



Premiereglement Wonen en werken boven handelspanden

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 maart 2024

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Algemeen

§1. Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet kan het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een premie verlenen, gericht op de ondersteuning van wonen en werken boven handelspanden binnen het kernwinkelgebied van de stad Lier, met als doelstelling de aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied te verhogen, het woon- en werkaanbod en de sociale mix in het stadscentrum uit te breiden en de uitstraling, kwaliteit en rentabiliteit van handelspanden in het kernwinkelgebied te verbeteren.

§2. De premie 'Wonen en werken boven handelspanden' is een investeringspremie met een maximum bedrag zoals bepaald in artikel 13, voor kosten door de aanvrager gemaakt die noodzakelijk zijn om nieuwe woongelegenheden of economisch rendabele ruimtes voor werkgelegenheid te creëren boven een handelspand en/of de toegang naar de verdiepingen boven het handelspand te verbeteren, in een handelspand gelegen in het in artikel 4 omschreven toepassingsgebied. De aanvrager kan zowel huurder, eigenaar als zakelijk gerechtigde van het desbetreffende handelspand zijn.

§3. Deze premie wordt mee mogelijk gemaakt dankzij cofinanciering door het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO), in het kader van de Projectoproepen Kernversterking van 2022. VLAIO en de stad Lier staan elk in voor de helft van de toegekende premie onder dit reglement.

Artikel 2. Definities

§1. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers;

§2. Ruimte voor werkgelegenheid elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor economische activiteit

§3. Nieuwbouw: een nieuw gebouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning minder dan 7 jaar geleden werd afgegeven.

§4. Handelszaak: Elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) is vereist en die de uitoefening van een kleinhandels- of horecazaak tot hoofddoel heeft. De handelszaak, zoals hier bedoeld, dient eveneens minstens 5 dagen per week geopend te zijn.

§5. Handelspand: Het onroerend goed, waarin op het gelijkvloers een handelszaak mag worden uitgbaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak."

§6. Commerciële ruimte: de oppervlakte bestemd voor de verkoop van producten en het verlenen van diensten, die vrij toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten.

§7. Conformiteitsattest: een attest waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald door de Vlaamse Regering, zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, en in artikel 3.6 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen.

§8. Technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek om de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning te beoordelen opstelt aan de hand van de modellen die opgenomen zijn in bijlage 4 tot en met 6 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor ruimtes voor werkgelegenheid wordt hierin ook getoetst of ze voldoende aan de Wet betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (Welzijnswet), en de Codex over het welzijn op het werk (met name het koninklijk besluit over basiseisen van arbeidsplaatsen uit 2012 (KB Arbeidsplaatsen).

§9. Dossierbegeleider: een medewerker van de dienst Ondernemen van stad Lier, die instaat voor de administratieve begeleiding van het dossier.

§10. Technisch controleur: een medewerker of aangestelde van de stad Lier, van de Vlaamse of Federale Overheid, bevoegd om technische controles uit te voeren waaruit blijkt of een woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, dan wel of een ruimte voor werkgelegenheid voldoet aan de vereisten van de Welzijnswet en het KB Arbeidsplaatsen.

§11. Eigenaar of zakelijk gerechtigde: volle eigenaar, opstalhouder, naakte eigenaar, mede- eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter.

§12 Kernwinkelgebied stad Lier: de door het Lierse stadsbestuur afgebakende zones zoals vastgesteld door de gemeenteraad en voorzien in de huidige beleidsvisie detailhandel Lier, gecoördineerde versie van 29/11/2021 i.c.:

- Kernwinkelgebied A3: Antwerpsestraat, Kartuizersvest oneven nummers t.e.m. 29/31 én Kartuizersvest even nummers t.e.m. 28.
- Kernwinkelgebied A6: Grote Markt
- Kernwinkelgebied A7: Rechtestraat.

HOOFDSTUK 2. WIE KAN VOOR WELK PAND EEN PREMIE AANVRAGEN?

Artikel 3. Begunstigden

§1. De premie kan toegekend worden aan elke huurder, eigenaar of zakelijk gerechtigde van een pand in het Lierse kernwinkelgebied waarin op de gelijkvloerse verdieping een detailhandels- of horecazaak zal gevoerd worden of reeds gevoerd wordt, binnen het doelgebied zoals omschreven in artikel 4, en die houder is van een gebruiksrecht op de te renoveren verdiepingen. Dit kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn.

§2. Huurders, eigenaars of zakelijk gerechtigden van een pand waar op de gelijkvloerse verdieping één van volgende activiteiten uitgeoefend wordt, komen expliciet niet in aanmerking voor de premie:

- beoefenaars van (para)medische, vrije of intellectuele beroepen;
- beoefenaars van financiële en/of administratieve dienstverlenende beroepen die geen publiek toegankelijke commerciële ruimte hebben op de gelijkvloerse verdieping;
- vzw's die een horeca - activiteit uitoefenen;
- uitbaters van nachtwinkels, automatenshops, private bureaus voor telecommunicatie/phoneshops, kansspelinrichtingen,... ;
- kantoorfuncties zonder voor publiek vrij toegankelijke commerciële ruimten;
- louter groothandel (B2B);
- indien de begunstigde(n) van de premie nog openstaande schulden heeft aan de stad, behoudt de stad zich het recht voor de premie te verrekenen met de openstaande schuld.

§3. De begunstigden van de premie blijven gebonden aan de bepalingen van de handelshuur en de huurwetgeving. Voor een aantal werken zal er immers een akkoord tussen eigenaar en huurder nodig zijn. Dit akkoord moet desgevallend bijgevoegd worden bij de aanvraag en zal gecontroleerd worden door de stad Lier.

