

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 19 december 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katieen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennisser,
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,
Patrick Princen, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan
Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne
Delvoye, Bert Delanoëje, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

45. ECONOMIE. Goedkeuring van het reglement Premie Kernversterkend Renoveren.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 29 februari 1996: De gemeenteraad keurt het reglement premie 'Wonen boven Winkels' goed. Jaarlijks stelt de stad 5.000 € per beschikking voor het bewoonbaar maken van ruimten boven handelspanden.
- 1 mei 1996: Start van de premie 'Wonen boven Winkels'.
- 19 december 2001: De gemeenteraad keurt de aanpassing aan het premierglement 'Wonen boven Winkels' goed (instelling euro).
- 25 april 2012: De gemeenteraad keurt 'Het Reglement inzake het verlenen van een premie voor de vestiging van een handelszaak' en het 'Reglement inzake het verlenen van een premie voor de renovatie van gevels van handelspanden' in het kader van de EFRO oproep 791 goed.
- 18 oktober 2013: Het project vestigings- en gevelpremie wordt stopgezet door uitputting van de beschikbare middelen.
- 25 november 2014: De gemeenteraad keurt de aanpassingen aan het premierglement 'Wonen boven Winkels' goed.
- April 2017: VLAIO (Vlaams Agentschap voor Innoveren en Ondernemen) lanceert de subsidie oproep 'Premiestelsels kernwinkelgebied' 2017.
- 30 juni 2017: deadline voor het indienen van een subsidie aanvraag.
- 30 juni 2017: Het college keurt de voorgestelde principes betreffende de subsidie kernwinkelgebied goed.
- 16 oktober 2017: Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kent de stad Mechelen een subsidie toe van 90.000 euro in het kader van de projectoproep 'Premiestelsels kernwinkelgebied'.
- Collegevergadering 8 december 2017 – punt 56: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Naar aanleiding van de toekenning van 90.000 euro van het Agentschap Innoveren & Ondernemen in het kader van het 'premiestelsel kernwinkelgebied' en de extra investering van 90.000 euro vanuit de stad Mechelen heeft de dienst Economie het 'reglement tot het verlenen van een premie kernversterkend renoveren' opgesteld.

De premie heeft als doelstelling om het aantal kwaliteitsvolle handelspanden te verhogen in het kernwinkelgebied van Mechelen door handelspanden te creëren met een grotere

oppervlakte en/of door bovenliggende leegstaande ruimtes een nieuwe invulling te geven door het creëren van een aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen.

Voor zover voldaan aan de voorwaarden van het reglement en binnen de perken van het jaarlijks op de stadsbegroting ingeschreven en goedgekeurde krediet verleent het stadsbestuur van de Stad Mechelen een premie "kernversterkend renoveren" aan eigenaars of huurders van handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied van Mechelen.

De maximale projectperiode is 3 jaar gerekend vanaf de officiële start van het project namelijk 1 januari 2018. De premieperiode loopt uiterlijk op 31 december 2020 af.

Argumentatie

Via deze premie kunnen twee problematieken aangepakt worden waarmee Mechelen momenteel kampt:

- (te) kleine retailruimtes transformeren naar ruimere retailpanden door het bijeenvoegen van aanpalende panden;
- en / of
- de bovenliggende leegstaande etages transformeren naar wooneenheden, kantoorruimte of ruimte voor recreatie.

Deze premie moet eigenaars/ontwikkelaars een duwtje in de rug geven en eveneens het signaal geven dat we hier als stad op willen inzetten. De verbindingstraatjes tussen de Bruul en de Ijzerenleen zouden hierbij gebaat kunnen zijn.

Onderstaande premiebedragen kunnen verkregen worden indien de premieaanvrager voldoet aan de voorwaarden bepaald in het reglement tot het verlenen van een premie kernversterkend renoveren. Hieraan werden na overleg met de verschillende betrokken diensten enkele wijzigingen aangebracht.

