
3 **2018_GR_00044** **wonen boven winkels - aanpassing subsidiereglement - goedkeuring**

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Jan Claus, voorzitter; de heer Erik Broeckx, burgemeester; de heer Koen Dehaen, schepen; de heer Steve D'Hulster, schepen; mevrouw Lieve Voets, schepen; mevrouw Goele Custers, schepen; mevrouw Gitta Vanpeborgh, schepen; mevrouw Ilse Lacante, schepen; mevrouw Chris De Ridder, OCMW-voorzitter-schepen; de heer Mark Schampaert, raadslid; de heer Walter Duré, raadslid; de heer Naranjo Decamps, raadslid; de heer Tom Van Grieken, raadslid; mevrouw Kristel Verrelst, raadslid; mevrouw Leen Van Acker, raadslid; de heer Raymond Boudewijns, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; de heer Ronny Vervoort, raadslid; de heer Peter Smol, raadslid; de heer Pieter Reijniers, raadslid; de heer Peter Mous, raadslid; de heer Eddy Cloostermans, raadslid; mevrouw Dalia Basurco, raadslid; mevrouw Gwenda Gaublomme, raadslid; mevrouw Ivy Schwieger, raadslid; de heer Marc Meire, raadslid; mevrouw Sophie Hermans, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Ingrid Pira, raadslid; mevrouw Davina De Herdt, raadslid; mevrouw Annemie Huygh, raadslid

Stemming

Stemming volgens fractie

- 26 stem(men) voor: Erik Broeckx; Koen Dehaen; Steve D'Hulster; Lieve Voets; Goele Custers; Gitta Vanpeborgh; Ilse Lacante; Chris De Ridder; Mark Schampaert; Walter Duré; Naranjo Decamps; Tom Van Grieken; Kristel Verrelst; Leen Van Acker; Raymond Boudewijns; Dirk Rochtus; Ronny Vervoort; Peter Smol; Pieter Reijniers; Peter Mous; Eddy Cloostermans; Dalia Basurco; Gwenda Gaublomme; Ivy Schwieger; Marc Meire; Jan Claus

Beschrijving

Aanleiding en context

De gemeenteraad van 17 december 2013 keurde het reglement goed voor het toegankelijk maken van woningen boven handelspanden, hierna genoemd 'wonen boven winkels'. Met dit reglement moedigde de stad Mortsel eigenaars, die maximaal twee eigendommen bezitten, aan om leegstaande woningen boven winkels te verhuren. De tussenkomst geldt enkel bij verhuring aan bescheiden huurprijzen en voor woningen ouder dan 35 jaar. De tussenkomst bedraagt 30% van de renovatiewerken met een maximum van 5.000 euro.

In de voorbije jaren hebben we vastgesteld dat 'wonen boven winkels' geen succes kent. Daarom stellen wij voor om het reglement aan te passen als volgt:

- het maximaal aantal wooneenheden in eigendom schrappen uit de voorwaarden;

- het maximaal aantal wooneenheden waarvoor een premie gegeven wordt aan dezelfde aanvrager, beperken tot één woning over een periode van vijf jaar;
- de vereniging van mede-eigenaars opnemen als een aanvrager in geval van gedwongen mede-eigendom
- de maximale huurprijzen verhogen met 10%.

Juridische grond

Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2013 waarin het reglement voor het toegankelijk maken van woningen boven handelspanden goedgekeurd werd.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

rekeningnummer 6490000 van beleidsitem 062000 met als actie ACT-40: geraamd budget 5.000 euro per jaar.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad heft het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2013 betreffende het reglement voor het toegankelijk maken van woningen boven handelspanden op.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het aangepast reglement voor het toegankelijk maken van woningen boven handelspanden als volgt goed:

"Reglement voor het toegankelijk maken van woningen boven handelspanden

ARTIKEL 1. Doelstelling

Binnen de perken van het jaarlijks op de stadsbegroting uitgetrokken en goedgekeurd krediet en voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden in dit reglement bepaald, verleent het stadsbestuur van Mortsel een tussenkomst aan eigenaars die overgaan tot het toegankelijk maken van woonentiteiten boven een handelspand dat gelegen is in de stad Mortsel.

ARTIKEL 2. Begrippen van toepassing in dit reglement

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

2.1. "college"

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel.