Artikel 4. Welke panden komen in aanmerking?

§1. Het doelgebied van de premie zijn panden gelegen in het door de Beleidsvisie Detailhandel, gecoördineerde versie van 29/11/21, afgebakende kernwinkelgebied van de Stad Lier, waarvan de publieke toegang tot de commerciële ruimte of de etalage gelegen is op de gelijkvloerse verdieping in een van de volgende (delen van) straten: Antwerpsestraat, Rechtestraat, Grote Markt en de Kartuizersvest oneven nummers t.e.m. 29/31 én Kartuizersvest even nummers t.e.m. 28..

§2. Volgende panden worden uitgesloten:

- Handelspannen die niet in overeenstemming zijn met het omgevingsrecht (bijv. geen correct vergunde functie)
- Handelspannen die – indien vereist - geen omgevingsvergunning hebben voor de werken waarvoor de premie wordt aangevraagd
- Handelspannen die – indien vereist – niet beschikken over een kleinhandelsvergunning
- Nieuwbouw

§3. De premie 'Wonen en werken boven handelspannen' betreft enkel handelspannen waarvan de bovenverdieping(en) die gerenoveerd worden, gedurende minstens 1 jaar voor de datum van de aanvraag van de premie:

- Onbewoond zijn, er is dus niemand gedomicilieerd geweest sindsdien en/of er is geen studentenhuurovereenkomst afgesloten geweest.
- Niet verhuurd zijn aan of gebruikt zijn door (er is dus geen actieve vestigingseenheid in de KBO) een andere onderneming dan die van de eigenaar, zakelijk gerechtigde of huurder van het handelspan op de gelijkvloerse verdieping
- Door de uitbater of eigenaar van het handelspan op de gelijkvloerse verdieping louter in een onderbenutte of onrendabele functie, weliswaar aansluitend bij de activiteiten van de handelszaak op het gelijkvloers (stockage, refter, beperkte kantoor- of atelierfunctie, ...) gebruikt zijn

Aanvragers die de premie aanvragen op grond van de laatste motivatie wordt gevraagd bijkomend een verklaring op eer, gestaafd met een toelichting van het gebruik het voorbije jaar en fotomateriaal hiervan, te ondertekenen, die bij misbruik aanleiding kan geven de premie terug te vorderen. Het college beoordeelt of er sprake is van misbruik.

HOOFDSTUK 3. LUIK A: INRICHTING ALS WONING OF RUIMTE VOOR WERKGELEGENHEID BOVEN WINKELS

Artikel 5. Subsidieerbare werken onder Luik A

§1. Volgende inrichtingskosten voor (indien nodig vergunde) werken die tot doel hebben een woonegelegenheid of ruimte voor werkgelegenheid te creëren op één of meerdere verdieping(en) boven een gelijkvloers handelspan in het Lierse kernwinkelgebied, conform de normen van de Vlaamse Codex Wonen en/of de wet betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (Welzijnswet) en het KB Arbeidsplaatsen komen in aanmerking voor de premie:

- Noodzakelijke stabiliteitswerken aan de draagstructuur: dragende binnenmuren, draagvloeren;
- Plaatsen van binnenmuren;
- Behang- en schilderwerken;
- Pleisteren;
- Bevloering;
- Binnenschrijnwerk;
- Plafondwerken;
- Aanbrengen of vervangen van een of meer vaste trappen
- Sanitaire uitrusting;
- Elektrische werken;
- Inrichten badkamer;
- Plaatsen van een keuken,
- Brandveilig maken van de woning;
- Aansluiting op nutsvoorzieningen en installatie van afzonderlijke tellers;
- Brievenbus, deurbel, parlofoon voor de nieuwe woon- of werkgelegenheid;
- En andere noodzakelijke werken om een woon- of werkgelegenheid te creëren

§2. Volgende kosten worden expliciet uitgesloten van subsidiëring:

- Installatie van een aircosysteem;
- Louter esthetische of luxe werken;
- Bubbelbaden en stoomdouches;
- Gangbare onderhoudswerken;
- Aankoop en installatie van roerende goederen die niet onroerend worden door bestemming (bijv. meubels, kantoormaterialen, machines en toestellen, ...);
- Eigen prestaties en prestaties geleverd door niet-erkende aannemers.
- Architect-kosten of andere studiekosten

- Kosten waarvoor reeds een andere premie van de stad Lier, netbeheerder Fluvius, de Vlaamse, Federale of Europese overheid ontvangen is.

§3. Kosten voor werken onder luik A mogen ingediend worden samen met kosten onder de andere luiken. Er moet dan gespecificeerd worden in de aanvraag onder welk luik de kosten vallen. Dezelfde werken mogen maar onder 1 luik ingediend worden.

