de voorgevel, watergevel als voor subonderdeel 1b dan kan de maximale toelage voor LUIK 1 oplopen tot 22.500 euro.

§ 4. Bij subonderdeel 1a: het toegekende bedrag kan nooit hoger zijn dan het bedrag vermeld in de prijsraming gevoegd bij de aanvraag en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Bij subonderdeel 1 b: het toegekende bedrag kan nooit hoger zijn dan het bedrag vermeld in de facturen gevoegd bij de aanvraag en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

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

### **Artikel 5: Luik 2 – Betreedbaar en bewoonbaar maken van woonentiteiten**

1.4 Subonderdeel 2a: betreedbaar maken van de woonentiteiten gekoppeld aan het handelspand via een aparte toegang en/of trap.

#### 1.4.1 Subsidieerbare werken

§ 1. Alle werken die het betreedbaar maken van de woonentiteiten die deel uitmaken van het handelspand, mogelijk maken. Hieronder wordt verstaan: het maken van een aparte toegang in de (voor)gevel of het steken van één of meerdere trappen naar de verdiepingen boven/achter/onder de commerciële ruimte.

Ook de afwerking van de aparte toegang, traphal en trap komen in aanmerking.

Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van de commerciële ruimte of een andere woonentiteit.

Dit betekent dat een bestaande toegang naar de achter of bovengelegen woonentiteiten binnen het handelspand niet ongedaan mag gemaakt worden. De toegang kan wel vervangen worden door een andere.

Bij verbouwingen van het gelijkvloers, waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Dit geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast. Indien de gevelbreedte van het gebouw, op de rooilijn gemeten, minder dan 5 meter bedraagt, is het voorzien van een aparte toegang en trap geen verplichting.

#### 1.4.2 Bijkomende voorwaarden

§ 1. Het subonderdeel 2a kan slechts aangevraagd worden als de boven- of achterliggende woonentiteiten (gekoppeld aan het handelspand) al bewoonbaar zijn of als kan worden aangetoond dat samen met de werken tot betreedbaar maken van de woonentiteiten ook de werken tot bewoonbaar maken van de wooneenheden worden uitgevoerd (subonderdeel 2b).

#### 1.5 Subonderdeel 2b: het bewoonbaar maken van de woonentiteiten gekoppeld aan het handelspand

##### 1.5.1 Subsidieerbare werken

§ 1. Werken die in aanmerking komen :

Werken aangeduid met + geven aan dat het gaat over duurzaamheidsmaatregelen.

- verbouwingswerken betreffende herindeling van de ruimte
- sloopwerken en ontmantelingswerken
- de afscheidingen tussen de verschillende verdiepingen in casu de betonnen andere constructies voor vloeren en of plafonds, NIET de afwerkingslagen zoals tegels, parket ed.  
+ dakwerken en dakisolatie, zowel vernieuwbouw als renovatie, met een beperking van een investeringbedrag van 10.000 euro. Deze werken kunnen enkel aangevraagd worden wanneer de woonentiteiten zich in een goede en aanvaardbare staat bevinden of wanneer de dakwerken kaderen binnen een algemene renovatie van de woonentiteiten. De staat van de woonentiteiten wordt beoordeeld door Dienst Economie en de Dienst Wonen..

Voor dakisolatie moeten tevens aan volgende voorwaarden voldaan zijn:

- de dakisolatie voor zowel hellende als platte daken vereist een minimum warmteweerstand R van minstens 4.7 mPK/W of min 18 cm bij  $\mathbf{1} = 0,040$  (ter info  $U = 1/R$ )
- verplichte combinatie voor een hellend dak: winddicht onderdak, isolatie en damprem of scherm

+ vloerisolatie: kan worden ingebracht op voorwaarde dat volgende isolatiewaarden worden behaald:  $R > 1,4$  of min. 5cm bij  $\mathbf{1} = 0,035$

- geluidsisolatie tussen een horecazaak en de woonentiteit
- nutsvoorzieningen (leidingen voor elektriciteit, gas en water )
  - + verwarming en verwarmingsinstallaties : op voorwaarde dat het verwarming van Type C\_is:

