
2022_GR_00069

**Vaststellen van het premierglement voor de Vilvoordse
centrumpremie.**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Johan Serkeyn, voorzitter; de heer Hans Bonte, burgemeester; de heer Jo De Ro, 1ste schepen; mevrouw Barbara de Bakker, 2de schepen; de heer Moad El Boudaati, 3de schepen; mevrouw Katrien Vaes, 4de schepen; de heer Didier Cortois, 5de schepen; mevrouw Tine Paredis, 6de schepen; de heer Faruk Akkus; de heer Jan Anciaux; de heer Sander Barrez; mevrouw Chantal Basoka Mubenga; de heer Guy Ceuppens; de heer Ken Degreef; de heer Houari El Hannouti; de heer Aimen Horch; mevrouw Samira Mayda; de heer Jacques Mevis; de heer Ntonga Mbami Monsempo; mevrouw Nora Mouallali; de heer John Roobaert; mevrouw Viviane Schaessens; de heer Dries Verhaeghe; mevrouw Christel Herbosch; mevrouw Fatima El-boubsi; mevrouw Johanna-baptista Pelgrims; mevrouw Vera Boudry, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Fatima Lamarti, 7de schepen; de heer Johan Claus; de heer Thomas De Mey; mevrouw Zinab El Jaouhari; de heer Remy Esquiliche Esquinas; mevrouw Veronique Janssens; de heer Alain Poot; de heer Jurgen Van Duyse; mevrouw Claudia De Laet

Beschrijving

Aanleiding, context en argumentatie

Het huidige premierglement voor de Vilvoordse centrumpremie werd bij gemeenteraadsbesluit van 28 september 2020 vastgesteld. In dat reglement is voorzien dat een premie toegekend kan worden voor gevelreiniging, gevelrenovatie en aanpassingswerken aan woningen en gebouwen. Naar aanleiding van enkele nieuwe elementen is het noodzakelijk het reglement aan te passen.

Allereerst is er de beleidskeuze om de specifieke premie voor handelszaken in het kernwinkelgebied, die van kracht was tot en met 2021 en financieel voor de helft mee werd gedragen door de Vlaamse Overheid, op eigen kracht verder te zetten. Vanaf 2022 draagt de stad daarom deze kost alleen, en wordt het specifieke subsidiereglement voor handelspanden in het kernwinkelgebied geïntegreerd in dit reglement.

Door de toekenning van het Wijkverbeteringscontract wordt het ook mogelijk om de beoogde actie rond gevelverfraaiing uit te voeren: eigenaars die een kunstzinnige ingreep op maat op hun gevel laten uitvoeren, kunnen 70% ipv 60% subsidie ontvangen via de centrumpremie. De modaliteiten voor selectie en toekenning van deze specifieke bijkomende financiële ondersteuning worden in het reglement voorzien.

Tot slot zijn er enkele kleinere aanpassingen:

- Voor toekenning van de centrumpremie wordt nu intensiever samengewerkt met de beschikbare renovatiebegeleiders. Zij kijken nu de offertes na en kunnen voorstellen tot aanpassing van de voorziene werken doen. Zo garanderen we een kwaliteitsvolle uitvoering van werken. Ook is het doel op die manier eigenaars te ondersteunen in het juist inschatten van noodzakelijke en prioritaire werken.
- De minimale leeftijd van een gebouw om in aanmerking te komen voor subsidiering (20 jaar), wordt afgeschaft. In de plaats wordt gesteld dat nieuwbouw gedurende 7 jaar na vergunning uitgesloten is van subsidiering. Ook het minimaal tien jaar aanwezig zijn van een functie om de aanpassingspremie te kunnen ontvangen valt weg, zodat de doelstellingen van het reglement maximaal nagestreefd kunnen worden.
- Het was eerder slechts mogelijk om één maal in de 10 jaar een premie aan te vragen. Deze voorwaarde wordt verlaten, er kunnen binnen de 10 jaar na aanvraag nog aanvragen volgen, zij het dan wel voor andere werken. En steeds blijven de maximale subsidiebedragen van kracht.
- Gevelisolatie blijft verplicht bij gevelrenovatie, maar er wordt nog een bijkomende uitzondering toegevoegd: indien de renovatiebegeleider inschat dat isolatie en gevelbekleding een te negatieve visuele impact heeft kan afgezien worden van isolatie. Dit is vooral nuttig bij gevels van herenwoningen.
- Bij het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst, gaat de eigenaar ook onmiddellijk akkoord met het ondertekenen van een Benovatietraject. Dit laat de renovatiebegeleiders later toe om, desgewenst, premies aan te vragen in naam van de eigenaar. Dit blijkt in heel wat gevallen nuttig, gezien veel eigenaars bovenlokale premies niet of fout aanvragen.
- In het vorige reglement werd verwezen naar de Vlaamse Renovatiepremie, in het nieuwe reglement wordt de doorstart van die Vlaamse Renovatiepremie naar Mijn VerbouwPremie al opgevangen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 25 stem(men) voor: Faruk Akkus; Jan Anciaux; Chantal Basoka Mubenga; Hans Bonte; Guy Ceuppens; Didier Cortois; Jo De Ro; Ken Degreeef; Moad El Boudaati; Houari El Hannouti; Fatima El-boubsi; Christel Herbosch; Aimen Horch; Samira Mayda; Jacques Mevis; Ntonga Mbami Monsempo; Nora Mouallali; Tine Paredis; Johanna-baptista Pelgrims; John Roobaert; Viviane Schaessens; Johan Serkeyn; Katrien Vaes; Dries Verhaeghe; Barbara de Bakker

