

BOVEN
WINKEL
WONEN
WERK
MAP

Voorwoord gedeputeerde Toine De Coninck

In 2002 startte de provincie Vlaams-Brabant onder mijn impuls de campagne bovenwinkelwonen. De dienst huisvesting en grondbeleid stelde bij de start een werkmap samen met ervaringen, realisaties en reglementen uit Vlaanderen. Zeven steden uit onze provincie gingen hiermee aan de slag.

Nu 3 jaar later, ben ik blij dat we u opnieuw een werkmap kunnen aanbieden. Ik ben trots dat we ze volledig kunnen vullen met eigen ervaringen uit Vlaams-Brabant. Ik bedank de betrokken steden, ambtenaren en hun beleidsverantwoordelijken alvast voor de positieve samenwerking en de dynamiek die zij plaatselijk ontwikkelden. Deze succesvolle campagne wordt ook mee geïnspireerd door Unizo en Iris Consulting.

De werkmap werd geactualiseerd om volgende redenen:

- We willen het wonen boven winkelpanden verder promoten.

De werkmap toont hoe men leegstand boven winkels kan wegwerken. Het is duidelijk een "win win" situatie voor vele betrokkenen: stad, middenstand, bewoners, etc. Als gedeputeerde bevoegd voor het provinciale woonbeleid is het natuurlijk vooral belangrijk vast te stellen dat een onderbenut potentieel terug op de markt komt als woonruimte in onze stedelijke centra.

- De werkmap illustreert het succes van de campagne bovenwinkelwonen in Vlaams-Brabant.

Zeven steden speelden hierop in: Leuven, Vilvoorde, Halle, Diest, Tienen, Aarschot en Landen. Met steun van de provincie Vlaams-Brabant zetten zij naar eigen inzicht proefprojecten op, organiseerden ze lokale wedstrijden of ontwikkelden ze diverse steunmaatregelen. Bestaande stedelijke reglementen werden aangepast, nieuwe ontwikkeld. Kortom: stof genoeg om mee naar buiten te komen.

- Vlaams-Brabant speelt met de campagne bovenwinkelwonen een voortrekkersrol in Vlaanderen.

We doen dit niet voor onszelf. We spelen niet voor eigen rekening. Vanuit een maatschappelijke overtuiging willen we deze ervaringen delen. Dit is ook steeds het basisconcept geweest van de provinciale actie: steun bieden aan lokale initiatieven met respect voor de gemeentelijke autonomie en tegelijk een forum bieden om ontwikkelingen en knelpunten te bespreken. Openheid van informatie om anderen te inspireren, is steeds ons motto geweest. Mogelijk kan het helpen om elders lokale acties, andere provinciale campagnes of het Vlaamse beleidsniveau te prikkelen of te inspireren.

- Deze publicatie is geen eindrapport. Het geeft een stand van zaken op dit moment.

Het pretendeert ook geen studie te zijn. We hebben steeds vanuit de praktijk willen leren i.p.v. geleerde analyses te maken. De campagne bovenwinkelwonen zal zich nog verder ontwikkelen. Misschien minder met proefprojecten. Nieuwe wegen worden gezocht om ook meer structureel vat te krijgen op stedelijke ontwikkelingen. Eén ding is zeker: als gedeputeerde bevoegd voor het wonen zal ik de lokale besturen verder blijven ondersteunen en de campagne een warm hart blijven toedragen.

september 2005

Toine De Coninck

gedeputeerde huisvesting en grondbeleid

Deze werkmap werd samengesteld door de dienst huisvesting en grondbeleid.