- 1.) 8.000 euro voor het samenvoegen van 2 of meerdere handelspanden waarvan de commerciële ruimte van het kleinste pand minder dan 100m² bedraagt én dat van het grootste pand maximaal 200m².
(voorheen: 8.000 euro voor het samenvoegen van 2 of meer handelspanden die ieder minder dan 90m² bruto vloeroppervlakte meten of samen niet meer dan 180 m²)
- 2.) 10.000 euro voor het gebruiksklaar maken van bovenliggende etage(s) voor wonen, werken of recreatie.
- 3.) Premievoorwaarde 1. en/of 2. kunnen aangevuld worden door de uitvoering van onderstaande werken:
 - Wanneer met één ingang de bovenliggende etages van meerdere aanpalende panden worden toegankelijk gemaakt, vermeerdert de bovenvermelde premie met 3.000 euro per bijkomend toegankelijk gemaakt pand (met een max van 10.000 euro)
 - Wanneer er ruimte wordt gegeven aan de inkomhal voor de bovenliggende ruimtes, zal de premie eveneens verhoogd worden. Een inkomhal met een breedte van min 1,5m komt in aanmerking voor een bijkomende verhoging van 3.000 euro
(voorheen: lobby min 2m breed en 3m diep)
 - Gevelrenovatie van het pand kan de premie verhogen met 5.000 euro.

De maximale premie bedraagt 36.000 euro en kan nooit meer dan 80% van de gemaakte uitvoeringskosten overstijgen.

De betreffende handelspanden moeten gelegen zijn in het kernwinkelgebied, zoals bepaald in het Retailplan Mechelen en bestendigd door het college van 13/01/2017. De toegang naar de daarboven gelegen ruimtes mag zich evenwel bevinden in de aanpalende straten van het kernwinkelgebied.

De uiterlijke aanvraagdatum voor deze premie is 31 mei 2020. De ontvankelijkheid van de aanvraag wordt 1 maand na indienen meegedeeld via een gewone zending. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist op advies van de bevoegde stedelijke diensten het aanvraagdossier principieel goed te keuren of te weigeren, en deelt binnen de twee maanden na indienen van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing schriftelijk mee.

Het premiereglement gaat uit van een prefinanciering van de bouwheer. De verkregen premie wordt uitbetaald bij afronding van het project, binnen de voorziene periode. De uitbetaling kan enkel verkregen worden indien uiterlijk op 31 december 2020 het volledige dossier (zie bepalingen reglement) in het bezit is van de dienst Economie.

Financiële gevolgen

Volgende actie werd aangemaakt door de dienst financiën: 2018000042- Mechelen ondersteunt ondernemers die investeren in het kernwinkelgebied via een subsidie.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het reglement tot het verlenen van een premie kernversterkend renoveren.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad besluit tot opheffing van het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2014 betreffende het reglement Wonen boven Winkels.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

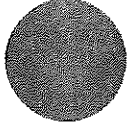
Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 21 december 2019

Rita Van den Bossche
voorzitter



REGLEMENT TOT HET VERLENEN VAN EEN PREMIE KERNVERSTERKEND RENOVEREN

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1 Doelstelling

Voor zover voldaan aan de hierna bepaalde voorwaarden en binnen de perken van het jaarlijks op de stadsbegroting ingeschreven en goedgekeurde krediet verleent het stadsbestuur van de Stad Mechelen een premie "kernversterkend renoveren" aan eigenaars of huurders van handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied van Mechelen. De premie heeft als doelstelling het aantal kwaliteitsvolle handelspanden te verhogen door handelspanden te creëren met een grotere oppervlakte en/of bovenliggende leegstaande ruimtes een nieuwe invulling te geven met ruimte voor wonen, kantoren of recreatie (geen stockageruimte) door het creëren van een aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen.

Artikel 2 Premie

Deze premie wordt mee mogelijk gemaakt door de steun van het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO).

