

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 november 2014

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Bart De Nijn, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Frank Nobels, Wim Jorissen, Koen Anciaux, schepenen
Frank Creyelman, Ali Salmi, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Björn Siffer, Alexander Vandersmissen, Tine Van den Brande, Loïc Verstraeten, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Marc Van hammée, Rita Van den Bossche, Danielle Van Neck, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Ingrid Kluppels, gemeenteraadsleden
Myriam Colle, plaatsvervangend stadssecretaris

57. WOONBELEID.

- 1) Opheffing gemeenteraadsbesluit van 19 december 2001 inzake goedkeuring reglement tot het verlenen van een premie wonen boven winkels.
- 2) Goedkeuring aangepast reglement tot het verlenen van een premie wonen boven winkels.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 29 februari 1996: goedkeuring door gemeenteraad van het reglement premie 'Wonen boven Winkels'.
- 1 mei 1996: start van de premie 'Wonen boven Winkels'.
- 19 december 2001: aanpassing goedgekeurd door gemeenteraad (instelling euro).
- Collegebesluit 17 oktober 2014 punt 44 ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Naar aanleiding van de opmaak van de meerjarenplanning werd vastgesteld dat er geen uitvoeringstermijn is opgenomen in het stedelijk reglement van 'Wonen boven Winkels'. Dit bemoeilijkt het budgetteren van de premie in de meerjarenplanning. Een evaluatie van het volledige reglement werd daaraan gekoppeld. De relevantie van alle artikels werd geëvalueerd.

Argumentatie

In het huidige reglement, artikel 11 wordt er verwezen naar de stedelijke premie voor het functioneel verbeteren van woningen. Dit artikel is deels niet meer van toepassing en moet daarom aangepast worden.

- 'Art. 11 Per pand kan slechts eenmaal een premie voor Wonen boven Winkels worden toegekend en deze is niet cumuleerbaar met een stedelijke verbeteringspremie. Voor het pand kan in het verleden geen verbeteringspremie zijn afgeleverd.'

In het huidige reglement wordt geen melding gemaakt van een uitvoeringstermijn, hierdoor kunnen dossiers jaren aanslepen. Voor de opmaak van de begroting is het dan moeilijk in te schatten hoeveel budget er geraamd moet worden.

Voorgesteld wordt om artikel 10 aan te vullen met 'de aanvrager verwittigt binnen de 3 jaar na de aanvraagdatum'. Er wordt geadviseerd om 3 jaar te gebruiken als referentieperiode. Deze periode wordt ook gehanteerd voor de Vlaamse renovatiepremie.

- 'Art.10 De aanvrager verwittigt binnen de 3 jaar na de aanvraagdatum het college van burgemeester en schepenen wanneer de werken beëindigd zijn. Een stadsafgevaardigde

controleert ter plaatse de aard van de uitgevoerde werken. Pas na controle door de stadsafgevaardigde en nadat is vastgesteld dat aan alle voorwaarden van artikel 9 is voldaan en de verbintenissen van artikel 4 zijn aangegaan, kan het college van burgemeester en schepenen de premie uitbetalen.'

Financiële gevolgen

Geen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad besluit tot opheffing van het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2001 houdende goedkeuring reglement tot het verlenen van een premie wonen boven winkels.

Artikel 2

De gemeenteraad besluit tot goedkeuring van het aangepast reglement tot het verlenen van een premie wonen boven winkels.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De plaatsvervangend stadssecretaris
(get.) Myriam Colle

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

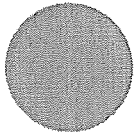
Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 28 november 2014

Christiaan Backx
voorzitter



Departement stedelijke ontwikkeling
Dienst Wonen

REGLEMENT TOT HET VERLENEN VAN EEN PREMIE WONEN BOVEN WINKELS

ARTIKEL 1

Voor zover voldaan wordt aan de hierna bepaalde voorwaarden en binnen de perken van het jaarlijks op de stadsbegroting ingeschreven en goedgekeurd krediet verleent het stadsbestuur van de Stad Mechelen een premie "wonen boven winkels" aan particulieren of vennootschappen die een bestaand handelspand, gelegen op het grondgebied van de Stad Mechelen, zodanig verbouwen dat op de verdiepingen boven een winkel volwaardige woongelegenheden worden voorzien met een aparte toegang onafhankelijk van de winkel. De premie wordt toegekend aan de aanvrager, zijnde volle eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker, opstaller of huurder van het handelspand.