Vragen en inlichtingen:

www.vlaamsbrabant.be / wonen@vlaamsbrabant.be

Tom Raes, diensthoofd huisvesting en grondbeleid

Gert Poulman, projectverantwoordelijke bovenwinkelwonen

Inhoudstafel

Stad Aarschot

- Flyer promotiecampagne
- Uittreksel gemeenteraadsbesluit toekenning premies
- Juryverslag wedstrijd bovenwinkelwonen
- Projectvoorbeeld
- Analyse en actieplan commerciële leegstand en wonen boven winkels

Stad Diest

- Flyer promotiecampagne
- Uittreksel gemeenteraadsbesluiten premiereglement
- Ontwerp premiereglement bovenwinkelwonen
- Laureaten bovenwinkelwonen 2003
- Perstekst premie bovenwinkelwonen
- Aanvraagformulieren premie

Stad Halle

- Flyer promotiecampagne
- Folder "Wonen boven winkels, Halle werkt eraan!"
- Sociaal verhuurkantoor Halle & Wonen Boven Winkels
- Uittreksel gemeenteraadsbesluit premiereglement

Stad Landen

- Flyer promotiecampagne
- Folder "Landen toch stad!"
- Subsidiereglement

Stad Leuven

- Folder "Wonen boven winkels in Leuven"
- Stedelijk belastingsreglement leegstand/onbewoonbaar/verwaarlozing/ niet afwerking
- Bovenwinkelwonen werkwijze
- Premie ter realisatie van een haalbaarheidsstudie voor een bovenwinkelwonen-project in het winkelkerngebied
- Aanvraagdocument voor premie haalbaarheidsstudie
- Wedstrijdreglement voor gerealiseerde "wonen boven winkel-projecten"
- Verbeteringspremie ter ondersteuning van het bovenwinkelwonen in het kernwinkelgebied
- Persteksten "wedstrijd wonen boven winkels" en "forse overheidssteun voor bovenwinkelwonen"
- Samenwerkingsovereenkomst tussen stichting stad en architectuur en de stad Leuven voor het organiseren van een ontwerpwedstrijd "wonen boven winkels"
- Laureaat architectuurwedstrijd
- Projectvoorbeelden

Stad Tienen

- Flyer promotiecampagne
- Uittreksel gemeenteraadsbesluit premierglement
- Aanvraag formulier
- Voorstelling projecten
- Belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen

Stad Vilvoorde

- Flyer promotiecampagne
- Wonen boven winkels in Vilvoorde
- Stimuleringsmaatregelen
- Laureaten wedstrijd
- Uittreksel gemeenteraadsbesluit premierglement

IRIS CONSULTING

- Checklist wonen boven winkels

stad
Leuven

Het college van
burgemeester en schepenen

uw kenmerk -	ons kenmerk WERKBOEK BWW .doc	contactpersoon arch. Boudewijn Debonnet	datum 04-09-2008
telefoonnummer (016) 21 16 87	faxnummer (016) 21 17 48	e-mail boudewijn.debonnet@leuven.be	

bovenwinkelwonen - werkwijze

Mijnheer de burgemeester
Mevrouw de schepenen
Mijnheer de schepenen

In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan Leuven wordt het wonen boven winkels beschreven als een middel om bijkomende kamers, studio's en kleine woningen te realiseren. Als maatregelen om deze leegstand om te vormen worden de volgende voorstellen gesuggereerd:

- Sensibiliseren via voorbeeldprojecten;
- Versoepeling van de stedenbouwkundige voorschriften voor de bestaande winkelpanden in functie van de herbestemming tot woning;
- Opleggen van voorwaarden aan nieuwe winkelprojecten, eventueel te veralgemenen via een stedenbouwkundige verordening;
- Premies verlenen voor het aanbrengen van een aparte toegang naar bovenliggende verdiepingen
- De belastingen op leegstand uitbreiden tot gedeeltelijke leegstand.

Ook de provincie Vlaams-Brabant is met de problematiek van leegstand boven winkels bezig en wenst het "bovenwinkelwonen" te stimuleren. Hiervoor wenst ze een aantal pilootprojecten "bovenwinkelwonen" te realiseren.

Om dit te realiseren stelt zij een subsidie ter beschikking aan de gemeentebesturen zodat deze een beleid kunnen voeren rond dit thema. Voor de jaren 2002 en 2003 werden respectievelijk een bedrag van € 27.789,35 en € 28.571,00 ter beschikking gesteld aan de stad Leuven waarbij minstens 50% van deze subsidie dient aangewend te worden als materiële investering.