Type C : aangesloten toestel dat zijn verbrandingslucht rechtstreeks van buitenaf afneemt en zijn verbrandingsproducten ook rechtstreeks naar buiten afvoert (het geheel: toestel, aanvoer- en afvoerleidingen, eindstuk (terminal), moet CE-België gekeurd zijn);

- centrale verwarming met gas: de installatie van ofwel een hoogrendementsketel ofwel een HR-top-ketel (= condenserende ketel) gekoppeld aan aangepaste radiatoren zodat de retourtemperatuur lager is dan 55° C. De centrale verwarming dient te zijn voorzien van een programmeerbare kamerthermostaat, thermostatische kranen en een buitenvoeler
- centrale verwarming met stookolie: Optimazketel op voorwaarde dat er geen gasaansluiting mogelijk is. De centrale verwarming dient te zijn voorzien van een programmeerbare kamerthermostaat, thermostatische kranen en een buitenvoeler
- decentrale verwarming met een gesloten gaswandkachel

+ (geluidsisolerende) ramen en het schrijnwerk in de achter- en of zijgevel: op voorwaarde dat de beglazing een U-waarde heeft van maximaal 1.1\_• alle brandveiligheidsdeuren

+ ventilatiesysteem : op voorwaarde dat een milieuvriendelijk ventilatiesysteem wordt geïnstalleerd:

- Natuurlijke ventilatie:

Het aanvraagdossier dient een "ventilatieplan" te bevatten dat aantoonst dat men een gecontroleerde luchtstroom creëert doorheen het gebouw. Bijvoorbeeld: enkel aantonen dat ramen luchtroosters bevatten is onvoldoende

- Mechanische ventilatie zonder airco ( = met ventilator het gebouw in over- of onderdruk plaatsen om te verluchten en/of koelen ).
- Balansventilatie met warmterecuperatie + gebruik van hout op voorwaarde dat dit hout afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen (FSC-label of gelijkwaardig)

## 1.5.2 Bijkomende voorwaarden

§ 1. Werken tot bewoonbaar maken van de wooneenheden kunnen slechts aangevraagd worden indien kan worden aangetoond dat er een aparte toegang aanwezig is die de woonentiteiten scheiden van de commerciële ruimte of indien een aparte toegang (zie subonderdeel 2a) zal worden voorzien.

§ 2. Eénkamerwoningen komen niet in aanmerking.

## 1.6 Bedrag toelage Luik 2

§ 1. Voor subonderdeel 2a: de uit te voeren werken moeten minimaal 1.500 euro exclusief btw bedragen. De tussenkomst is vastgelegd op 30 % van het factuurbedrag exclusief btw met een maximum van 3.000 euro.

§ 2. Voor subonderdeel 2b: de uit te voeren werken moeten minimaal € 1.500 exclusief btw bedragen. De tussenkomst is vastgelegd op 30% met een maximum op basis van de oppervlakte van de gecreëerde of gerenoveerde wooneenheid. Per wooneenheid wordt het maximum van de financiële steun vastgelegd als volgt:

- wooneenheid tussen 50 en 75 m<sup>2</sup>: maximaal 2.000 euro exclusief btw
- wooneenheid tussen 76 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>: maximaal 2.500 euro exclusief btw
- wooneenheid > 101 m<sup>2</sup>: maximaal 3.000 euro exclusief btw

Per wooneenheid kan een toelage ontvangen worden. Het maximum over de totaal te ontvangen toelage voor subonderdeel 2 b bedraagt maximaal 12.000 euro.

§ 3. Voor hetzelfde handelspand wordt de totale maximale toelage voor LUIK 2 (voor subonderdeel 2a en subonderdeel 2b samen) vastgesteld op 12.500 euro.

§ 4. Het toegekende bedrag kan nooit hoger zijn dan het bedrag vermeld in de facturen gevoegd bij de aanvraag en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

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

#### **Artikel 6 - Duurzaamheidsmaatregelen**

§ 1. Per aangewende duurzaamheidsmaatregel (zie in artikel 4 en artikel 5 aangeduid met +) kan de toelage verhoogd worden. De aanvrager kan 10 % extra verkrijgen op iedere aangewende duurzaamheidsmaatregel. In totaal is het maximum voor deze duurzaamheidsbonus vastgesteld op 3.000 euro per luik.