2.2. "woning"

- Het huis of appartement dat als zelfstandige woongelegenheden hoofdzakelijk dient voor de huisvesting van één gezin en dat als dusdanig in de kadastrale documenten is opgenomen.
- Het gebouw dat, hoewel het in de kadastrale stukken niet is opgenomen als huis of appartement, na toestemming van het college tot bestemmingswijziging en na volledige verbetering hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- De woonentiteiten, bedoeld in het decreet van 4 februari 1997 en opgenomen in het integratiedecreet van 29 maart 2013, houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, komen niet in aanmerking voor deze tussenkomst.

2.3. "handelspand"

Elk gebouw of deel van een gebouw waarin minstens op het gelijkvloers een commerciële activiteit op continue wijze wordt uitgeoefend en dat bij het kadaster geregistreerd is als handelspand.

2.4. "woonlokaal"

Een lokaal bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer of als keuken. Hal, toilet, badkamer, wasruimte, bergplaatsen, kelder, zolder, garage en bijgebouwen tellen niet mee als woonlokalen.

2.5. "aanvrager"

Meerderjarige natuurlijke persoon of vennootschap, die eigenaar of vruchtgebruiker van de te verbeteren woning is. In geval van gedwongen mede-eigendom wordt de aanvraag voor de renovatie aan gemeenschappelijke delen gedaan door de vereniging van mede-eigenaars (VME).

2.6. "aanvraagdatum"

De postdatum van de aangetekende zending of datum van het ontvangstbewijs van de ingediende aanvraag per drager.

2.7. "wooncode"

De Vlaamse Wooncode is het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten en de wijzigingen van de kwaliteitsnormen van 1 februari 2008.

2.8. "reglement leegstand"

Het reglement 'inventarisatie leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand' zoals goedgekeurd op de Gemeenteraad van 20 juni 2017.

2.9. "reglement verwaarloosd"

Het reglement 'verwaarloosde woningen en gebouwen' zoals goedgekeurd op de Gemeenteraad van 20 juni 2017.

2.10. "gemeentelijke bouw- en woningverordening"

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 28 november 2017 voor het ganse grondgebied van de stad Mortsel.

2.11. "ongeschikt"

Een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode.

2.12. "onbewoonbaar:"

Een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

2.13. "punten"

Het aantal strafpunten zoals vermeld in het technisch verslag van de Wonen-Vlaanderen.

2.14. "huurprijs"

De huurprijs in het huurcontract, zonder energiekosten en nutsvoorzieningen (elektriciteit / verwarming/water), maar wel met inbegrip van eventuele kosten voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 3. Voorwaarden met betrekking tot de het pand

3.1. De woning waarvoor een tussenkomst aangevraagd wordt, moet bestemd zijn voor de verhuring als huisvesting aan particulieren en is gelegen boven een handelspand. Elke woning moet een aparte brievenbus en deurbel hebben.

3.2. De woning moet voldoen aan de vigerende wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid en monumentenzorg en mag niet het voorwerp zijn van een niet-gereguleerde bouwovertreiding.

3.3. De minimale basisvoorzieningen voor een verhuurde woning zijn:

- een wc met waterspoeling, een reukafsnijder en een aansluiting op de riolering
- een bad of douche met koud en warm water, aangesloten op het rioleringsnet
- een kookgelegenheid.

3.4. De woning moet, wat bewoonbare ruimten betreft, voldoen aan dubbele minimumvereisten qua oppervlakte en qua aantal woonlokalen:

minimale oppervlakte-eisen (gemeten binnen de muren):

- 28 m² voor een woning voor maximaal 2 personen
- 40 m² voor een woning voor maximaal 3 personen
- bijkomende 10 m² per persoon boven het aantal van 3 personen.

maximale bezetting van de woning bedraagt:

- maximaal 2 personen in geval van 1 of 2 woonlokalen
- 3 personen in geval van 3 lokalen
- maximaal 5 personen in geval van 4 lokalen
- maximaal 8 personen in geval van 5 lokalen
- maximaal 10 personen in geval van 6 lokalen
- per bijkomende persoon + 1 woonlokaal.