In het actieplan stedenfonds 2003-2007 is de stad het engagement aangegaan om door middel van de actie "wonen boven winkels" te zoeken naar een instrument zodat het voor eigenaars aantrekkelijk wordt om leegstaande verdiepingen boven winkelruimtes op de woonmarkt te brengen. Vanuit het stedenfonds is hiervoor een budget van € 235.000, gespreid over vijf jaar, ter beschikking.

Gelet op de actualiteitswaarde van het "bovenwinkelwonen" is een actief beleid met een gestructureerde aanpak van deze problematiek noodzakelijk. Hiervoor moeten, zowel op lange als korte termijn, strategieën worden ontwikkeld en moeten deze kenbaar gemaakt worden aan alle betrokkenen om tot resultaten te komen.

Op **lange termijn** dient een planmatige stedenbouwkundige aanpak kwalitatieve oplossingen te formuleren die de bestaande leegstand boven winkels oplost en nieuwe leegstand boven winkels onmogelijk maakt.

Er dient m.a.w. een plaatsgebonden model ontwikkeld te worden en aangepaste instrumenten om dit model te realiseren.

De te ontwikkelen instrumenten zullen evenwicht moeten nastreven tussen ondersteunende en repressieve maatregelen, waarbij het ongewenste gesanctioneerd en het gewenste beloond wordt.

1. Afbakening van het kernwinkelgebied en opmaken van specifieke stedenbouwkundige voorwaarden binnen deze zone.

In het ontwerpstructuurplan wordt het winkelgebied duidelijk afgebakend. Voorgesteld wordt om deze afbakening vast te leggen in de bestaande en de in ontwikkeling zijnde verordeningen.

Door deze afbakening kunnen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften aan het winkelgebied gekoppeld worden waardoor bestaande oorzaken van de leegstand verwijderd en belemmeringen om oplossingen aan te bieden opgeruimd worden.

- Vergunnen van kleine woongelegenheden en studenthuisvesting:

Door het gebrek aan open ruimte, parkeerruimte, laad- en losruimte en de afwezigheid van een typologische hoofdtoegang is het aanbieden van woonkwaliteit voor gezinnen in ruimten boven de winkelpanden geen sinecure. De kwaliteit die het “bovenwinkelwonen” kan aanbieden is echter wel geschikt voor studenthuisvesting en passantenbewoning. Het verkrijgen van een gezonde mix tussen passanten- en studenthuisvesting verdient bijzondere aandacht wanneer men levendige straten wenst tijdens verlofperiodes. In de in opmaak zijnde stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen dient een uitzonderingsmaatregel opgenomen te worden voor dit kernwinkelgebied waardoor deze woontypes vergunbaar worden.

(Toepassing: kernwinkelgebied)

- Soepelheid naar aanleg van extra parkeerplaatsen:

Wanneer men met de huidige regeling bijkomende woningen boven winkels maakt is men verplicht extra parkeerplaatsen te voorzien. Fysiek is het onmogelijk en stedenbouwkundig onverantwoord om deze parkeerplaatsen in het winkelcentrum te situeren. Aankoop van een parkeerplaats in de buurt kan niet vanwege het kleine aanbod, enig alternatief is het betalen van een vervangende belasting. Wanneer in het winkelgebied de kaart van de studenthuisvesting getrokken wordt kan men opteren om de verplichting van de aan te leggen parkeerplaats in deze zone te schrappen. Door het niet aanbieden van parkeerplaatsen voor studenten wordt immers de automobilititeit van studenten verminderd. Om dit te realiseren dient in de bestaande stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, een clausule opgenomen te worden die de aanvrager vrijstelt van het aanleggen van parkeerplaatsen in dit kernwinkelgebied bij het creëren van bijkomende woongelegenheden.

