

Subsidiereglement gevelrenovatie en/of renovatie van een leegstaand handelspand

**HOOFDSTUK 1. BEGRIPPENKADER**

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement verstaan we onder:

**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

**Handelspand:** Het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak

**Handelaar:** De uitbater, natuurlijke of rechtspersoon, van de handelszaak

Commerciële ruimte (of netto handelsoppervlakte): De oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte oppervlakten

**Leegstaand handelspand:** Elk handelspand dat op het ogenblik van de aanvraag sedert minstens 12 opeenvolgende maanden niet voor handelsdoeleinden werd gebruikt.

Het bewijs wordt geleverd door het leegstandsregister zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of via een bewijs door aanvrager zelf. In het tweede geval worden dezelfde criteria in overweging genomen die worden gehanteerd bij opname in het leegstandsregister.

**Gevelrenovatie:** De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben de voor- en/of zijgevel van een bestaand handelspand binnen het doelgebied te renoveren

**Renovatie:** De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben een bestaand leegstaand handelspand binnen het doelgebied (beter) geschikt te maken voor de uitbating van een handelszaak.

**Inrichting:** De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben een bestaand leegstaand handelspand binnen het doelgebied (beter) opnieuw in te richten met het oog op de uitbating van een handelszaak.

**Samenvoeging:** De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers, die tot doel hebben het samenvoegen van twee of meerdere panden met minstens één gemeenschappelijke muur, tot één groot geheel om alzo een grotere verkoopsoppervlakte te realiseren op het gelijkvloers – voor zover minstens één van de panden een bestaand leegstaand handelspand is.

**Kernwinkelgebied (Lievegem):**

- Het Waarschoots kernwinkelgebied concentreert zich in de Stationsstraat, Schoolstraat, Leest, Renning en Waarschootdorp.
- Het Lovendegems kernwinkelgebied concentreert zich in Kasteeldreef, Centrumstraat, Dorp, Diepestraat en de Molendreef.
- Het Zomergems kernwinkelgebied concentreert zich in de Zomerlaan, Maarten Steyaertplein, Dekenijstraat, Markt, Dreef en Luitenant Dobbelaerestraat.

**HOOFDSTUK 2. ALGEMEEN**

Artikel 2. Doelstelling

**De subsidie heeft als doelstelling een stimulerende subsidieregeling mogelijk te maken in het kader van het versterken van de handelskernen in Lievegem door het concentreren van handelspanden**

**in het begrensd kernwinkelgebied dat overeenstemt met het doelgebied van het onderhavig reglement, zoals bepaald in het gemeenteraadsbesluit van 18 november 2020.**

### Artikel 3. Subsidie

Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet verleent gemeente Lievegem een subsidie voor de renovatie van de gevels van een handelspand en/of de renovatie van een leegstaand handelspand.

## **HOOFDSTUK 3. TOEPASSINGSGEBIED**

### Artikel 4. Begunstigden

De subsidie kan éénmalig per adres aangevraagd worden door een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, die:

- houder is van zakelijke rechten op het handelspand, met name:
  - a. de volle eigenaar,
  - b. de vruchtgebruiker,
  - c. de erfpachter,
  - d. de opstalhouder.
- huurder is van de commerciële ruimte in het handelspand.

### Artikel 5 . Algemene voorwaarden

§1. De subsidie betreft enkel handelspanden:

- die in het kernwinkelgebied gelegen zijn,
- die als zodanig over een omgevingsvergunning beschikken of een melding hebben gemaakt,
- die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften,
- die indien vereist over een sociaaleconomische vergunning beschikken,
- die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen voor de uitoefening van de handelszaak,
- waar momenteel een handelszaak is gevestigd of die momenteel leegstaan maar waar een nieuwe invulling door een handelszaak wordt voorzien.

§2. Het handelspand moet ten minste 5 jaar na uitkering van de subsidie een handelszaak herbergen.

§3. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover

- ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften,
- de noodzakelijke vergunningen bekomen zijn,
- ze in overeenstemming zijn met andere reglementen en regelgeving die van toepassing is.