3.5. De minimale hoogte van de zoldering: de vrije hoogte tussen vloer en plafond van de lokalen wordt als volgt bepaald:

- Voor woon- en slaapkamers: minimum 2,30 meter (bij een schuine zoldering dient die hoogte bereikt te worden over minimum 2/3 van de oppervlakte).
- Voor keukens, sanitaire vertrekken, bergingen, (trap)hallen: minimum 2,20 meter.

3.6. Enkel woningen, die op het ogenblik van de aanvraag 35 jaar of ouder zijn (de datum van de eerste ingebruikname is bepalend, wat blijkt uit de kadastrale gegevens), komen in aanmerking.

ARTIKEL 4. Voorwaarden met betrekking tot de aanvrager

4.1. De tussenkomst kan alleen aangevraagd worden door een particulier of vennootschap die volle eigenaar of vruchtgebruiker is van de te verbeteren woning, of in geval van gedwongen mede-eigendom en bij de renovatie aan de gemeenschappelijke delen, door de vereniging van mede-eigenaars. Indien de aanvraag uitgaat van de vruchtgebruiker moet deze het akkoord van de naakte eigenaar(s) voorleggen voor de werken.

4.2. De aanvrager mag slechts één aanvraag doen voor een woning en één aanvraag voor de gemeenschappelijke delen over een periode van vijf jaar.

4.3. De aanvrager kan geen aanspraak maken op dit reglement, wanneer hij, op het ogenblik van de toekenning van de tussenkomst, op het grondgebied van de stad Mortsel een zakelijk recht heeft op een of meerdere panden waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd vastgesteld door een besluit van de burgemeester, tenzij de aanvrager eigenaar is geworden sinds maximum één jaar voorafgaand aan de aanvraag, en deze voornoemde toestand al bestond.

4.4. De aanvrager mag, op het ogenblik van de toekenning van de tussenkomst, geen eigenaar van de woning zijn dat in het register 'leegstand' voorkomt, tenzij de aanvrager eigenaar is geworden sinds maximum één jaar voorafgaand aan de aanvraag, en deze voornoemde toestand al bestond.

4.5. De aanvrager mag, op het ogenblik van de toekenning van de tussenkomst, geen eigenaar van een woning zijn die als verwaarloosd is opgenomen in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen, tenzij de aanvrager eigenaar is geworden sinds maximum één jaar voorafgaand aan de aanvraag, en deze voornoemde toestand al bestond.

4.6. De aanvrager verbindt zich ertoe:

- De betrokken woning te verhuren en te behouden gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar vanaf de voltooiing van de werken.
- Het eigendomsrecht of het vruchtgebruik van de betrokken woning noch geheel noch deels over te dragen binnen een periode van 5 jaar vanaf de voltooiing van de werken.
- De functie van de woning, waarvoor een tussenkomst werd goedgekeurd, niet te wijzigen binnen een periode van 5 jaar vanaf voltooiing van de werken, zelfs indien hiervoor een bouwvergunning werd bekomen.

De aangegane verbintenissen, vermeld onder dit artikelnummer, vervallen bij het overlijden van de (of één van de) aanvragers. Het college kan bij gemotiveerd besluit afwijkingen toestaan op de aangegane verbintenissen vermeld onder die twee punten.

ARTIKEL 5. Voorwaarden met betrekking tot de verhuring

5.1. De aanvrager heeft een geregistreerd huurcontract voor deze woning of legt dit voor, uiterlijk voor de toekenning van de tussenkomst. Er is geen familieverband tussen verhuurder en huurder tot in de 2de graad.

5.2. De huurprijs bedraagt maximum 550 euro voor een studio of wooneenheid met 1 aparte slaapkamer, 660 euro bij minstens 2 aparte slaapkamers, 770 euro bij minstens 3 aparte slaapkamers of meer. Deze maximale huurprijs geldt niet bij verhuur aan het SVK.

ARTIKEL 6. Voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van de werken

6.1. De werken moeten de toegankelijkheid van de woonentiteiten boven het handelspand mogelijk maken door een aparte toegang. De aparte toegang tot de bovenliggende woongelegenheden moet minimum bestaan uit een aparte deur en trapzaal, onafhankelijk van de handel, die enkel door de bewoners van de woongelegenheden of woongelegenheden wordt gebruikt.

6.2. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning vereist is, kunnen de beoogde werken slechts uitgevoerd worden na aflevering van deze vergunning. Het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en het aanleveren van een kopie van de vergunning wordt opgenomen als opschortende voorwaarde voor deze tussenkomst.