(Toepassing: kernwinkelgebied)

- Afzonderlijke toegang naar bovenverdiepingen:

Ieder pand, ongeacht de gevelbreedte dient een toegangstrap van minimum 80 cm naar de bovenliggende verdiepingen te hebben. Bij een gevelbreedte groter dan 6 m dient deze afzonderlijk te zijn van de winkelruimte en uit te monden op het openbaar domein. Bij een gevelbreedte kleiner dan 6 m dient deze eveneens aanwezig te zijn wanneer de winkeloppervlakte bij het plaatsen van deze toegang, groot genoeg blijft zonder de commerciële leefbaarheid van het pand in het gedrang te brengen. Bepaling van de leefbare handelsooppervlakte dient in samenspraak met handelorganisaties bepaald te worden.

Vrijstelling voor het plaatsen van deze afzonderlijke toegangstrap kan men bekomen wanneer men aantoont dat men via een andere kwalitatieve toegang de bovenverdiepingen kan bereiken (gemeenschappelijke toegangen bij samengevoegde panden ongeacht de eigendomstructuur, toegangen via een kwalitatief binnengebied, ingangen langs achtergevels,...). Om dit te realiseren dient een specifieke bouwverordening ontwikkeld te worden.

(Toepassing: kernwinkelgebied en multifunctionele centra in het woongebied)

- Afwijkende bouwdieptes:

Om voldoende m² winkeloppervlakte te geven wordt momenteel het dicht bouwen van gelijkvloerse verdiepingen in het commercieel centrum toegestaan. Hierdoor verdwijnt de beperkte groene ruimte en haar belevingswaarde voor de woonfunctie op de verdiepingen in het binnengebied van het bouwblok. Bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die een afwijking toelaat van de traditionele bouwdiepte van 15 m kan de verplichting om de overdiepte die men verkrijgt aan te leggen als groendak-daktuin opgelegd worden. Het traditionele diepteverschil van 3m tussen gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping dient aangelegd te worden als dakterras. Deze expliciete koppeling moet geregeld worden in een bouwverordening. De meerkost die de aanleg van een groendak meebrengt, wordt grotendeels gecompenseerd door de stedelijke subsidie van 25 €/m² (± kostprijs) aangelegd groendak.
(Toepassing: kernwinkelgebied)

2. Ontwerpen specifiek belastingsreglement op leegstaande bovenverdiepingen

Aangezien het huidige heffingsdecreet van het Vlaams Gewest te weinig bruikbaar is om leegstand boven winkels te inventariseren en te sanctioneren dient een gemeentelijk belastingsreglement op leegstand boven winkels ontwikkeld te worden.

Uitgangspunt bij dit reglement dient de koppeling tussen de aard van de winkelactiviteit, de winkeloppervlakte en de opslagruimte te zijn, waarbij de aangifte in eerste instantie door de handelaar geschiedt.

Tevens dient in dit belastingsreglement een verdeelsleutel opgenomen te worden zodat zowel eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder een belasting verschuldigd zijn bij leegstand.

Een voorwaarde die noodzakelijk is wanneer men wenst dat handelshuurcontracten opengebroken worden zodat de handelsooppervlaktes van een pand afgesplitst worden van de leegstaande woonoppervlaktes en deze woonoppervlaktes terug op de markt kunnen komen.

(Toepassing: volledig grondgebied)

3. Afbakening van problematische bouwblokken en bouwblokgerichte oplossingen uitwerken

Door het opstellen van een stedenbouwkundige verordening wordt nieuwe leegstand vermeden, door het creëren van een aangepast belastingsreglement wordt bestaande leegstand gesanctioneerd. Geen van deze middelen staan garant voor een kwalitatieve invulling aangezien de oplossing pandsgewijs wordt gezocht. Door de pandsgewijze aanpak kunnen opportuniteiten zoals dubbel gebruik van toegangen, ingangen langs binnengebieden e.d. vaak niet toegepast worden.

Om pandoverschrijdende oplossingen mogelijk te maken is het aangewezen oplossingen voor deze leegstand per bouwblok te onderzoeken. Bouwblokken binnen het commercieel centrum met een problematische leegstand dienen afgebakend te worden en binnen deze afbakening dient een globale oplossing gezocht worden die rekening houdt met o.a handel-, woonactiviteiten, parkeerproblematiek, open ruimte, historische panden, enz.. Om dergelijke oplossing tegenwerpeijk t.o.v. derden te maken dienen deze oplossingen in een RUP gegoten te worden.