- 1 onthouding(en): Sander Barrez

Besluit

Artikel 1

Het nieuwe premierglement voor de Vilvoordse centrumpremie wordt vastgesteld.

Artikel 2

Het premierglement en het bijhorende 'technisch verslag' maken integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3

Het gemeenteraadsbesluit van 28 september 2020 houdende de goedkeuring van het subsidiereglement opwaardering woningen centrum, wordt opgeheven.

Artikel 4

Het premierglement treedt onmiddellijk in werking voor nieuwe samenwerkingsovereenkomsten afgesloten vanaf heden.

Bijlagen

1. 2022 03 07 subsidiereglement met wijzigingen verwerkt.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur
Vera Boudry

Voorzitter
Johan Serkeyn

Reglement centrumpremie

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Doelstelling

Binnen de perken van de transactiekredieten die in het meerjarenplan werden vastgesteld en voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden zoals bepaald in dit reglement, verleent het Vilvoordse stadsbestuur een premie voor verfraaiing van gevels of aanpassingswerken voor gebouwen binnen de centrumzone. Doel is de wijk Centrum te versterken als plek waar het aangenaam wonen, werken en verblijven is. Na uitputting van de hiervoor bestemde jaarlijkse kredieten worden geen aanvragen meer aanvaard.

Artikel 2. Definities

1° woning: onroerend goed dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, of het nu een grondgebonden eengezinswoning of appartement betreft.

2° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat

3° technisch verslag: het verslag dat gebruikt wordt bij het beoordelen of een pand, binnen het kader van de Vilvoordse centrumpremie, recht heeft op een gevelpremie. Dit verslag wordt als bijlage bij het reglement gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

4° aanvrager: eenieder die voor een gebouw over een zakelijk recht beschikt, of over de schriftelijke machtiging van de zakelijk gerechtigde beschikt, en die voor dat gebouw een aanvraag indient binnen het kader van dit reglement.

5° ongeschikt: een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° onbewoonbaar: een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

7° centrumzone: het geheel van straten zoals opgesomd in bijlage 1 bij dit reglement.

8° kernwinkelgebied: Grote Markt, Marktstraat, Bergstraat, Preckherstraat, Pootstraat, Peperstraat, Varkensmarkt, Guldenschaapstraat, Nowélei, Leuvensestraat met even nummer tot en met nummer 130 en oneven tot en met nummer 109.

9° Vlaamse Renovatiepremie: tot 30 september 2022 wordt hieronder begrepen de Vlaamse premie zoals geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning. Vanaf 1 oktober 2022 wordt hieronder begrepen de Mijn Verbouwpremie zoals geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° renovatiebegeleider: een door de stad aangestelde interne of externe medewerker die eigenaars begeleidt bij renovatieprojecten.

11° handelspand: het onroerend goed, waarin een handelszaak wordt uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de uitbating van de handelszaak.

12° handelszaak: elke commerciële onderneming waarvoor een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) vereist is en die de uitoefening van detailhandel, dienstverlening en horeca tot hoofddoel heeft. De handelszaak moet een voor het publiek toegankelijke ruimte hebben, waar klanten zich vrij kunnen aanbieden.

Artikel 3. Voorwaarden waaraan de aanvrager en het gebouw moeten voldoen

§1. Een nieuw opgericht gebouw komt niet in aanmerking voor subsidiering. Als nieuw wordt elk gebouw beschouwd binnen een termijn van zeven jaar na de afgifte van een Omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

§2. Er mag, voor de geplande werken in het gebouw, in de tien jaren voorafgaand aan de aanvraag geen andere premie vanwege de stad op basis van dit reglement of andere (voorgaande) reglementen toegekend zijn.