Artikel 6. Algemene bepalingen Luik A

§1. De aanvraag van de premie 'Wonen en werken boven handelspanden' onder Luik A is enkel mogelijk bij

het creëren van nieuwe woongelegenheden in bestaande ruimtes voor werkgelegenheid die minstens een jaar niet verhuurd zijn aan of gebruikt zijn door (er is dus geen actieve vestigingseenheid in de KBO) een andere onderneming dan die van de eigenaar, zakelijk gerechtigde of huurder van het handelspand op de gelijkvloerse verdieping

het creëren van nieuwe woongelegenheden in bestaande ruimtes voor werkgelegenheid die door de uitbater of eigenaar van het handelspand op de gelijkvloerse verdieping minstens 1 jaar voor de aanvraag van de premie louter in een onderbenutte of onrendabele functie, weliswaar aansluitend bij de activiteiten van de handelszaak op het gelijkvloers (stockage, refter, beperkte kantoor- of atelierfunctie, ...) gebruikt zijn

het grondig herstellen of geschikt voor verhuur maken van bestaande woongelegenheden die op het moment van aanvraag van de premie reeds meer dan 1 jaar onbewoond (met andere woorden er is niemand op gedomicilieerd geweest of er was geen studentenhurovereenkomst op afgesloten) zijn.

het grondig omvormen, herstellen of geschikt voor verhuur maken van bestaande ruimtes voor werkgelegenheid, die door de uitbater of eigenaar van het handelspand op de gelijkvloerse verdieping minstens 1 jaar voor de aanvraag van de premie louter in een onderbenutte of onrendabele functie, weliswaar aansluitend bij de activiteiten van de handelszaak op het gelijkvloers (stockage, refter, beperkte kantoor- of atelierfunctie,

...) zijn gebruikt. Ze moeten omgevormd, hersteld of geschikt gemaakt worden voor een functie die conform de beleidsvisie detailhandel van de stad Lier is.

Het omvormen van woongelegenheden die op het moment van aanvraag van de premie reeds meer dan een jaar onbewoond waren (met andere woorden er is niemand op gedomicilieerd geweest of er was geen studentenhurovereenkomst op afgesloten) tot een ruimte voor werkgelegenheid, voor een functie die conform de beleidsvisie detailhandel van stad Lier is

§2 De aanvrager moet indien nodig beschikken over een omgevingsvergunning voor de uit te voeren werken of de te creëren functie op de verdiepingen waarover sprake in de aanvraag. Deze functie moet conform de beleidsvisie detailhandel van de stad Lier zijn.

§3. De premie kan in het geval van de inrichting van woongelegenheden enkel uitbetaald worden nadat alle woongelegenheden in het pand voldoen aan de criteria voor een conformiteitsattest. Een technisch controleur aangeduid door de stad voert hiertoe een controlebezoek uit ter plaatse. In het geval van de inrichting van ruimtes voor werkgelegenheid dienen deze te voldoen aan de richtlijnen van de Vlaamse overheid.

§4. In het geval van de inrichting van ruimtes voor werkgelegenheid kan stad Lier een eigen technisch controleur met de nodige bevoegdheden aanstellen (bijv. van het eigen technisch bureau gebouwen) dan wel een inspecteur 'toezicht op het Welzijn op het Werk' van de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg of een andere inschakelen indien er onzekerheid is of de ruimte ingericht is volgens de wettelijke normen, zoals het KB Arbeidsplaatsen uit 2012. Indien de ruimte voor werkgelegenheid na de verbouwing ook een publiek toegankelijke inrichting wordt, is een PTI-atteest van de brandweer verplicht en moet de premie-aanvrager dat op eigen kosten aanvragen en bezorgen aan de dienst ondernemen van stad Lier.

HOOFDSTUK 4. LUIK B: AFZONDERLIJKE TOEGANG

Artikel 7. Subsidieerbare werken Luik B

§1. Volgende kosten voor vergunde werken die tot doel hebben de verdieping(en) boven een handelspand afzonderlijk te kunnen ontsluiten met een aparte toegang, komen in aanmerking voor de premie:

- Maken van een bijkomende opening in de gevel of in de etalage;
- Afwerken van de gevel ten gevolge van de nieuwe opening (hierbij gelden dezelfde voorwaarden als gesteld bij luik C);

- Plaatsen van aangepast buitenschrijnwerk en beglazing van de etalage in functie van de nieuwe toegang;
- Noodzakelijke stabiliteitswerken aan de draagstructuur: dragende binnenmuren, draagvloeren;
- Plaatsen van binnenmuren als afscheiding van de aparte toegang;
- Afwerking van de gangruimte(s) en afwerking van de binnenruimtes die er aan palen en die bij de werkzaamheden voor de aparte toegang betrokken zijn : behang- en schilderwerken, pleisteren, bevoering, plafondwerken;
- Binnenschrijnwerk;
- Plaatsen van een veilige trap en plaatsen van een borstwering;
- Elektriciteitswerken in functie van de toegang (verlichting, deurbel, parlofoon,...)
- Andere noodzakelijke werken om een afzonderlijke toegang te creëren

§2. Volgende kosten worden expliciet uitgesloten van subsidiëring:

- Installatie van een aircosysteem;
- Louter esthetische of luxueuze werken;
- Gangbare onderhoudswerken;
- Aankoop en installatie van roerende goederen die niet onroerend worden door bestemming (bijv. meubels, kantormaterialen, machines en toestellen,);
- Eigen prestaties en prestaties geleverd door niet-erkende aannemers.
- Architect-kosten of andere studiekosten
- Kosten waarvoor reeds een andere premie van de stad Lier, netbeheerder Fluvius, de Vlaamse, Federale of Europese overheid ontvangen is

§3. Kosten voor werken onder luik B mogen ingediend worden samen met kosten onder de andere luiken. Er moet dan gespecificeerd worden in de aanvraag onder welk luik de kosten vallen. Dezelfde werken mogen maar onder 1 luik ingediend worden.

Artikel 8. Algemene bepalingen Luik B

§1. De aanvrager moet steeds vóór aanvraag van de premie 'Wonen en werken boven handelspanden' voor werken onder Luik B indien nodig over een omgevingsvergunning voor de uit te voeren werken of de te creëren functie beschikken en anders een gunstig advies verkrijgen bij (indien relevant) de dienst wonen en de stedelijke erfgoedcel van de stad Lier.