(Toepassing: naar noodzaak in kernwinkelgebied en multifunctionele centra in het woongebied)

4. Bevriezen van opcentiemen na renovatie

Om bestraffing door het verhogen van het kadastraal inkomen van de eigenaars die daadwerkelijk over gaan tot renovatie te vermijden kan op gemeentelijk niveau een regeling uitgewerkt worden waarbij gedurende een bepaalde periode (5 jaar) de gemeentelijke opcentiemen op de verhoogde onroerende voorheffing uitgesteld worden. Het verdere verloop van het recent wetgevend initiatief van de Vlaamse regering dient afgewacht te worden.

(Toepassing: binnenstad en multifunctionele centra)

Om snel een zichtbaar resultaat te krijgen dient tevens een **strategie op de korte termijn** uitgewerkt worden. Dit snelle resultaat is nodig om met reeds gerealiseerde werken eigenaar/handelaars te overtuigen van de potenties van het “bovenwinkelwonen” en hen warm te maken de potenties van hun pand te laten onderzoeken.

Om deze doelstelling te bereiken dienen enkel panden onderzocht te worden waarbij de mogelijkheid van het “bovenwinkelwonen” zonder al te veel kunstgrepen snel realiseerbaar is. De stad dient hiervoor een actieve zoekende rol aan te nemen waarbij zij prospecteert naar panden, de oorzaken van de leegstand probeert te achterhalen en pragmatische oplossingen naar de betrokken partners formuleert. De taak van de stad in deze beperkt zich tot een katalysatorfunctie en bemiddelingsfunctie.

De te ontwikkelen middelen dienen deze bemiddelingsrol te ondersteunen en kunnen afhankelijk van het project verschillend zijn.

De volgende middelen kunnen aangewend worden:

1. **Financiering van een haalbaarheidstudie:**

De beste manier om mensen te overtuigen om hun leegstaande ruimtes om te vormen tot woongelegenheden is aantonen dat er geld mee verdiend kan worden. Via een kosten-batenanalyse opgesteld door een onafhankelijk iemand, wordt het rendement berekend. Voorgesteld wordt om een subsidiereglement uit te werken waarbij deze studiekosten volledig gerecupereerd kunnen worden tot een bedrag van € 2.500,00. Het reglement moet zodanig opgesteld worden dat zowel eigenaar, handelaar als stad initiatiefnemer kunnen zijn voor het aanstellen van een deskundige, belast met de opmaak van de haalbaarheidstudie.

(Toepassing: kernwinkelgebied en commerciële centra in het woongebied)

2. **Subsidiering “bovenwinkelwonen”**

Binnen de perimeter van het kernwinkelgebied kan een specifieke subsidie voor het bewoonbaar maken van de bovenverdiepingen ontwikkeld worden.

Om aanvragers die steeds hun afzonderlijke toegang naar de bovenverdiepingen behouden hebben, niet te straffen, is het aangewezen het bewoonbaar maken van de bovenverdiepingen en niet het creëren van een afzonderlijke toegang, te subsidiëren.

Om alles administratief eenvoudig te houden is het aangewezen de verbeteringswerken zoals omschreven in het bestaande stedelijke subsidiereglement over te nemen in dit specifieke subsidiereglement.

(Toepassing: kernwinkelgebied en commerciële centra in het woongebied)

Wanneer men zowel op lange als op korte termijn stappen onderneemt is het belangrijk dat iedereen goed geïnformeerd is van de maatschappelijke noodzaak van het “bovenwinkelwonen” en van de middelen en de werkwijze die de stad gebruikt.

Een aangepaste **communicatiestrategie** die zowel sensibiliseert als informeert dient uitgewerkt te worden.

1. **Sensibiliseren via een prijs voor het beste “bovenwinkelwonen project”**

Door het uitreiken van een prijs kan privé-initiatief dat “bovenwinkelwonen” op een kwalitatieve manier heeft toegepast, beloond worden. Belangrijker dan de beloning is de voorbeeld- en de verwijzingsfunctie van een bekroond project. Mits de nodige media-aandacht kunnen andere eigenaars gestimuleerd worden om de mogelijkheden van hun eigen pand te onderzoeken.