§3. Enkel een nieuwe eigenaar kan een premie aanvragen voor een woning die voorkomt op de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen. Als 'nieuwe eigenaar' wordt de eigenaar beschouwd die de woning minder dan 18 maanden bezit. De datum van de akte geldt als bewijs.

§4. Enkel een nieuwe eigenaar kan een premie aanvragen voor een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige overtreding. Als 'nieuwe eigenaar' wordt de eigenaar beschouwd die het gebouw minder dan 18 maanden bezit. De datum van de akte geldt als bewijs.

§5. De bepalingen rond het beheer van een mede-eigendom en/of het handelshuurcontract moeten nageleefd worden. In het geval de aanvrager niet de eigenaar is, legt de aanvrager verplicht een machtiging vanwege de eigenaar voor, tot uitvoering van de geplande werken. In het geval de werken gevat zijn door de bepalingen van beheer van een mede-eigendom, wordt verplicht een akkoord voor uitvoering van de werken vanwege die mede-eigendom voorgelegd.

§6. De aanvrager aanvaardt de renovatiebegeleiding van de stad doorheen het renovatieproject. Die begeleiding omvat minimaal een plaatsbezoek door de renovatiebegeleider in het gebouw voorafgaand én navolgend op de geplande werken. Verder wordt vrijblijvend volgende dienstverlening gratis aangeboden aan de aanvrager:

- Het opmaken van een lijst aan noodzakelijke werken om het door de aanvrager beoogde doel te bereiken.
- Het opvragen van offertes voor de geplande werken, en het inschatten van de marktconformiteit en kwaliteit ervan.
- Het begeleiden bij opvragen van alle andere bovenlokale premies.

Artikel 5. Voorwaarden waaraan de renovatiewerken moeten voldoen

§1. Enkel werken die uitgevoerd worden na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst komen in aanmerking voor de Centrumpremie.

§2. De gebruikte materialen en technieken zijn eenvoudig, duurzaam en performant. Het resultaat van de werken moet deugdelijk en kwalitatief zijn. Enkel facturen tegen marktconforme prijzen worden aanvaard.

§3. Enkel facturen van aannemers komen in aanmerking. Uitzondering hierop zijn die werken waarvan de samenwerkingsovereenkomst toelaat dat ze door de aanvrager zelf uitgevoerd worden, omdat de beperkte omvang of geringe complexiteit dit rechtvaardigt. Indien een aanvrager zelf aannemer is kunnen enkel de externe kosten (materiaalkosten, ...) aangerekend worden. Kosten zoals de loonkost en verplaatsingskost van de aanvrager komen niet in aanmerking.

§4. Het volledige gebouw mag na uitvoering van de werken geen tekenen van verwaarlozing meer vertonen. Hiervoor wordt gekeken naar de staat van de buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst en dakgoten. Bij toekenning van de aanpassingspremie voor woningen mogen er zich bijkomend geen inbreuken tegen de woonkwaliteit voordoen die kunnen leiden tot een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

§5. Bij gevelwerken of gevelreiniging moet steeds de volledige gevel aangepakt worden. In de samenwerkingsovereenkomst kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden, na gunstig advies door de renovatiebegeleider. Bij gevelrenovatie moet ook muurisolatie voorzien worden, uitgezonderd situaties waarbij de renovatiebegeleider inschat dat dit het renovatieproject technisch of financieel onhaalbaar maakt, of de beeldkwaliteit van de gevel sterk verlaagt. De minimale isolatie-eisen zoals die gelden voor de Vlaamse Renovatiepremie zijn eveneens van toepassing bij gevelrenovaties die ondersteund worden door de Centrumpremie.

Artikel 6. Aanvraag premie

§1. Om de premie aan te vragen vult de aanvrager het aanvraagformulier in. Het aanvraagformulier is digitaal beschikbaar op www.vilvoorde.be.

§2. Na ontvangst voert de renovatiebegeleider een plaatsbezoek uit en wordt een overzicht van alle noodzakelijke werken aan de aanvrager overgemaakt. De renovatiebegeleider ondersteunt de aanvrager bij het opvragen van offertes.

§3. De aanvrager bezorgt de offerte naar keuze voor de noodzakelijke werken aan de dienst Wonen en Ondernemen. Op basis hiervan beslist het college tot het al dan niet subsidiëren van de werken.