§ 2. Per luik kan slechts 1 keer deze bonus betreffende "Duurzaamheidsmaatregelen" verworven worden voor hetzelfde pand. Dus wie bij indiening van een aanvraag de voorafgaande 3 jaar dergelijke bonus reeds heeft ontvangen binnen Luik 1 of Luik 2 kan deze bonus binnen hetzelfde luik niet meer ontvangen.

#### **Artikel 7 – Moment van indienen aanvraag en aanvang van de werkzaamheden**

§ 1. Subonderdeel 1a kan NIET retroactief worden aangevraagd: dit wil zeggen dat voor dit subonderdeel een aanvraag alleen maar kan ingediend worden vóór aanvang van de werkzaamheden. De werken voor subonderdeel 1a mogen pas starten wanneer de aanvraag werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en wanneer een gunstig advies werd ingewonnen bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur.

§ 2. Subonderdeel 1b, 2a of 2b moeten retroactief worden aangevraagd: dit wil zeggen dat voor deze subonderdelen een aanvraagdossier alleen maar kan ingediend worden na de werkzaamheden.

§ 3. Er kan slechts 1 maal gebruik gemaakt worden van eenzelfde subonderdeel voor eenzelfde pand. Wie bij indiening van een aanvraag de voorafgaande 3 jaar reeds een goedkeuring van zijn/haar dossier heeft ontvangen voor een bepaald subonderdeel (1a, 1b, 2a of 2b) kan voor dit subonderdeel geen aanvraag meer indienen.

#### **Artikel 8 – Aanvraag toelage**

§ 1. De aanvraag dient te gebeuren op het daartoe voorziene aanvraagformulier te verkrijgen bij de Dienst Economie, Sint-Niklaasstraat 27/401, 9000 Gent of te downloaden op de site [www.investingent.be](http://www.investingent.be).

§ 2. Het aanvraagdossier is ontvankelijk als het volledig ingevuld en ondertekend is en alle gevraagde documenten werden bijgevoegd. Indien nodig moet de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd zijn vóór het dossier wordt ingediend. Het dossier kan enkel goedgekeurd worden na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Aanvraagdossiers die niet aan deze voorwaarden voldoen zijn niet ontvankelijk. De aanvrager kan een nieuw dossier indienen dat voldoet aan alle voorwaarden van dit reglement.

§ 3. Het aanvraagformulier moet, samen met de hieronder aangegeven documenten, als volgt worden ingediend:

- Per aangetekend schrijven aan de Dienst Economie
- Of bij persoonlijke afgifte tegen ontvangstbewijs aan de Dienst Economie § 4. Bij een aanvraag voor subonderdeel 1a :

Het aanvraagformulier moet in alle gevallen, zowel bij aanvraag door de eigenaar als door de huurderhandelaar, het ondernemingsnummer van de zaak gevestigd in het pand vermelden en vergezeld zijn van:

- een gedetailleerde offerte opgemaakt door een geregistreeerde aannemer voor werken uitgevoerd door derden, met duidelijke opgave van de geplande werken (gebruikte materialen, aangewende kleuren,..);
- gedetailleerde oplijsting en prijsaanduiding van de verschillende werkzaamheden en materialen;
- gedetailleerde oplijsting en prijsaanduiding van de aan te wenden duurzaamheidsmaatregelen (in artikel 4 en 5 aangeduid met +);
- twee recente kleurenfoto's van desgevallend de voor- en/of watergevel, niet ouder dan 1 maand;
- recente kleurenfoto's van de ruimtes voor circulatie en/of woonentiteiten (zodanig dat dit een zicht geeft op de volledige situatie);
- een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde:
  - ofwel een kopie van de onderhandse koopovereenkomst van het pand
  - ofwel een kopie van de notariële koopakte van het pand
  - ofwel een kopie van de huurovereenkomst van het pand
  - ofwel elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt
- een schriftelijk akkoord over de werken tussen vermelde partijen, indien er verschillende eigenaars zijn of de eigenaar en de gebruiker verschillend zijn.