Ook adviezen van andere stadsdiensten of hulpdiensten kunnen desgevallend ingewonnen worden door de dienst Ondernemen van Stad Lier en in ogenschouw genomen worden bij het ontvankelijk verklaren van de premie-aanvraag.

§2. De aanvrager is verplicht alle niet-relevante uithangborden, onvergunde reclamepanelen en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen.

§3. De premie kan enkel uitbetaald worden nadat de gevel in zijn totaliteit hersteld is en een kwaliteitsvolle aanblik geeft.

HOOFDSTUK 5. LUIK C: HERSTEL VAN DE GEVEL NA HET CREËREN VAN EEN APARTE TOEGANG

Artikel 9. Subsidieerbare werken Luik C

§1. Volgende kosten gemaakt voor vergunde werken die het herstel van de gevel voor het creëren van een aparte toegang tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de subsidie:

- De reiniging van die delen van de gevel die door de werken bevuild zijn geraakt. Dit kan, maar moet niet de volledige gevel zijn.
- Het verven van die delen van de gevel die door de werken bevuild zijn geraakt. Dit kan, maar moet niet de volledige gevel zijn.
- Herstel van de bepleistering van die delen van de gevel die beschadigd is geraakt.
- Alle voorbereidende werken voor zover die deel uitmaken van deze herstelwerken, zoals werken ter bescherming van de raamomlijstingen en de aangrenzende gevels; huur, plaatsen en verwijderen van stellingen; werken tot versterking en herstel van de grondlaag voor de verf en voegen van gevels.
- Aanbrengen van allerhande afwerkings- en beschermingsproducten die deel uitmaken van de herstellingswerken, met name vochtwerende producten; schimmelbestrijdingsmiddelen en verhardingsmiddelen.

- Andere werken die noodzakelijk zijn om de gevel te herstellen na het creëren van een aparte toegang

§2. Volgende kosten worden expliciet uitgesloten van subsidiëring:

- De reiniging van de gevels door één van de volgende eenvoudige procedés: schaven; slijpen; puimen; droogborstelen of de 'afstopping'; zandstralen (behalve voor de gekalkte gevels); droog spuiten met granulaten.
- Werken aan gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Eigen prestaties en prestaties geleverd door niet-erkende aannemers.
- Het plaatsen en vervangen van garagepoorten.
- Architect-kosten of andere studiekosten
- Kosten waarvoor reeds een andere premie van de stad Lier, netbeheerder Fluvius, de Vlaamse, Federale of Europese overheid ontvangen is .
- Kosten die geen rechtstreeks verband houden met het creëren van een aparte toegang

§3. Kosten voor werken onder luik C mogen ingediend worden samen met kosten onder de andere luiken. Er moet dan gespecificeerd worden in de aanvraag onder welk luik de kosten vallen. Dezelfde werken mogen maar onder 1 luik ingediend worden.

Artikel 10. Algemene bepalingen Luik C

§1. Dezelfde algemene bepalingen als onder luik B zijn van toepassing

HOOFDSTUK 6. LUIK D: BASISKWALITEIT EN VEILIGHEID

Artikel 11. Subsidieerbare werken Luik D

§1. Om in aanmerking te komen voor de luiken A, B en C van de premie 'Wonen en werken boven handelspanden', dient het pand in zijn geheel te voldoen aan de voorschriften die gelden op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse Codex Wonen, Welzijnswet en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving inzake veiligheid en kwaliteit .

Alle bijkomende werken die hiervoor nodig zijn, die nog niet vervat zijn in luik A, B of C, komen in aanmerking voor de premie, zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot:

- Vochtbestrijding
- Noodzakelijke stabiliteitswerken
- Risico op elektrocutie wegwerken
- Risico op CO vergiftiging en/of ontploffing vermijden
- Brandveilig maken van de woning
- Beveiligen of vervangen van gevaarlijke trappen
- verwijdering van asbest
- ...

Bij twijfel zal het schepencollege, op advies van de bevoegde diensten van de stad Lier, beoordelen of de werken in aanmerkingen komen voor de premie.

§2. Volgende kosten worden expliciet uitgesloten van subsidiëring:

- werken die reeds vervat zijn in luik A, B of C.
- Eigen prestaties en prestaties geleverd door niet-erkende aannemers.
- Architect-kosten of andere studiekosten
- Kosten waarvoor ook een andere premie van de stad Lier, netbeheerder Fluvius, de Vlaamse, Federale of Europese overheid ontvangen is .

§3. Kosten voor werken onder luik D mogen ingediend worden samen met kosten onder de andere luiken. Er moet dan gespecificeerd worden in de aanvraag onder welk luik de kosten vallen. Dezelfde werken mogen maar onder 1 luik ingediend worden.

Artikel 12. Algemene bepalingen Luik D

§1. Bij de aanvraag van de premie onder Luik D zal een technisch controleur aangeduid door de stad Lier de staat van het pand controleren. Indien wordt vastgesteld dat het pand niet voldoet aan de voorschriften die gelden (op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse Codex Wonen, Welzijnswet, het KB Arbeidsplaatsen en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving inzake veiligheid en kwaliteit), zal een lijst opgemaakt worden van werken die minimaal moeten uitgevoerd worden om hieraan te voldoen. Deze lijst is de basis voor de subsidieerbare werken 'basiskwaliteit en veiligheid'.