### Artikel 6. Uitgesloten van de subsidie

Komen niet in aanmerking voor de subsidie:

- De uitoefening van medische, paramedische en vrije en intellectuele beroepen met uitzondering van apothekers
- Andere kantoorfuncties zonder een voor publiek vrij toegankelijke commerciële ruimte;
- Een handelszaak die ontstaat door een loutere wijziging van de rechtsvorm van een reeds bestaande handelszaak.
- Handelspanden waarvan de vloeroppervlakte van de commerciële ruimte meer dan 1.000m<sup>2</sup> bedraagt.
- Grootwarenhuizen

## Artikel 7. Gebiedsomschrijving

**Enkel handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied zoals bepaald door het besluit van de gemeenteraad van Lievegem van 18 november 2020, komen in aanmerking voor de subsidie.**

## **HOOFDSTUK 4. GEVELRENOVATIE**

### Artikel 8. Subsidieerbare werken

§1. Volgende werken die de renovatie en/of verfraaiing van de gevel van een handelspand tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de subsidie:

- Reinigen
- Schilderwerken
- Pleisteren
- Voegen
- Nieuwe voorgevel
- veiligheidsglas op het gelijkvloers
- dakgootwerken
- toegang tot commerciële ruimte (bijv. inkomdeur...): op voorwaarde dat het handelspand ook toegankelijk wordt (of blijft) voor personen met een fysieke beperking.
- Zichtbare zijgevel opknappen
- Alle sloopwerken die verband houden met de renovatie van de gevel
- sfeerverlichting op de voorgevel op voorwaarde dat dit energiezuinige verlichting is en op die wijze wordt aangebracht dat lichthinder wordt vermeden
- (geluidsisolerende) ramen en het schrijnwerk: op voorwaarde dat de beglazing een Uwaarde heeft van maximaal 1.1 W/m<sup>2</sup>.K
- alle zichtbare werken om panden samen te voegen.

§2. Andere werken die betrekking hebben op de renovatie van de voorgevel kunnen enkel mits toestemming van het college van burgemeester en schepenen in aanmerking komen voor de subsidie.

### Artikel 9. Bijkomende voorwaarden

§1. De gevel moet steeds in zijn totaliteit gerenoveerd worden.

§2. De betrokken gevel(s) moet(en) er na de werken daadwerkelijk en ontegensprekelijk fraaier uit zien dan voorheen. Het college van burgemeester en schepenen beslist ter zake.

§3. Een bestaande aparte toegang tot de bovenverdiepingen moet altijd behouden blijven.

§4. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht om bijkomende voorwaarden en werken op te leggen indien het oordeelt dat dit vereist is.

## **HOOFDSTUK 5. RENOVATIE LEEGSTAANDE HANDELSPANDEN**

### Artikel 10. Subsidieerbare werken

§1. Volgende werken die de renovatie of inrichting van een leegstaand handelspand tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de subsidie:

- behang- en schilderwerken,
- pleisteren,

- bevloering,
- binnenschrijnwerk,
- plafondwerken,
- vaste installaties bv. toonbanken, verlichting, verwarmingselementen, enz.
- ventilatiesysteem : op voorwaarde dat een milieuvriendelijk ventilatiesysteem wordt geïnstalleerd: natuurlijke ventilatie; mechanische ventilatie zonder airco, balansventilatie met warmterecuperatie, etc.
- elektriciteitswerken op voorwaarde dat een conformiteitsattest wordt afgeleverd.
- Alle maatregelen met betrekking tot inbraakbeveiliging en brandveiligheid met uitsluiting van de aanschaf en het plaatsen van gesloten rolluiken
- Plaatsen of vervangen sanitair in de publiek toegankelijke ruimte op voorwaarde dat het ook toegankelijk en geschikt gemaakt is voor personen met een fysieke beperking.

§2. Volgende werken worden uitdrukkelijk uitgesloten van subsidiëring:

- Aankoop en installatie van roerende goederen die niet onroerend worden door bestemming
- werken die niet verricht zijn aan het gebouw zelf
- eigen prestaties
- erelonen en kosten van architecten of veiligheidscoördinatie
- installatie van aircosysteem of een luchtgordijn
- werken aan wettelijk beschermde monumenten

§3. Andere werken die betrekking hebben op de renovatie van een leegstaand handelspand kunnen enkel mits toestemming van het college van burgemeester en schepenen in aanmerking komen voor de subsidie.

#### Artikel 11. Bijkomende voorwaarden

§1. Het betrokken pand(en) moet(en) er na de werken daadwerkelijk en ontegensprekelijk fraaier uit te zien dan voorheen. Het college van burgemeester en schepenen beslist ter zake.

§2. Een bestaande aparte toegang tot de bovenverdiepingen moeten altijd behouden blijven.

§3. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht om bijkomende voorwaarden en werken op te leggen indien het oordeelt dat dit vereist is.