HOOFDSTUK 2 BEGRIPPENKADER

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. 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.
2. Handelspand: Het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgbaat.
3. Commerciële ruimte: een ruimte die bestemd is voor verkoop en toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte ruimten.
4. Kernwinkelgebied Mechelen: het kernwinkelgebied van Mechelen omvat volgende straten: Adegemstraat (1-10) / Bafferstraat / Blauwhondstraat / Borzestraat / Botermarkt/ Bruul/ D. Boucherystraat / Geitestraat / Graaf van Egmontstraat / Grootbrug / Grote Markt / Guldenstraat / Hanswijkstraat (1-12) / Hoogstraat / IJzerenleen / Kardinaal Mercierplein / Korenmarkt / Nauwstraat / Nieuwwerk / OLV-Straat / Onder-den-Toren / Scheerstraat / Schoenmarkt / St.

Romboutskerkhof/ Steenweg / Veemarkt / Vijfhoek / Vismarkt / Wollemarkt.

5. Aanvraagdatum: postdatum van de aangetekende zending waarbij de aanvraag wordt ingediend of de datum van het ontvangstbewijs indien de aanvraag persoonlijk overhandigd werd.
6. Gemeenschappelijke toegang: een toegang die leidt naar meerdere woonegelegenheden in aanpalende handelspanden.

HOOFDSTUK 3 TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1 Begunstigden

§1 De premie kan aangevraagd worden door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die:

- Houder is van zakelijke rechten op het handelspand, met name: de volle eigenaar(s), de vruchtgebruiker(s), de erfpachter(s) en de opstalhouder(s)
- de huurder van de commerciële ruimte in het handelspand. In dit geval moet bij de aanvraag een schriftelijke overeenkomst gevoegd worden waaruit blijkt dat de eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingen.

Artikel 2 Algemene voorwaarden

§1 Het pand dient stedenbouwkundig vergund te zijn voor het huisvesten van een handelszaak of door de uitgevoerde werken de juiste functie ontvangen.

§2 Het pand dient in orde te zijn of in orde gebracht te worden met alle geldende stedenbouwkundige voorschriften.

§3 Het handelspand dient met zijn publieke toegang tot de commerciële ruimte of vitrine op de gelijkvloers gelegen te zijn in het kernwinkelgebied. De toegang naar de daarboven gelegen ruimtes mag zich evenwel bevinden in de omliggende straten van het handelskerngebied.

§4 Een pand gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of rooilijnplan komt niet in aanmerking voor de premie.

HOOFDSTUK 4 AARD VAN DE WERKEN

Artikel 1 Werken die in aanmerking komen voor de premie

De werken moeten doelmatig de kwaliteit en duurzaamheid van het pand verhogen. Volgende werken die betrekking hebben tot het verbouwen en uitbreiden van het pand komen in aanmerking voor een premie:

§1 De kosten voor het samenvoegen van twee of meerdere handelspanden waarvan de commerciële ruimte van het kleinste pand minder dan 100m² bedraagt én dat van het grootste pand maximaal 200m².

§2 De kosten gepaard met het gebruiksklaar maken van de bovenliggende etage(s) voor wonen, werken of recreatie.

§3 De premie kan aangevuld worden door de uitvoering van onderstaande werken indien de premie tot samenvoegen (artikel 5 §1) en/of de premie tot gebruiksklaar maken van bovenliggende etage(s) (artikel 5 §2) werd toegekend.

- De kosten gepaard met het creëren of herstellen van een volwaardige gemeenschappelijke toegang naar de bovenliggende etages(s), die volledig gescheiden is van de retailruimte.
- De kosten gepaard met de gevelrenovatie van het handelspand.
- De kosten gepaard met het creëren van een kwalitatieve inkomhal (min. 1,5 meter breed) voor de bovenliggende etage(s).

Artikel 2 Werken die niet in aanmerking komen voor de premie

Volgende werken komen niet in aanmerking:

- Eigen prestaties, erelonen en kosten van architecten, studiebureaus en veiligheidscoördinatie.
- Kosten gepaard met de aankoop van panden.
- Los meubilair, verlichting en decoratie.