De maximale toelage wordt berekend op basis van de voorgelegde offertes.

§ 5. Bij een aanvraag voor subonderdeel 1b, 2a of 2b :

- een gedetailleerde factuur opgemaakt door een geregistreeerde aannemer voor werken uitgevoerd door derden, met duidelijke opgave van de geplande werken (gebruikte materialen, aangewende kleuren,..)
- betalingsbewijzen (=bankrekeninguittreksels)
- gedetailleerde oplijsting en prijsaanduiding van de verschillende werkzaamheden en materialen
- gedetailleerde oplijsting en prijsaanduiding van de aan te wenden duurzaamheidsmaatregelen (in artikel 4 en 5 aangeduid met +)
- twee recente kleurenfoto's van desgevallend de voor- en/of watergevel, niet ouder dan 1 maand

- recente kleurenfoto's van de ruimtes voor circulatie en/of woonentiteiten (zodanig dat dit een zicht geeft op de volledige situatie)
- een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde:
  - ofwel een kopie van de onderhandse koopovereenkomst van het pand
  - ofwel een kopie van de notariële koopakte van het pand
  - ofwel een kopie van de huurovereenkomst van het pand
  - ofwel elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt
- een schriftelijk akkoord over de werken tussen vermelde partijen, indien er verschillende eigenaars zijn of de eigenaar en de gebruiker verschillend zijn.

De maximale toelage wordt berekend op basis van de voorgelegde facturen. Deze facturen moeten betrekking hebben op de werkzaamheden die uitgevoerd zijn door een geregistreerde aannemer of op de aankoop van materialen die door de aanvrager zelf zijn verwerkt of geplaatst.

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

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

Op de aanvraagdatum van het dossier mogen de facturen niet ouder zijn dan 3 jaar.

§ 6. Voor bestaande handelszaken moet op straffe van onontvankelijkheid het aanvraagformulier tevens vergezeld zijn van:

- een origineel attest afgeleverd door de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waaruit blijkt dat de handelaar of de handelsvennootschap voldaan heeft aan zijn/haar sociale verplichtingen tot en met het laatst verschuldigd kwartaal;
- een origineel getuigschrift van de administratie van de directe belastingen niet ouder dan 1 maand waaruit blijkt dat de handelaar of de handelsvennootschap geen directe belastingschulden en nalatigheidinteressen en vervolgingskosten schuldig blijft.

De geleverde gegevens zullen door de bevoegde stadsdiensten strikt vertrouwelijk gebruikt worden.

De aanvrager dient bij dit alles alle wettelijke regels en reglementen te respecteren en ervoor te zorgen dat de werken vergund zijn in overeenstemming met de wetgeving.

### **Artikel 9 – Goedkeuring van de aanvraag**

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de Dienst Economie en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur over de toekenning van de toelage betreffende de verfraaiing van gevels van handelspanden en het betreedbaar en bewoonbaar maken van wooneenheden gekoppeld aan de commerciële ruimte.

§ 2. De aanvrager wordt door het stadsbestuur per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

### **Artikel 10 – Uitvoeringstermijn subonderdeel 1A**

§ 1. Bij aanvraagdossiers waarbij subonderdeel 1a kadert binnen een stedenbouwkundige vergunning, bedraagt de maximale uitvoeringstermijn 1,5 jaar. Deze uitvoeringstermijn begint te lopen vanaf de datum van goedkeuring van het dossier door het college van burgemeester en schepenen en moet vallen binnen de termijn van de

goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning die geldig is op het tijdstip van de aanvraag.

§ 2. Bij aanvraagdossiers waarbij subonderdeel 1a niet kadert binnen een stedenbouwkundige vergunning, bedraagt de maximale uitvoeringstermijn 1 jaar. Deze uitvoeringstermijn begint te lopen vanaf de datum dat het dossier werd goedgekeurd voor het college van burgemeester en schepenen.