HOOFDSTUK 7. PREMIE

Artikel 13. Bedrag

§1. De kosten voor de uit te voeren werken moeten minimaal 2000 euro (excl. btw) bedragen.

§2. De premie bedraagt 40% van de aangetoonde kosten excl. BTW voor de uit te voeren werken die in aanmerking komen volgens het premiereglement, met een maximum van 10.000 euro per handelspand.

§3. Voor elke woongelegenheid in het pand die voldoet aan de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen, ontvangt de eigenaar kosteloos een conformiteitsattest.

Artikel 14. Beperkingen

§1. Aan elke premiemogelijkheid zijn kwaliteitseisen verbonden zoals omschreven in hoofdstuk 8. Aanvragen die werken betreffen die niet bijdragen tot de integrale kwaliteitsverhoging van het handelspand en/of de woongelegenheid of ruimte voor werkgelegenheid komen niet in aanmerking. Het stadsbestuur behoudt zich het recht voor om premies op basis van een kwaliteitsoordeel te weigeren.

§2. De premie uit dit reglement kan slechts éénmaal per handelspand bekomen worden binnen de looptijd van het reglement.

§3. De dossiers worden behandeld a rato van indiening van de premie-aanvraag en tot uitputting van het goedgekeurde krediet. Dat wil zeggen dat als een premie-aanvraag wordt goedgekeurd door het schepencollege, het bedrag gereserveerd blijft tot het moment van beslissing over de uitbetaling van de premie door het schepencollege. Bij uitputting van het krediet kan het college beslissen extra kredieten vrij te maken. De aanvrager zal hiervan op de hoogte gesteld worden bij goedkeuring van de premie-aanvraag.

Artikel 15. Algemene bepalingen

§1. De werken dienen uitgevoerd te worden door professionele, erkende aannemers. Werken die geheel of gedeeltelijk door de kandidaat-verbouwer zelf uitgevoerd worden kunnen niet betoelaagd worden.

§2. Werken en uitvoeringsmethodes komen enkel in aanmerking als ze in overeenstemming zijn met de voorschriften die gelden op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse Codex Wonen, Welzijnswet, het KB Arbeidsplaatsen en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving.

§3. De administratie kan na de uitvoering van de werken onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de werken voldoen aan de gestelde voorwaarden, effectief werden uitgevoerd, of het pand voldoet aan de minimale vereisten qua veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit en voor elke woongelegenheid een conformiteitsattest kan afgeleverd worden op basis van een technisch verslag. Indien de technisch controleur geen toegang wordt verleend en deze dus de controle niet kan uitvoeren, wordt er geen premie uitbetaald.

§4. De uitgevoerde werken voldoen aan de wettelijke minimumnormen of de minimale normen zoals gehanteerd voor het verkrijgen van andere premies en subsidies (stad, provincie, Vlaanderen, Fluvius). Indien de normen tussen de instanties van elkaar verschillen, wordt rekening gehouden met de hoogste norm.

Artikel 16. Cumuleerbaarheid

§1. Deze premie is cumuleerbaar met het 'Premiereglement commerciële invulling leegstand gelijkvloers van (handels)panden in het Lierse kernwinkelgebied' als de nieuwe eigenaar of huurder van het gelijkvloerse handelspand, die ook werken uitvoert in het kader van wonen of werken boven het handelspand volgens de vereisten van onderhavig reglement, verder aan alle voorwaarden voldoet van het 'Premiereglement commerciële invulling leegstand gelijkvloers van (handels)panden in het Lierse kernwinkelgebied.'

§2. Cumul met andere stedelijke, provinciale, Vlaamse, federale of Europese premies voor dezelfde werken- waarbij dezelfde factuur dus wordt ingebracht voor meerdere premies - is niet mogelijk. Complementaire werken kunnen wel gecumuleerd worden met deze premie (bijv. subsidie voor

gevelisolatie van Vlaanderen, in combinatie met het creëren van een aparte toegang). Hetzelfde werk mag niet dubbel gesubsidieerd worden. Indien er onder onderhavig premiëreglement een subsidie wordt aangevraagd voor werken die ook door andere instanties worden gesubsidieerd, zal stad Lier navraag doen bij de instantie in kwestie. Indien blijkt dat voor dezelfde werken ook een premie bij een andere instantie is aangevraagd of verkregen, vervalt het recht op de premie bij stad Lier.

§3. Werken aan panden waarvoor in het verleden gelijkaardige werken reeds gesubsidieerd werden onder toepassing van een ander premiëreglement, komen niet in aanmerking.

HOOFDSTUK 8. AANVRAAG, BESLISSING, UITVOERINGSTERMIJN, TOEKENNING, UITBETALING EN UITSTEL VAN DE PREMIE

Artikel 17. Aanvraag premie

§1. De stad Lier moedigt premie-aanvragers aan tijdig informatie in te winnen over de ontvankelijkheid van hun plannen voor onderhavige premie. De dienst Ondernemen van de stad Lier fungeert daarbij als aanspreekpunt via economie@lier.be. Andere diensten van de stad kunnen via de dienst Ondernemen gevraagd worden advies te geven aan de premie-aanvrager.

§2. Aanvraagdossier premie

Een premie-aanvraag dient via het daartoe bestemde formulier op de website van de stad Lier te worden aangevraagd.