HOOFDSTUK 5 AANVRAAG

Artikel 1 Aanvraagdossier

§1 De aanvraag dient al de volgende documenten te bevatten om ontvankelijk te zijn en heeft als uiterlijke aanvraagdatum 31 mei 2020:

- a. het volledig ingevulde en door de premieaanvrager ondertekende aanvraagformulier
- b. de eigendomsakte indien de premieaanvrager eigenaar is; de geregistreerde huurovereenkomst van minstens 9 jaar indien de premieaanvrager huurder is.
- c. een ondertekend akkoord tussen alle naakte eigenaars en alle houders van zakelijke rechten indien er naakte eigenaars zijn; een ondertekend akkoord tussen alle houders van zakelijke rechten indien er meerdere houders zijn; een ondertekend akkoord tussen alle houders van zakelijke rechten en de huurder indien er een huurder is.
- d. de stedenbouwkundige vergunningen indien vereist voor de uit te voeren werken.
- e. een gedetailleerd bestek met, post per post, een beschrijving van de uit te voeren werken en een nauwkeurige prijsraming of offertes van een erkend en geregistreerd aannemer.
- f. genummerde foto's van de originele toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.

§2 De aanvraag tot het bekomen van de subsidie dient aangetekend of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan:

College van Burgemeester en Schepenen
Stad Mechelen
Dienst Economie

Grote Markt 21
2800 Mechelen

- §3 Er kan slecht één aanvraag ingediend worden per project. Eén project kan op meerdere fysieke adressen/panden betrekking hebben. Elk fysiek adres kan slechts in één aanvraag opgenomen worden.

Artikel 2 Ontvankelijkheid

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

Artikel 3 Beoordeling aanvraag dossier

- §1 Het College van Burgemeester en Schepenen beslist op advies van de bevoegde stedelijke diensten het aanvraagdossier principieel goed te keuren of te weigeren, en deelt binnen de twee maanden na indienen van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing schriftelijk mee.
- §2 Aanvragen worden behandeld in volgorde van de aanvraagdatum. Goedkeuring van de aanvraag kan enkel binnen de perken van het in het budget voorziene krediet van de stad Mechelen. In geval van uitputting van het voorziene budget kan, in afwachting van mogelijks later vrijgekomen budget, een principiële goedkeuring verkregen worden. De aanvraag wordt dan opgenomen op een wachtlijst die behandeld wordt in volgorde van ontvankelijkheidsdatum.
- §3 Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht om alle onderzoeken uit te voeren die vereist zijn voor de behandeling van de aanvraag. Indien de premieaanvrager hierbij zijn medewerking weigert, vervalt het recht op de premie.
- §4 Het College van Burgemeester en Schepenen baseert zich op de kadastrale beschrijving of stedenbouwkundige vergunningen om te bepalen of de aanvraag tot de premie betrekking heeft op één of meerdere panden.

HOOFDSTUK 6 PREMIEBEDRAGEN

Artikel 1 Premiebedragen

- §1 De premie wordt berekend per categorie van werken en bedraagt 80% van de uitvoeringskosten met een maximale terugbetaling van:
- a. € 8 000 voor het samenvoegen van 2 of meerdere handelspanden.
 - b. € 10 000 voor het gebruiksklaar maken van de bovenliggende etage(s).
- Premie a en/of b kunnen aangevuld worden met volgende tegemoetkomingen;
- c. € 5 000 voor gevelrenovatie.
 - d. € 3 000 voor de creatie van een inkomhal naar de bovenliggende etage(s) met een minimum breedte van 1,5 meter.
 - e. € 3 000 per aanpalend pand dat toegankelijk wordt gemaakt met één gemeenschappelijke ingang met een maximum van € 10 000.

Het totale bedrag van de premie kan nooit meer dan € 36 000 bedragen voor alle categorieën samen.

- §2 Het premierèglement gaat uit van een prefinanciering door de premieaanvrager. De voorziene premie zal bij afronding van het project uitbetaald worden, binnen de voorziene periode.