### **Artikel 11 – Facturen subonderdeel 1A**

§ 1. Uiterlijk na de uitvoeringstermijn van 1 of 1,5 jaar (zie artikel 10) moet de aanvrager per aangetekend schrijven of tegen persoonlijke afgifte, volgende documenten bezorgen aan het de Dienst Economie:

- Kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden. De facturen zijn slechts ontvankelijk indien de werkzaamheden, betreffende het bekomen van een toelage, en de daarbijhorende afzonderlijke bedragen in detail worden weergegeven
- betalingsbewijzen (=bankrekeninguittreksels)
- Vereiste keuringsattesten (gas en electriciteit)
- Foto's van na de werken
- Documenten/attesten en bijhorende gedetailleerde factuurbedragen die de aanwending van duurzaamheidsmaatregelen (lees artikel 4, 5 en 6) bewijzen.

De feitelijke toelage wordt berekend op basis van de voorgelegde facturen. Deze facturen moeten betrekking hebben op de werkzaamheden die uitgevoerd zijn door een geregistreerde aannemer of op de aankoop van materialen die door de aanvrager zelf zijn verwerkt of geplaatst.

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.

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

De feitelijke toelage kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale toelage (op basis van de voorgelegde offertes - zie art 8 § 4).

§ 6. Indien het handelspand leegstond op het moment van de aanvraag, kan de toelage pas worden betaald op het ogenblik dat de aanvrager de handelszaak uitbaat of erin slaagt de commerciële ruimte te verhuren en daarvan de nodige documenten tot bewijs overmaakt aan de Dienst Economie, bijvoorbeeld: een kopie van de handelshuurovereenkomst.

§ 7. Als de aanvrager uitstel wil bekomen dan moet hij de redenen van uitstel bewijzen aan de hand van bewijsstukken. Hij richt hiertoe een aangetekend schrijven aan de Dienst Economie. Het uitstel kan maximaal 6 maanden bedragen. Na deze uitstelperiode vervalt de toelage onherroepelijk.

Limitatieve lijst van redenen van overmacht ter motivatie van het verlenen van uitstel :

- het weer: conform de algemene voorwaarden van bouwverlet ( te koud, te warm, te nat ).

- problemen met aannemers en onderaannemers, bijvoorbeeld:
  - slecht uitgevoerde werken
  - werken uitgevoerd ingaand tegen de gemaakte afspraken
  - juridische conflicten van allerlei aard
  - faillissement
- onvoorziene omstandigheden, bijvoorbeeld:
  - stabiliteitsproblemen van het gebouw
  - verborgen gebreken aan het gebouw
- juridische conflicten tussen de aanvragers onderling; tussen aanvrager(s) en eigenaar van het handelspand.

## **Artikel 12 – Uitbetaling van de toelage**

§ 1. Voor subonderdeel 1a geldt dat na de goedkeuring van de aanvraag en na uitvoering van de werken in overeenstemming met de goedgekeurde aanvraag de toelage slechts wordt uitbetaald als aan alle voorwaarden vermeld in onderhavig reglement is voldaan en wanneer een afgevaardigde van de Stad Gent ter plaatse heeft gecontroleerd of de werken in overeenstemming met de goedgekeurde aanvraag werden uitgevoerd.

§ 2. Voor subonderdeel 1b, 2a en 2b gelden dat de toelage slechts wordt uitbetaald als aan alle voorwaarden vermeld in onderhavig reglement is voldaan en wanneer een afgevaardigde van de Stad Gent ter plaatse heeft gecontroleerd of de werken in overeenstemming met die voorwaarden en bepalingen werden uitgevoerd.

§ 3. Aldus wordt de toelage slechts betaald als aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De aanvraag werd goedgekeurd.
- Controles werden toegelaten.
- De uitvoering van de werken is gebeurd volgens de goedkeuring en de geldende bepalingen van onderhavig reglement.
- Alle stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen werden gevolgd.
- Een kopie van de facturen en de documenten/attesten die de aanwending van duurzaamheidsmaatregelen bewijzen, werden toegestuurd en goedgekeurd.

§ 4. Het bedrag van de toelage wordt bepaald aan de hand van de ingediende en aanvaarde facturen. De toelage wordt gestort op het rekeningnummer vermeld in het aanvraagformulier.