§4. Na goedkeuring door het college maakt de dienst Wonen en Ondernemen een samenwerkingsovereenkomst op die zowel door aanvrager als burgemeester en algemeen directeur wordt ondertekend. In deze samenwerkingsovereenkomst worden de nodig geachte werken opgesomd en engageert de stad zich tot een financiële tussenkomst in die werken. De aanvrager engageert zich om:

- Alle regels van het premierglement en de samenwerkingsovereenkomst na te leven.
- De werken uit te voeren binnen de 18 maand na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.
- De nodige facturen binnen te brengen binnen de 24 maanden na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. Enkel facturen die tijdig worden overgemaakt worden in aanmerking genomen.
- Toelating te geven aan de stad en haar partners tot opstart van een Benovatie-traject bij Fluvius, zodat de stad en haar partners desgewenst in naam van de eigenaar de nodige premies kunnen aanvragen.
- Gedurende een periode van 60 dagen na ontvangst van de premie een infobord of raamsticker, welke aangeleverd wordt door de stad, zichtbaar aan de voorgevel of het raam te bevestigen.

§5. Na een periode van 24 maand volgend op de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst vervalt die overeenkomst en is het voorziene budget voor dat project niet langer voorbehouden. Het college kan beslissen om de periode van samenwerking te verlengen wanneer het oordeelt dat de uitvoering van de werkzaamheden vertraging opliep door onvoorziene omstandigheden of overmacht.

Artikel 7. Uitbetaling en terugvordering premie

§1. Na uitvoering van de werken dient de aanvrager een aanvraag tot uitbetaling in bij de stad Vilvoorde, met bijgevoegd alle nodige facturen en attesten.

§2. Na ontvangst van de aanvraag tot uitbetaling voert de stad Vilvoorde een hercontrole uit. Tijdens dat plaatsbezoek wordt nagegaan of alle werken zoals opgesomd in de samenwerkingsovereenkomst effectief werden uitgevoerd.

§3. Na een gunstige plaatscontrole wordt de premie binnen de twee kalendermaanden uitbetaald.

§4. De stedelijke premie kan gecumuleerd worden met andere premies en vergoedingen. De totale ontvangen premie van de verschillende overheden mag nooit hoger liggen dan de reële kost. Indien voor aanvang van de werken uit simulaties blijkt dat het totaal aan premies mogelijk hoger zal liggen dan de reële kost, kan in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd worden dat de Centrumpremie in schijven wordt uitbetaald, waarbij de laatste schijf pas wordt uitbetaald na uitbetaling van alle andere bovenlokale premies.

§5. Er moet minimaal steeds 1 000 euro aan facturen inclusief btw voorgelegd worden. Indien de totaalsom van alle facturen voor een aanvraag lager ligt, wordt geen premie toegekend.

§6. Indien de aanvrager zich niet houdt aan de bepalingen van het premierglement of de samenwerkingsovereenkomst kan het college de premie terugvorderen en kan ook een administratieve kost van 500 euro opgelegd worden.

Hoofdstuk II. Subsidiabele werken

Artikel 7. Gevelreiniging

§1. Na inachtnaem van alle regels, uitgezonderd artikel 3, §1, kan voor elk gebouw binnen het projectgebied een premie voor gevelreiniging aangevraagd worden. Enkel gevels die volledig zichtbaar zijn vanaf de straatkant komen in aanmerking.

§2. Enkel zandstralen wordt als reinigingsmethode aanvaard. In de samenwerkingsovereenkomst kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden indien aangetoond wordt dat een andere methode voor die gevel een gelijkaardig of beter resultaat oplevert.

§3. De premie bedraagt 25% op de facturen (incl. btw), met een maximum van 1 000 euro premie per gebouw.

Artikel 8. Gevelrenovatie

§1. Een premie voor gevelrenovatie is mogelijk wanneer een gevel drie punten of meer scoort op het technisch verslag. Enkel gevels die volledig zichtbaar zijn vanaf de straatkant komen in aanmerking.

§2. Enkel werken die nodig zijn om gebreken, zoals bepaald in §1, te herstellen komen in aanmerking.

§3. De premie bedraagt 60% op de facturen (inclusief btw), met een maximum van 5 000 euro premie per gebouw.

Artikel 9. Aanpassingspremie

§1. Een aanpassingspremie is mogelijk voor:

- Omvormen van een (deel van een) gebouw naar (een deel van) een woning. De premie wordt enkel toegekend voor gebouwen gelegen buiten het kernwinkelgebied.
- Wegwerken van een onvergunde opdeling van een woning in meerdere woonentiteiten.
- Rechtstreeks toegankelijk maken van woningen vanop het openbaar domein.
- Renovatie van handelspanden in het kernwinkelgebied.