ARTIKEL 2 - Begripsbepalingen

1. handelspand: het onroerend goed of het gedeelte van een onroerend goed waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend.
2. individuele toegang: een toegang die leidt naar één of meerdere woongelegenheden binnen hetzelfde handelspand.
3. gemeenschappelijke toegang: een toegang die leidt naar meerdere woongelegenheden in aanpalende handelspanden.
4. nieuwbouw: gebouwen worden als nieuwbouw beschouwd tot op 31 december van het tweede jaar dat volgt op hun ingebruikneming.
5. aanvraagdatum: postdatum van de aangetekende zending waarbij de aanvraag wordt ingediend.

ARTIKEL 3

Volgende beperkingen gelden:

1. het te verbouwen handelspand is als handelshuis geregistreerd bij het kadaster.
2. dit reglement is niet van toepassing op nieuwbouw;
3. enkel verbouwingswerken die voorzien in een aparte individuele of gemeenschappelijke toegang, waar die niet meer bestaat, naar volwaardige nieuwe woongelegenheden op bovenverdiepingen en/of de inrichting van volwaardige nieuwe woongelegenheden op deze verdiepingen komen in aanmerking;
4. werken aan een handelspand dat in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt of waarop een goedgekeurd rooilijnplan rust, komen niet in aanmerking.

ARTIKEL 4

De aanvrager kan de premie "wonen boven winkels" slechts krijgen mits hij volgende verbintenissen heeft aangegaan en naleeft:

1. hij zal de woonfunctie van de nieuw ingerichte woongelegenheden en de aparte toegang behouden gedurende een ononderbroken periode van 9 jaar vanaf de datum waarop minstens de helft van de nieuw ingerichte bovenliggende woongelegenheden bewoond is;
2. hij zal toelaten dat een stadsafgevaardigde het handelspand en de woongelegenheden controleert op de naleving van de bepalingen van dit reglement.

Verschillende eigenaars die één aanvraag voor een gemeenschappelijke toegang indienen, kunnen de premie "wonen boven winkels" slechts verkrijgen mits zij de verbintenissen in 4.1 en 4.2 naleven en mits zij de erf-dienstbaarheden die ontstaan door de gemeenschappelijke toegang vastleggen bij notariële akte. In geval het eigendomsrecht of zakelijke rechten van het pand waarvoor de premie werd toegekend binnen deze 9 jaar overgedragen worden ten bezwarende titel of om niet, zal de nieuwe eigenaar of houder van zakelijke rechten zich aan de verbintenissen onder artikel 4.1 en 4.2 moeten houden. Deze verbintenissen dienen in de akte vermeld te worden.

ARTIKEL 5

De aanvrager die de in artikel 4 gestelde verbintenissen niet naleeft is verplicht de uitbetaalde premie vermeerderd met de wettelijke interesten terug te betalen aan de Stad Mechelen.

Indien de aanvraag uitgaat van de huurder en bovenvermelde verbintenissen niet nageleefd worden door de eigenaar zal de eigenaar de premie vermeerderd met de wettelijke interest aan de Stad Mechelen terugbetalen. De interest wordt berekend over de periode vanaf de datum dat de in artikel 4 gestelde verbintenissen niet nageleefd zijn tot de datum van terugbetaling van de premie aan de Stad.

ARTIKEL 6

De aanvraag tot betoelaging moet, vóór de werken aanvangen, bij aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij het college, bij middel van het daartoe beschikbaar gestelde formulier, ondertekend door de subsidieaanvrager.

In geval meerdere eigenaars samen een aparte gemeenschappelijke toegang creëren dienen zij gezamenlijk één aanvraag in. Deze voorwaarden zijn gesteld op straffe van onontvankelijkheid.

Een stadsafgevaardigde kan binnen de maand na de aanvraagdatum ter plaatse de oorspronkelijke toestand van het handelspand controleren. De controle door een stadsafgevaardigde houdt niet in dat de premie is toegezegd.