6.3. De uitvoering van de saneringswerken gebeurt door erkende aannemers. De aanvrager bezorgt de nodige technische keuringsattesten (gasinstallaties-en toestellen, elektrische installaties) en wettelijke attesten (o.a. energieprestatiecertificaat) aan de dienst wonen na het einde van de werken.

ARTIKEL 7. Werken waarop het reglement van toepassing is

7.1 Een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door een architect of bouwkundig bureau ter voorbereiding van het creëren van een toegang naar een woongelegenheid boven een handelspand, komt in aanmerking voor een tussenkomst. De studie omvat zowel de bouwtechnische staat als het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project.

7.2. De werken, noodzakelijk om een aparte toegang te voorzien naar de bewoonbare ruimten boven een handelspand, komen voor in 1 of meer van de 3 volgende categorieën:

Categorie 1. Aanpassingswerken:

- aanpassen van de bestaande binnenindeling of –structuur om de toegankelijkheid te verbeteren
- vergroten of maken van gevelopeningen
- vernieuwen van onstabiele, te steile of slecht gesitueerde trappen naar bewoonbare verdiepingen.

Categorie 2: Buitenschrijnwerk

Deze categorie omvat het vernieuwen van buitendeuren en buitenvensters.

Categorie 3: Elektrische installatie

Deze categorie omvat het uitbreiden, vernieuwen of beveiligen van de elektrische installatie, met uitsluiting van verlichtingsarmaturen en verbruikstoestellen.

7.3. Volgende werken komen NIET in aanmerking voor de tussenkomst:

- sanitair en verwarmingsinstallaties
- dakwerken en onderhoud van daken (bv. ontmossen, onderhoudslagen)
- vloer- en wandbekleding
- keuken- en badkamermeubilair of toestellen
- afwerking zoals schilder- of behangwerken
- werken die het gevolg zijn van verzekerbare accidentele gebeurtenissen zoals brandschade, stormschade,...
- huur van gereedschap, werktuigen, machines
- vergoeding voor de aansluiting van gas, water en elektriciteit.

Deze opsomming is niet limitatief.

Alle werken die niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

ARTIKEL 8. De bepaling van het bedrag

8.1. De ondersteuning voor de haalbaarheidsstudie wordt vastgesteld op maximaal 650 euro.

8.2. Het bedrag voor het toegankelijk maken van de woongelegenheden boven het handelspand, wordt vastgesteld op 30% van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken (BTW inclusief) rekening houdende met het maximumbedrag van de werken van 5.000 euro per categorie. De tussenkomst is begrensd tot een maximum van 5.000 euro per handelspand, inclusief de kosten voor de haalbaarheidsstudie. De kostprijs van de uitgevoerde werken moet minimum 1.500 euro bedragen (BTW inclusief) per categorie.

8.3. Enkel officiële facturen (BTW inbegrepen) komen in aanmerking. Het premiebedrag toegekend aan de VME wordt berekend pro rata de aandelen in de gemeenschappelijke delen van uitsluitend de eigenaars-verhuurders in het gebouw.

8.4. Binnen een periode van 10 jaar, vanaf de dag van de eerste aanvraag, kan per aanvrager, per woning en per categorie de tussenkomst niet meer bedragen dan de maximale tussenkomst, voorzien in dit artikel.

8.5. De uitbetaling gebeurt door de stad Mortsel, tot uitputting van de kredieten die hiervoor ter beschikking staan. Na uitputting van de hiervoor bestemde kredieten worden geen aanvragen meer aanvaard. Na uitputting van de hiervoor bestemde jaarlijkse kredieten worden de aanvragen chronologisch op een wachtlijst geplaatst. De aanvragers worden gevraagd hun aanvraag te bevestigen voor aanvang van het volgende jaar.

ARTIKEL 9. Procedure

9.1 De aanvraag tot betoelaging moet voor de aanvang van de werken bij aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij het college. Dit gebeurt aan de hand van het door de aanvrager ondertekende en vastgestelde 'formulier 1 – aanvraag', waarvan een model aan dit reglement wordt toegevoegd. De aanvragen worden chronologisch behandeld, waarbij de door het college vastgestelde data bepalend zijn.