De premie-aanvraag dient volgende documenten te bevatten om ontvankelijk te zijn:

- het correct ingevuld aanvraagformulier;
- het ondernemingsnummer van de handelszaak gevestigd in het gelijkvloerse handelspand;
- een kopie van de eigendomsakte of huurovereenkomst waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt
- een kopie van de huurovereenkomst (in voorkomend geval) met bewijs van bedrag van de geldende huur op het ogenblik van indiening aanvraagformulier;
- een ondertekend akkoord tussen (in voorkomend geval) alle naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder;
- de omgevingsvergunning indien vereist voor de uit te voeren werken met een kopie van het goedgekeurde plan;
- indien een aanvraag onder luik D, een lijst van de noodzakelijke werken om aan de basiskwaliteit en veiligheid te voldoen, zoals door de technisch controleur in zijn verslag opgenomen;
- indien vereist een attest PTI afgeleverd door de brandweer
- de nodige gunstige adviezen van de betrokken stadsdiensten;
- een gedetailleerde omschrijving van de uit te voeren werken. Dit kan aan de hand van een offerte of bestek met een beschrijving van procedé, materialen, kleuren, verfsoort... aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van de te gebruiken materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken;
- een nauwkeurige prijsraming of offerte(s) van een erkende aannemer van maximaal 6 maanden oud;
- genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.

De premie-aanvraag is pas geldig indien ontvankelijk en volledig verklaard door de bevoegde ambtenaar, na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen

§3. De premie-aanvraag kan ingediend worden vanaf 1 november 2022 tot en met 31 december 2025.

§4. De werken waarvoor de premie aangevraagd worden, mogen maximaal 12 maand voor de aanvraag van de premie aangevat zijn. De aanvrager toont dit aan via de bijgevoegde offertes, die maximaal 12 maand oud mogen zijn. De stad Lier kan dit controleren door navraag te doen bij de aangestelde aannemer. Indien de premie wordt aangevraagd na de aanvang der werken, ligt de bewijslast van de toestand voor aanvang der werken bij de aanvrager.

Artikel 18. Beslissing

§1. Het aanvraagdossier voor de premie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

De premie wordt principieel toegekend indien aan elk van de drie onderstaande voorwaarden werd voldaan:

het verrichten van een geldige aanvraag, op basis van het officiële aanvraagformulier en zoals omschreven in artikel 17, ontvankelijk verklaard uiterlijk 6 maand na de aanvang der werken; het bekomen van de noodzakelijke vergunningen. Premies kunnen enkel verleend worden voor behoorlijk en volledig vergunde of als vergund beschouwde panden; gunstige beoordeling op basis van de adviezen van de betrokken stedelijke diensten.

§2. Bij de beoordeling van het dossier staan kwaliteit van materialen en uitvoering centraal: de gesubsidieerde werken moeten de ruimtelijke kwaliteit van het handelsapparaat en (bij werken aan de gevel) het straatbeeld bevorderen; de gesubsidieerde werken moeten zich ruimtelijk inpassen in architectonische en ruimtelijke kwaliteiten van zowel de gevel als geheel van het pand waar ze deel van uitmaken; de gesubsidieerde werken moeten uitgevoerd worden in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik.

§3. De stad behoudt zich het recht voor om alle onderzoeken uit te voeren die vereist zijn voor de behandeling van de premie-aanvraag. Indien de aanvrager zijn medewerking weigert, vervalt elk recht op premie.

§4. De werken mogen beginnen uiterlijk 12 maand vóór de principiële goedkeuring van het aanvraagdossier op het college van burgemeester en schepenen. De bewijslast voor de toestand voor de aanvang der werken ligt bij de aanvrager. Indien de meerwaarde van de werken en dus de premie niet kan aangetoond worden, zal de premie-aanvraag geweigerd worden.

§5. De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, binnen 3 maanden na indiening van de ontvankelijke aanvraag.

Artikel 19. Verval van recht op de premie

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

- de ontbinding of het faillissement van de aanvrager;
- de onteigening van de houders van zakelijke rechten op het handelspand;
- het volledig of gedeeltelijk teniet gaan van de commerciële ruimte van het handelspand.

Artikel 20. Overdraagbaarheid

Principieel goedgekeurde premies kunnen niet overgedragen worden naar een overnemende handelaar of eigenaar. De overnemende handelaar, eigenaar of houder van zakelijk recht kan wel een nieuwe premie-aanvraag indienen.

Artikel 21. Uitvoeringstermijn

Er mag maximaal 18 maanden zitten tussen de datum van goedkeuring van de premie-aanvraag door het schepencollege en de aanvraag tot uitbetaling van de premie door de aanvrager. De uiterlijke datum van aanvraag tot uitbetaling onder dit premiereglement is 1 juli 2026. De werken moeten eveneens vallen binnen de termijn van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning die geldig is op het tijdstip van de aanvraag.

Artikel 22. Uitstel wegens overmacht

§1. Indien de aanvrager verlenging van de uitvoeringstermijn wenst aan te vragen, dient hij de redenen van uitstel te bewijzen aan de hand van officiële bewijsstukken. Het uitstel bedraagt maximaal 6 maanden, met een mogelijkheid tot additioneel uitstel van 6 maanden indien de aanvrager kan aantonen dat administratieve vertraging bij de afhandeling van zijn dossier aan de basis van de vraag tot uitstel ligt. Na deze uitstelperiode vervalt de premie onherroepelijk. De uiterlijke datum van aanvraag tot uitbetaling blijft van toepassing, namelijk 1 juli 2026.

Een vraag tot uitstel dient bij de dienst ondernemen van de stad Lier ingediend te worden via brief of mail naar conomie@lier.be.