HOOFDSTUK 7 BEREKENIG EN TOEKENNING PREMIE

Artikel 1 Berekening premie

- §1 De premie wordt berekend, definitief toegekend en uitbetaald op basis van een kopie van de officiële facturen van erkende en geregistreerde aannemers op naam van de aanvrager en voor voldaan ondertekend.
Betaalbewijzen moeten toegevoegd worden bij de uitbetalingsaanvraag.
Kastickets, offertes en bestelbonnen worden niet aanvaard.
- §2 Facturen moeten gedateerd zijn tussen 01 januari 2018 en 31 december 2020.
- §3 De facturen moeten voldoende gedetailleerd zijn om een correcte berekening van de premie mogelijk te maken. In geval van twijfel is het aan de premieaanvrager om het bewijs te leveren dat de gefactureerde werken betrekking hebben op de uitgevoerde werken.
- §4 Meerwerken die niet voorzien werden in de principieel goedgekeurde aanvraag, komen enkel in aanmerking voor de berekening van de premie na goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 2 Uitbetaling premie

- §1 De premie kan enkel uitbetaald worden indien voldaan aan volgende voorwaarden:
- de aanvraag werd principieel goedgekeurd
 - de werken zijn voltooid voor 31 december 2020, gecontroleerd door de stadsdiensten en goed bevonden door het College van Burgemeester en Schepenen, op voorwaarde dat de werken zoals omschreven in dit reglement werden uitgevoerd.
 - alle facturen en bewijzen werden ingeleverd.
 - foto's van de binnenruimte en/of gevel na voltooiing van de werken werden ingeleverd.
 - de handelszaak en het pand waarin de handelszaak gevestigd is, voldoen aan alle reglementering en wetgeving (stedenbouw, milieuvergunning etc.).
 - de vereiste keuringsattesten van gas en elektriciteit.
 - het volledige dossier dient uiterlijk op 31 december 2020 in het bezit van de dienst Economie te zijn.
- §2 Indien de aanvrager recht heeft op een premie zal de betaling hiervan uiterlijk 12 maanden na ontvangst van het volledige dossier gebeuren.

HOOFSTUK 8 TERUGVORDERING PREMIE

- §1 Het college van Burgemeester en Schepenen kan alle onderzoeken laten verrichten door ambtenaren van de stedelijke diensten voor het controleren van de verstrekte gegevens. Weigering van medewerking aan dergelijk onderzoek brengt verval van het recht op een premie met zich mee.
- §2 Indien binnen een termijn van drie jaar na uitbetaling van de premie alsnog vastgesteld wordt dat zij geheel of gedeeltelijk onterecht werd verkregen, wordt de premie geheel of gedeeltelijk teruggevorderd.
- §3 Bij terugvordering van de premie dient het bedrag, vermeerderd met de wettelijke interest, terugbetaald worden. De wettelijke interest wordt berekend vanaf het moment van het niet naleven van dit reglement.

HOOFDSTUK 9 VERVAL OP PREMIE

Het recht op de premie, en bij uitbreiding alle door het stadsbestuur aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege wanneer er tussen de aanvraag en de uitbetaling van de premie één van volgende feiten plaatsvindt:

- a. Het overlijden, de ontbinding of het faillissement van de aanvrager.
- b. De onteigening van de houders van zakelijke rechten op het handelspand.
- c. De werken niet binnen de termijn worden afgewerkt.
- d. Het dossier werd niet correct of binnen de vooropgestelde termijn ingediend.

HOOFSTUK 10 SLOTBEPALINGEN

Artikel 1 Cumuleerbaarheid

De premie is cumuleerbaar met andere premies die van toepassing kunnen zijn op hetzelfde pand.

Artikel 2 Uitvoeringsbevoegdheid

Het college van Burgemeester en Schepenen wordt met de uitvoering van dit reglement belast.

Artikel 3 Inwerkingtreding en einde

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2018 en wordt opgeheven op 31 december 2020.