## **Artikel 13 - Sancties**

§ 1. De financiële steun toegekend en uitbetaald op basis van onjuiste gegevens, het niet naleven van de wettelijke verplichtingen of valse verklaringen afgelegd met het oog op het onrechtmatig genieten van de toelage, zullen teruggevorderd worden vermeerderd met de gerechtelijke intrest.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen kan van de eigenaar de terugvordering van de toelage eisen van het aantal overblijvende jaren en verhoogd met de wettelijke intresten op deze sommen vanaf de datum van ingebrekestelling met aanmaning van terugbetaling, indien:

- binnen de 5 jaar na uitkering van de subsidie, om welke reden dan ook (bijv. faillissement, opzegging handelshuurcontract, stopzetting,...) de commerciële

activiteit binnen het handelspand wordt stopgezet en er niet onverwijld wordt voorzien in een nieuwe commerciële activiteit.

- de eigenaar van het handelspand die dit pand verhuurt, binnen de 5 jaar na uitkering van de subsidie het handelspand verkoopt of het niet terug verhuurt om welke reden dan ook
- de eigenaar van het handelspand die de handelszaak in het pand zelf uitbaat, binnen de 5 jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet om welke reden dan ook
- de huurder van het handelspand die de handelszaak uitbaat, binnen de 5 jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet om welke reden dan ook
- de subsidiegenieter (eigenaar of huurder) gesubsidieerd utilitair materieel uit het betrokken handelspand vervreemdt;
- achteraf blijkt dat de toelage niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

§ 3. Voor deze terugvorderingen zijn in geval van betwisting enkel de rechtbanken van Gent bevoegd.

#### **Artikel 14 - Clusterdossier**

§ 1. Indien meerdere aanvragen gezamenlijk worden ingediend en deze aanvragen worden goedgekeurd, zal het oorspronkelijke bedrag van de toelage voor elke afzonderlijke aanvraag worden verhoogd met 10 %. Gezamenlijke aanvragen worden in een clusterdossier gebundeld.

§ 2. Om een clusterdossier in te dienen moet men aan volgende voorwaarden voldoen:

- De gezamenlijke aanvraag moet bestaan uit minstens 3 aparte aanvragen voor 3 aparte handelspanden.
- De panden dienen in dezelfde straat te liggen.
- Iedere aparte aanvraag moet minimum een aanvraag voor subonderdeel 1a bevatten.

§ 3. Het indienen van de aanvragen die tot een clusterdossier behoren moet op hetzelfde tijdstip gebeuren. Er kan dus pas een clusterdossier ontstaan als iedere afzonderlijke aanvraag volledig en ontvankelijk werd verklaard (dit volgens de bepalingen van onderhavig reglement en op advies van Dienst Economie en Dienst Monumentenzorg en Architectuur).

§ 4. Het deel van 10 % bovenop het oorspronkelijke bedrag van de toelage, wordt pas uitbetaald van zodra alle handelspanden die deel uitmaken van het clusterdossier voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 12.

#### **Artikel 15 - Cumuleerbaarheid**

De steunmaatregel is cumuleerbaar met andere te bekomen stedelijke steunmaatregelen, voor zover deze verleend worden voor werken die niet het voorwerp uitmaken gesteld in onderhavig reglement.

Er kan slechts 1 maal gebruik gemaakt worden van eenzelfde subsonderdeel voor eenzelfde pand. Wie bij indiening van een aanvraag de voorafgaande 3 jaar, onder huidig reglement of enig ander stedelijk reglement, reeds een goedkeuring van zijn/haar dossier heeft ontvangen voor werken zoals opgenomen onder subonderdeel 1a, 1b, 2a of 2b kan voor die werken geen aanvraag meer indienen.

#### **Artikel 16 - Publiciteit**

Voor subonderdeel 1a : iedere aanvrager moet op straffe van niet-ontvangen van de toelage zichtbaar op de stelling of op de gevel een bord plaatsen waarop duidelijk te lezen staat dat de toelage wordt verleend door de Stad Gent - Dienst Economie evenals de coördinaten van de dienst, en dit voor de duur van alle werken. Dit bord kan bekomen worden bij de Dienst Economie. Bovendien moet bij het indienen van de facturen dit bord terugbezorgd worden op straffe van niet ontvangen van de toegekende toelage.