§2. De premie bedraagt 60% op de facturen (inclusief btw), met een maximum van 10 000 euro premie per gebouw.

§3. De lijst aan werken die aanvaard kan worden binnen §1 is beperkt tot de lijst aan werken die binnen het kader van de Vlaamse Renovatiepremie tot subsidiering kan leiden. Uitzondering hierop zijn investeringen in hernieuwbare energieproductie, deze zijn niet subsidiabel binnen het systeem van de Centrumpremie. Enkel structurele werken die strikt noodzakelijk zijn voor het bereiken van het beoogde doel, zoals bepaald in §1, komen in aanmerking.

Artikel 10. Levende gevels

§1. Via dit deelproject worden aan gevels van gebouwen in het Centrum kunstzinnige interventies uitgevoerd. Elke interventie is anders en is afhankelijk van de specifieke gevel, de geschiedenis van de gebouwde omgeving en de bewoning. Door de gevelinterventie wordt de diversiteit aan verhalen in de wijk Centrum zichtbaar.

§2. De aanvrager geeft bij indiening van zijn aanvraag voor de Centrumpremie aan of deze interesse heeft om in te tekenen op het aanbod 'levende gevels'. De interesse wordt genoteerd in een register. Het register wordt chronologisch afgehandeld. Projecten kunnen slechts aanvaard worden binnen de perken van de transactiekredieten die in het meerjarenplan werden vastgesteld en voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden zoals bepaald in dit reglement.

§3. Voor elk aanvraag beslist het college, na gemotiveerd advies van de dienst Wonen en Ondernemen en de dienst Vrije Tijd, of ze weerhouden wordt voor het project 'levende gevels'. De adviezen houden rekening met de mogelijkheden die de gevel biedt voor kunstzinnige ingrepen, met de beschikbaarheid van kunstenaars en de beschikbaarheid van te visualiseren verhalen op die plek. De diensten van de stad kunnen, in aanloop naar opmaak van hun advies, bijkomende informatie opvragen aan de aanvrager. De aanvrager levert de gevraagde informatie aan binnen de 30 kalenderdagen na opvraging. Het niet voldoende en/of tijdig aanleveren van de gevraagde informatie kan leiden tot het niet weerhouden van de aanvraag 'levende gevels'.

§4. De premie voor een gebouw waarvoor ingetekend wordt op het aanbod 'levende gevels' wordt met 10 procentpunten verhoogd (bijvoorbeeld van 60% naar 70%, ...). Ook worden alle kosten eigen aan de kunstzinnige ingreep gedragen door de stad.

§5. De afspraken rond keuze en uitvoering van de kunstzinnige ingreep worden verankerd in de samenwerkingsovereenkomst.

§6. De aanvrager verplicht er zich toe de gevelinterventie gedurende 10 jaar niet te verwijderen of aan het zicht te onttrekken. Indien deze voorwaarde niet vervuld wordt kan de stad de toegekende financiële ondersteuning terugvorderen.

Bijlage I

Volgende straten behoren tot de centrumzone:

Arsenaalstraat	Hellingstraat	Nowélei (Jean Baptiste)	Stationlei
Bergstraat	Houtkaai	Parkstraat	Stationplein
Blondieaustraat (Etienne)	Klein Molenstraat	Peperstraat	Toekomststraat
Bolwerkstraat	Koepoortstraat	Pootstraat (Karel Jan Frans)	Trooststraat
Buissetstraat (Xavier)	Kolveniersstraat	Portaelsplein	Vaartstraat
Campionlei (Ferdinand)	Kruisboogschuttersstraat	Portaelsstraat	Van Helmontstraat
d Aubreméstraat	Kursaalstraat	Preckherstraat (Jean)	Varkensmarkt
de Grimberghestraat (Roger)	Lange Molensstraat	Riddersstraat	Vissersstraat
Drenkplaatsstraat	Leopoldstraat	Rivierstraat	Vlaanderenstraat
Geldersstraat (Frans)	Leuvensestraat	Rooseveltlaan (Franklin)	Vuurkruisenlaan
Gendarmeriestraat	Marktstraat	Schaarbeeklei (t/m nr 192)	Witherenstraat
Grote Markt	Mechelsesteenweg (oneven t/m nr 63, even t/m 120)	Schapulierstraat	Zennelaan
Guldenschaapstraat	Mechelsestraat	Slachthuisstraat	
Hanssenslaan (Benoit)	Neerhofstraat	Spiegelstraat	
Heldenplein	Nolet de Brauwerestraat	Spuymolenstraat	