§2. Slechts in volgende gevallen van overmacht kan uitstel bekomen worden:

Het weer: conform de algemene voorwaarden van bouwverlet (te warm, te koud, te nat);

Problemen met aannemers of onderaannemers, bijvoorbeeld slecht of niet uitgevoerde werken; faling of faillissement; juridische conflicten;

Juridische conflicten tussen de aanvragers onderling of tussen aanvrager en eigenaar;

Uitzonderlijke omstandigheden te beoordelen door het college, bijvoorbeeld stabiliteitsproblemen van het gebouw of verborgen gebreken aan het gebouw.

§3. Het college van burgemeester en schepenen beslist na advies van de betrokken stadsdiensten of de vraag tot uitstel al dan niet ingewilligd kan worden. De beslissing wordt schriftelijk (via mail of brief) bevestigd aan de aanvrager.

Artikel 23. Vraag tot uitbetaling

§1. Afspraak ter plaatse voor eindcontrole:

De uitgevoerde werken moeten voldoen aan de geldende regelgeving en hoger vermelde kwaliteitsvereisten. Alle wooneenheden in het pand moeten na de werken in aanmerking komen voor het afleveren van een conformiteitsattest zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen. De ruimtes voor werkgelegenheid moeten voldoen aan de vereisten van de Welzijnswet en het KB Arbeidsplaatsen. Als de ruimte voor werkgelegenheid een publiek toegankelijke inrichting is geworden, moet de brandweer een attest PTI hebben afgeleverd. De aanvrager vraagt bij het einde van de werken een bezoek aan van de technisch controleur om te bepalen of het pand hieraan voldoet.

Een afspraak voor een eindcontrole kan aangevraagd worden via conomie@lier.be

De aanvraag van deze eindcontrole moet gebeuren minstens 2 maand voor de vraag tot uitbetaling van de premie, teneinde de technisch controleur toe te laten zijn verslag te maken. Een eindcontrole kan onder dit reglement dus uiterlijk tot 31 mei 2026 aangevraagd worden. Indien het pand nog niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen, dienen alsnog de nodige aanpassingswerken te worden uitgevoerd alvorens de uitbetaling van de premie(s) kan aangevraagd worden. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om tijdig de eindcontrole aan te vragen zodat eventuele noodzakelijke bijkomende aanpassingswerken tijdig uitgevoerd kunnen worden.

§2. De vraag voor uitbetaling van de premie, met voorlegging van de nodige bewijsstukken, moet gebeuren binnen de 18 maanden na de datum van goedkeuring volgens artikel 18. Desgevallend moet deze termijn ook vallen binnen de termijn van de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning.

Op basis van art. 22 kan éénmalig maximaal 6 maanden - of bij additionele administratieve vertraging 12 maanden - uitstel worden verleend. Ingeval de vraag tot uitstel door het college van burgemeester en schepenen niet werd ingewilligd en de termijn van 18 maanden reeds verstreken is, dient de aanvrager onmiddellijk zijn aanvraag tot uitbetaling in te dienen zodra de verwerping van het uitstel is beslist. Enkel de werken die binnen de termijn van 18 maanden hebben plaatsgevonden zullen in aanmerking komen voor de premie.

Een vraag tot uitbetaling van de premie dient via conomie@lier.be of brief bezorgd te worden aan de dienst Ondernemen van stad Lier.

§3. De verbouwer kan, indien dit nodig blijkt tijdens de uitvoering, meerwerken uitvoeren die in de oorspronkelijke aanvraag niet werden beschreven. De facturen hiervan kunnen eveneens ingediend worden indien zij behoren tot de subsidiëerbare werken. Meerwerken die niet voorzien waren in de principieel goedgekeurde aanvraag komen enkel in aanmerking voor de berekening van de premie na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. Meerwerken kunnen nooit aanleiding geven tot een hoger premiebedrag dan goedgekeurd bij de oorspronkelijke aanvraag.

§4. De vraag tot uitbetaling van de premie bestaat minimaal uit volgende documenten:

- Kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden, op naam van de aanvrager, met vermelding van het werfadres en voor voldaan ondertekend en met duidelijke vermelding welke werken op de factuur in aanmerking komen voor de premie;
- Ingeval van meerwerken die niet op de oorspronkelijke aanvraag waren vermeld, een gemotiveerde beschrijving van deze meerwerken;
- Vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit);
- Conformiteitsattest of attest PTI (indien van toepassing);
- Foto's van het pand voor en na voltooiing van de werken;
- Gunstig verslag van de technische eindcontrole ter plaatse;
- Rekeningnummer waarop de premie uitbetaald kan worden

Artikel 24. Berekening premie

§1. Het te ontvangen bedrag wordt berekend op basis van de gedetailleerde ingediende facturen exclusief de belasting op de toegevoegde waarde, na voltooiing van de subsidiabele werken. Kosten die niet aangetoond worden met een factuur, komen niet in aanmerking voor de berekening van de premie.

§2. De feitelijke premie kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale premie (op basis van de voorgelegde prijsraming gevoegd bij de aanvraag), goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De premie wordt gestort op het rekeningnummer vermeld in het aanvraagformulier.

§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 aanduidt welke werken in aanmerking komen en onder welk luik van de subsidieerbare werken (A, B, C en/of D) de werken vallen. 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.

Artikel 25. Uitbetaling premie

De beslissing door het college van burgemeester en schepenen tot éénmalige uitbetaling wordt genomen na advies van de betrokken stedelijke diensten conform de bepalingen van dit reglement. Na een positieve beslissing wordt de premie uitbetaald door overschrijving op het rekeningnummer van de gerechtigde.