### **HOOFDSTUK 6. SUBSIDIE**

#### Artikel 12. Subsidiebedragen

§1. De uit te voeren werken moeten minimaal

- € 5 000 excl. BTW bedragen voor het luik 'Gevelrenovatie', en
- € 10 000 excl. BTW voor het luik 'Renovatie leegstaand pand' / 'samenvoegen van bestaande handelspanden'.

§2. De subsidie bestaat uit een tussenkomst in de kosten van

- De 'gevelrenovatie' ten belope van 60% van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van € 5 000.
- De 'renovatie leegstaand pand' ten belope van 80% van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van € 10 000.
- Het 'samenvoegen van bestaande handelspanden' ten belope van 30% van het factuurbedrag

excl. BTW met een maximum van € 2 000.

§3. De maximale totale (voor alle luiken gezamenlijk) subsidie per handelspand bedraagt € 10 000.

#### Artikel 13. Beperkingen

§1. Voor een zelfde pand kan een subsidie slechts eenmaal in een periode van 5 jaar verleend worden, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

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

§3. Wanneer sprake is van een samenvoeging van panden, worden de samen te voegen panden beschouwd als één pand.

### **HOOFDSTUK 7. AANVRAAG VAN DE SUBSIDIE**

#### Artikel 14. Aanvraag

§ 1. Een aanvraag tot het bekomen van de subsidie dient aangetekend verzonden of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan:

Gemeentebestuur Lievegem  
t.a.v.. team omgeving  
Kasteeldreef 72  
9920 Lievegem

§2. De melding dient de volgende documenten te bevatten om ontvankelijk te zijn:

1) het behoorlijk ingevulde en door de aanvrager ondertekende aanvraagformulier. Het aanvraagformulier kan bekomen worden op bij team omgeving, Dreef 20, 9930 Lievegem en via [www.lievegem.be](http://www.lievegem.be);

#### Artikel 15. Ontvankelijkheid

De aanvraag is pas ontvankelijk zodra deze volledig is. De ontvankelijkheid wordt 60 dagen na indiening van de aanvraag meegedeeld via een gewone zending.

### **HOOFDSTUK 8. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG**

#### Artikel 16. Beslissing

§1. Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de bevoegde gemeentelijke diensten de aanvraag principieel goed te keuren of te weigeren, en deelt binnen 60 dagen na indiening van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing schriftelijk mee aan de aanvrager.

§2. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om alle onderzoeken uit te voeren die vereist zijn voor de behandeling van de aanvraag. Indien de aanvrager hierbij zijn medewerking weigert, vervalt het recht op de premie.

#### Artikel 17. Verval van recht op de subsidie

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

- het overlijden, 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.

## **HOOFDSTUK 9. AANVANG VAN DE WERKEN**

### Artikel 18. Aanvang

Om voor de subsidie in aanmerking te komen, mogen de werken niet beginnen vóór de principiële goedkeuring van de aanvraag door het gemeentebestuur.

## **HOOFDSTUK 10. UITBETALING VAN DE SUBSIDIES**

### Artikel 19. Termijnen

§1. De aanvrager moet uiterlijk 1 jaar na de principiële goedkeuring van de aanvraag door het gemeentebestuur per aangetekend schrijven of tegen persoonlijke afgifte, de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie indienen. Desgevallend moet deze termijn ook vallen binnen de termijn van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

**Enkel facturen binnen de volledige termijn van het subsidiëringsproject komen in aanmerking om uitbetaald te worden (d.w.z. facturen met uiterste datum 31 december 2021).**

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan de termijn waarbinnen de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie moet ingediend worden, zoals bepaald in §1. van dit artikel, inkorten.

§3. Indien de aanvrager de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie niet tijdig kan inleveren, kan hij voor het verstrijken van de voorziene termijn uitstel vragen bij het college van burgemeester en schepenen via een gemotiveerd schrijven. Het college van burgemeester en schepenen deelt zijn beslissing mee via een gewone zending.