ARTIKEL 7

§1 Indien de aanvraag uitgaat van de huurder van het te verbouwen handelspand, voegt hij bij zijn aanvraag:

1. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingswerken;
2. een geregistreerde huurovereenkomst op zijn naam voor de duur van minstens negen jaar voor dat handelspand;
3. de verbintenis van de eigenaar dat deze bij overdracht van zijn eigendomsrecht, in de akte van verkoop de voorwaarden vermeldt, bepaald in artikel 4.1 en 4.2, waaraan de nieuwe eigenaar zich moet houden;
4. de verbintenis van de eigenaar dat hij de premie zal terugbetalen indien door zijn handelen de verbintenissen bepaald in artikel 4 niet nageleefd worden.

§2 Indien de aanvraag uitgaat van de vruchtgebruiker of de erfpachter van het te verbouwen handelspand, voegt hij bij zijn aanvraag:

1. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de naakte eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingswerken;
2. de verbintenis van de naakte eigenaar dat deze bij overdracht van zijn zakelijke rechten, in de akte de voorwaarden vermeldt, bepaald in artikel 4.1 en 4.2, waaraan de nieuwe eigenaar zich moet houden.

ARTIKEL 8

De premie voor wonen boven winkels is vastgesteld op:

1. € 1.250 per nieuwe woongelegenheden, die boven een winkel wordt ingericht.
2. € 990 om een volwaardige individuele toegang naar de bovenliggende nieuwe woongelegenheden te maken, waar die niet meer bestaat;
3. € 1.250 om een volwaardige gemeenschappelijke toegang naar de bovenliggende nieuwe woongelegenheden van aanpalende handelspanden te maken, waar die niet meer bestaat.

De premie kan maximum € 4.950 per pand bedragen.

Het bedrag (BTW inbegrepen) van de voorgelegde facturen, op naam van de aanvrager of van één van de aanvragers, moet minstens het dubbele bedragen van het vastgestelde premiebedrag.

ARTIKEL 9

Om tot uitbetaling van de premie "wonen boven winkels" te kunnen overgaan moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1. de bouwvergunning voor de uit te voeren werken moet afgeleverd zijn en de werken moeten uitgevoerd zijn volgens de bouwvergunning;
2. de aparte toegang tot de bovenliggende woongelegenheden bestaat minimum uit een aparte naar binnen draaiende deur (tenzij anders bepaald in het brandweeradvies) en trapzaal, onafhankelijk van de winkel, die enkel door de bewoners van de woongelegenheden wordt gebruikt. Voor elke woongelegenheden is een aparte bel en brievenbus voorzien;
3. de toegankelijk gemaakte woongelegenheden moeten als volwaardige woningen kunnen beschouwd worden; ze moeten hiertoe voldoen aan de bepalingen inzake gezondheid en comfort zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen;
4. minstens de helft van de toegankelijk gemaakte bovenliggende woongelegenheden zijn bewoond; de bewoning wordt bewezen door een bewijs van inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister.
5. het pand moet in orde (gebracht) zijn met andere reglementering en wetgeving (zoals wet op de stedenbouw, publiciteit ...).

ARTIKEL 10

De aanvrager verwittigt binnen de 3 jaar na de aanvraagdatum het college van burgemeester en schepenen wanneer de werken beëindigd zijn. Een stadsafgevaardigde controleert ter plaatse de aard van de uitgevoerde werken. Pas na controle door de stadsafgevaardigde en nadat is vastgesteld dat aan alle voorwaarden van artikel 9 is voldaan en de verbintenissen van artikel 4 zijn aangegaan, kan het college van burgemeester en schepenen de premie uitbetalen.

ARTIKEL 11

Per pand kan slechts één maal een premie voor 'Wonen boven Winkels' worden toegekend en deze is niet cumuleerbaar met een stedelijke verbeteringspremie. Voor het pand kan in het verleden geen stedelijke verbeteringspremie zijn afgeleverd.

ARTIKEL 12

Het college van burgemeester en schepenen kan in uitzonderlijke gevallen een afwijking toestaan op de beperking gesteld in artikel 3.1.

ARTIKEL 13

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de uitvoering van dit reglement, dat in voege treedt op 1 december 2014 voor de aanvragen die ingediend worden na 1 december 2014.

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2014.