HOOFDSTUK 9. SANCTIES EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 26. Voorbehoudsclausule

§1. Het is de premiegenieter die eigenaar of zakelijke gerechtigde is niet toegestaan om ten minste 2 jaar na uitkering van de premie de huidige huurprijs van een bestaand huurcontract van de gelijkvloerse commerciële ruimte waarboven werken zijn uitgevoerd met deze premie, te verhogen (behoudens indexatie) Bij een nieuw afgesloten huurcontract met een andere partij dan de huidige huurder mag de eigenaar of zakelijk gerechtigde de huurprijs wel vrij bepalen.

§2. De met de premie gerenoveerde woongelegenheden moeten binnen de 2 jaar na het ontvangen van de premie bewoond geweest zijn – er moet dus iemand op gedomicilieerd geweest zijn en/of er moet een studentenhuurovereenkomst afgesloten zijn - gedurende minstens 6 maanden.

§3. De met de premie gerenoveerde ruimtes voor werkgelegenheid moeten binnen de 2 jaar na het ontvangen van de premie gedurende minstens 6 maanden gebruikt zijn voor professionele activiteiten, hetzij door een ander bedrijf als huurder, hetzij door de eigenaar of huurder van het onderliggende handelspand die kan aantonen dat de gerenoveerde verdieping(en) dankzij de premie economisch rendabeler benut worden door het bedrijf. De bewijslast ligt in dat laatste geval bij de premiegenieter.

§4 Indien er premies zijn toegekend voor kosten onder luiken B en C van het reglement, kan deze premie teruggevorderd worden pro rata indien het uitzicht van de gevel niet minstens 5 ononderbroken jaren vanaf uitbetaling van de premie behouden blijft of de gevel niet onderhouden wordt.

§5 Wanneer een handelspand waarop de eigenaar of houder van zakelijk recht een premie verkregen heeft via onderhavig reglement, binnen de 5 jaar na ontvangst van de premie verkocht wordt, moet de premie pro rata terugbetaald worden. Dat gebeurt volgens de formule: 'resterende periode tussen moment van verkoop en 5 jaar / 5 jaar'. Indien de huurder van het pand de premie heeft ontvangen en de economische activiteit moet worden stopgezet wegens de verkoop van het pand, wordt er geen terugvordering geëist. De premie kan wel worden teruggevorderd via dezelfde formule Indien de huurder van het pand de zaak (het handelsfonds) binnen de 5 jaar stopzet, doorverkoopt of op een andere locatie verderzet.

§6. Op eenvoudige vraag van de stad Lier dient de premiegenieter aan te tonen aan bovenstaande voorwaarden te hebben voldaan.

§7. 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 aan één of meerdere van bovenstaande voorwaarden uit de voorbehoudsclausule niet is voldaan.

§8. Afgezien van eventuele rechtsvervolging, kunnen vastgestelde misbruiken aanleiding geven tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de premie, verhoogd met de wettelijke intrest. De wettelijke intrest wordt berekend vanaf het moment van het niet naleven van dit reglement.

Artikel 27. Aansprakelijkheid en betwisting

In geen geval zal de stad Lier of één van haar werknemers de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken eigenaar, architect, veiligheidscoördinator of uitvoerder overnemen.

Technische ondersteuning is opgevat als advies; organisatorisch en administratieve ondersteuning worden beschouwd als een dienstverlening. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor problemen van welke aard ook die zich in het kader van de renovatiewerken kunnen voordoen.

Artikel 28. Toepasselijke wetgeving en bevoegdheden

De wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen is van toepassing op onderhavig reglement. In geval van betwisting is het college van burgemeester en schepenen bevoegd kennis te nemen van het geschil. Geen beroep is mogelijk behoudens bij wet voorzien.

Artikel 29. Publiciteit

Op straffe van niet ontvangen van de premie verbindt iedere kandidaat-verbouwer zich er toe om voldoende zichtbaar:

- Voor de duur van de werken een affiche of bord te plaatsen, of mee te werken aan een communicatie-actie waarop kenbaar gemaakt wordt dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de subsidie bekomen van de stad Lier en VLAIO. De affiche of het bord zal aangeleverd worden of de communicatie-actie zal opgezet worden door de dienst Ondernemen van stad Lier.
- Na het beëindigen van de werken een renovatiesticker - beschikbaar gesteld door de dienst Ondernemen van de stad Lier- te bevestigen op een zichtbare plaats aan de straatkant van de handelszaak.

Artikel 30. Inventarisatie en belasting

§1. De stad Lier beschikt over een reglement 'Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstand', met bijhorend leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar en inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid. Door het uitvoeren van werken naar aanleiding van het premierglement 'Wonen en werken boven handelspanden' kan mogelijk een vrijstelling bekomen worden van bovenstaande belasting. Dit is echter geen automatisch recht. De toekenning van een eventuele vrijstelling zal verlopen volgens de procedures geformuleerd in het reglement 'Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstand'.

Artikel 31. Geldigheidsduur

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 november 2022 en is van kracht tot en met 31 oktober 2026.

§2. De uiterste datum van uitbetaling van premies onder dit reglement door de stad Lier is 31 oktober 2026. Dat betekent dat aanvragen tot uitbetaling aanvaard kunnen worden tot uiterlijk 1 juli 2026, teneinde de stadsdiensten de nodige tijd te geven de eindcontrole uit te voeren en het schepencollege de tijd te geven een beslissing tot uitbetaling te nemen. Premie-aanvragen onder dit reglement worden aanvaard tot uiterlijk 31 december 2025.

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