### Artikel 20. Aanvraagdossier

§1. De aanvraag tot uitbetaling van de subsidie bestaat minimaal uit volgende documenten:

- 1) een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde: een kopie van de onderhandse koopovereenkomst, de notariële koopakte, de huurovereenkomst of elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt;
- 2) een ondertekend akkoord omtrent de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder;
- 3) de omgevingsvergunning indien vereist voor de uitgevoerde werken;
- 4) een gedetailleerde omschrijving van de uitgevoerde werken. Dit kan aan de hand van een bestek met een beschrijving van procédé, materialen, kleuren,... aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van de gebruikte materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken;
- 5) Kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden, op naam van de aanvrager en voor voldaan ondertekend. De facturen zijn slechts ontvankelijk indien de werkzaamheden en de daarbij horende afzonderlijke bedragen in detail worden weergegeven.
- 6) genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.
- 7) Vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit)

### Artikel 21. Berekening subsidie

§1. Het feitelijke subsidiebedrag wordt berekend op basis van de voorgelegde en aanvaarde facturen, exclusief de belasting op toegevoegde waarde.

NB: BTW vormt enkel een subsidiabele uitgave wanneer zij effectief en definitief door de begunstigde wordt gedragen (dat wil zeggen niet terugvorderbaar is). Bij elke betalingsaanvraag moet vermeld worden wat het BTW-statuut is van de aanvrager. Bij een gemengd BTW-statuut moet

de begunstigde meedelen welk percentage van de BTW terugvorderbaar is.

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

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

#### Artikel 22. Uitbetaling

§1. De subsidie kan pas uitbetaald worden als aan elk van volgende voorwaarden is voldaan:

- De aanvraag tot het bekomen van de subsidie werd principieel goedgekeurd;
- Controles ter verifiëring van de uitgevoerde werken werden toegelaten;
- De uitvoering van de werking is gebeurd volgens de goedkeuring en de geldende bepalingen van dit reglement;
- De aanvraag tot uitbetaling van de subsidie werd goedgekeurd
- (indien het pand leegstond op het moment van de aanvraag:) De aanvrager verbindt er zich toe om zo snel mogelijk de uitbating van een handelszaak in het pand te verwezenlijken.
- De (nieuwe) handelszaak mag niet behoren tot de uitgesloten handelszaken zoals bepaald in artikel 6 van dit reglement.

§2. Na een positieve beslissing wordt de subsidie binnen de 60 dagen uitbetaald door overschrijving op het rekeningnummer van de gerechtigde(n).

### **HOOFDSTUK 11. SANCTIES**

#### Artikel 23. Sancties

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen zal de terugvordering van de subsidie eisen, vermeerderd met de wettelijke intrest:

- indien deze toegekend en uitbetaald werd op basis van onjuiste gegevens of valse verklaringen afgelegd met het oog op het onrechtmatig genieten van de subsidie
- indien de wettelijke verplichtingen niet worden nageleefd.
- wanneer achteraf blijkt dat de subsidie niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen kan de terugvordering van de subsidie 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:

- de eigenaar van het handelspand die dit pand verhuurt, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie het handelspand verkoopt of het niet terug verhuurt ingeval van stopzetting of beëindiging van de huurovereenkomst;
- de eigenaar van het handelspand die de handelszaak in het pand zelf uitbaat, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet;
- de huurder van het handelspand die de handelszaak uitbaat, binnen de vijf jaren na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet;
- of wanneer de subsidiegenieter (eigenaar of huurder) gesubsidieerd utilitair materieel uit het betrokken handelspand vervreemdt;
- of wanneer de gesubsidieerde samenvoeging binnen de vijf jaar na toekenning van de subsidie wordt opgeheven;

De voorwaarde van vijf jaren uitbating vervalt indien het gemeentebestuur zelf aan de basis zou liggen van een kortere uitbatingperiode. De subsidie wordt in dit geval niet teruggevorderd.

§3. Als blijkt dat de werken al begonnen zijn vóór de principiële goedkeuring van de aanvraag door het gemeentebestuur kan de totaliteit van de werken niet meer worden uitbetaald. De aanvrager zal hiervan per gewoon schrijven op de hoogte worden gebracht.

## **HOOFDSTUK 12. SLOTBEPALINGEN**

### Artikel 24. Cumuleerbaarheid

§1. De aanvrager verbindt zich ertoe, door de ondertekening van het aanvraagdossier, om de ingediende facturen voor deze subsidie niet meer te gebruiken voor het bekomen van andere toelagen.

### Artikel 25. Publiciteit

Iedere aanvrager verbindt zich er toe om, voor de duur van de werken en voldoende zichtbaar een bord te plaatsen waarop duidelijk te lezen staat dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de subsidie bekomen van de gemeente Lievegem en VLAIO.

### Artikel 26. Overdraagbaarheid

Principieel goedgekeurde subsidies kunnen niet overgedragen worden naar een overnemende handelaar of eigenaar.