9.2. Op straffe van verval van de tussenkomst mogen de werken slechts aangevat worden na een plaatsbezoek van een bevoegd ambtenaar in aanwezigheid van de aanvrager en na het schriftelijk principiële akkoord van het college. Bovendien mogen werken slechts aangevat worden indien de aanvrager over alle eventuele verplichte stedenbouwkundige vergunningen beschikt.

9.3. De aanvraag wordt ontvankelijk verklaard binnen de termijn van 60 kalenderdagen na de aanvraag indien het dossier volledig is.

9.4. Op straffe van verval van het recht op de tussenkomst, moet de aanvrager het bewijs voorleggen dat alle werken volledig werden uitgevoerd binnen een termijn van 18 maanden na de aanvraagdatum. Dit bewijs moet worden geleverd door het indienen van het vastgestelde formulier 'melding einde werken', waarvan een model aan dit reglement wordt toegevoegd. Bij onvoorziene omstandigheden of overmacht is het college bevoegd om deze termijn te beoordelen.

9.5. De bevoegde stadsambtenaar gaat na ontvangst van het formulier 'melding einde werken' bij een plaatsbezoek na of de woning voldoet aan alle vereisten om de aangevraagde tussenkomst definitief te kunnen toekennen.

9.6. De tussenkomst wordt vastgesteld en toegekend indien de aanvraag voldoet en het dossier volledig is door voorlegging van:

- De officiële facturen van erkende aannemer(s). Enkel gedetailleerde facturen die zonder enige twijfel betrekking hebben op de woning (adres + verdieping), en op naam zijn van de aanvrager, worden aanvaard. De facturen moeten dateren van na de aanvraagdatum.
- Een geregistreerd huurcontract voor deze woning.
- Volgende attesten waarvan de geldigheidsduur niet is overschreden: een energieprestatiecertificaat voor deze woning en een keuringsattest van de elektrische installatie en gasinstallatie voor deze woning.

9.7. Het college is gemachtigd om door bevoegde ambtenaren alle onderzoeken te laten instellen die nodig zijn om de verstrekte gegevens te laten controleren.

9.8. Weigering tot medewerking aan de onderzoeken, het niet verstrekken van de nodige gegevens voor controle, het opgeven van onjuiste gegevens of het aanrekenen van te hoge prijzen kan verval van het recht op de tussenkomst of beperking van het recht op de tussenkomst teweegbrengen.

ARTIKEL 10. Terugbetaling

10.1. De aanvrager moet de volledige, toegekende tussenkomst aan de stad Mortsel terugbetalen:
- In geval van volledige overdracht van het eigendomsrecht of het vruchtgebruik van de woonentiteit binnen een periode van 5 jaar vanaf de voltooiing van de werken, behalve wanneer deze overdracht het gevolg is van een overlijden van de (of één van de) aanvrager(s).
- Wanneer binnen een periode van 5 jaar vanaf de voltooiing van de werken de functie van de woning gewijzigd wordt, waardoor de woonentiteit onderverdeeld wordt in meerdere woongelegenheden en/of kamers en de woning bestemd wordt voor huisvesting van meer dan 1 gezin OF wanneer de woonfunctie vervalt (zelfs indien hiervoor een bouwvergunning werd bekomen).

10.2. Het terug te betalen bedrag wordt verhoogd met de wettelijke intrest, te rekenen vanaf:
- De datum waarop het eigendomsrecht of het vruchtgebruik werd overgedragen of
- de datum waarop de functie van de betrokken woning werd gewijzigd en dit tot de datum van de terugbetaling aan de stad Mortsel.

ARTIKEL 11. Aansprakelijkheid

In geen geval zal de stad Mortsel verantwoordelijkheden van de aanvrager, de architect of de aannemer overnemen of aansprakelijk kunnen gesteld worden voor problemen van financiële, technische of administratieve aard die zich in het kader van de renovatiewerken kunnen voordoen.

ARTIKEL 12. Uitvoering

Alle betwistingen over dit reglement of de toepassing ervan worden beslecht door het college.”

Bijlagen

1. reglement wonen boven winkels met aanpassingen 2 .docx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
get.) S. HERMANS

De voorzitter
get.) J. CLAUS

De algemeen directeur

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De voorzitter

Sophie HERMANS

Jan CLAUS