2. **Informeren van enerzijds handelaars en eigenaars en anderzijds bouwprofessionelen**

Alle betrokken partijen dienen geïnformeerd te worden over de voordelen van het “bovenwinkelwonen”, de ontwikkelde middelen, sancties en de rol die zij en de stad in dit proces spelen. De aangewende communicatiemiddelen dienen aangepast te worden in functie van de doelgroep om een optimaal resultaat te verkrijgen.

De volgende strategie kan indicatief gevolgd worden:

- *Persoonlijk contact*

Contacteren van de eigenaars en hoofdhouders van leegstaande panden via een persoonlijke brief waarin de leegstand van hun pand wordt aangekaart, waarin de nefaste gevolgen voor het pand en de stad Leuven worden beschreven en waarin de bereidheid van de stad Leuven om samen met de eigenaar naar een oplossing voor deze leegstand te zoeken, wordt voorgesteld.

Doel van dit schrijven is enerzijds om aan de eigenaars duidelijk te maken dat de stad Leuven bereid is oplossingen op maat uit te werken maar dat dit enkel kan door een actieve betrokkenheid en bereidheid van de eigenaar en anderzijds te wijzen op het ontwikkelde sanctioneringsmiddel dat toegepast zal worden wanneer men nalaat een oplossing te zoeken.

- *Informereren van de handelaars*

Bij de opmaak van de verschillende reglementen dient een adviesfunctie weggelegd te zijn voor de handelaars. Aangewezen partners hiervoor zijn de handelaars zelf, hun onmiddellijke raadgevers, handelaarverbonden en middenstandsorganisaties. Naast het verkrijgen van waardevolle adviezen en het in kaart brengen van de gevoeligheden bij de handelaars, worden langs deze weg directe informatiekanalen naar de handelaars geopend.

- *Informereren van bouwprofessionelen via voorstellingsevenement van het draaiboek "bovenwinkelwonen"*

De oplossingen voor de leegstand boven de winkels kan niet opgelost worden met een algemene, overal toepasbare oplossing. Vaak kan enkel een specifieke oplossing gevonden worden door de aanwending van middelen uit verschillende beleidsdomeinen. De inventarisatie van de verschillende maatregelen dient opgemaakt te worden en vertaald te worden naar een bruikbaar, eenvoudig te hanteren draaiboek dat door alle bouwprofessionele gehanteerd kan worden. Gelet op de aard van dit draaiboek is het aangewezen dat dit op een hoger beleidsniveau (Vlaams gewest of provincie) wordt opgemaakt. De voorstelling van dit draaiboek, de door de stad Leuven ontwikkelde maatregelen en de toepassing ervan aan de hand van voorbeelden dienen echter voorgesteld te worden aan de lokale bouwprofessionelen via een voorstellingsevenement door de stad Leuven in samenwerking met de hogere overheid.

Om de partners duidelijk te maken dat het voor de stad menens is om de bestaande leegstand boven winkels te laten verdwijnen is het noodzakelijk dat er pas gestart wordt met communiceren naar de buitenwereld van zodra er reeds een aantal middelen gerealiseerd zijn en de timing van al de te ontwikkelen maatregelen gekend zijn. Realistisch is te starten met deze communicatiestrategie bij de voorstelling van de subsidie van de haalbaarheidsstudie, nadat de stedenbouwkundige verordening voor het opsplitsen van woningen opgesteld is en de bestaande stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, is aangepast.

Gelet op de hoeveelheid aan middelen die ontwikkeld dienen te worden is een prioriteitenlijst en een bijbehorende timing noodzakelijk. De volgende prioriteiten en timing worden voorgesteld:

actie	prioriteit	timing
Stedenbouwkundige verordening opsplitsing woningen	1	2003
Aanpassen bestaande verordening "parkeerplaatsen"	1	2003
Opmaken subsidiereglement haalbaarheidsstudie	1	2003
Stedenbouwkundige verordening toegang naar bovenverdiepingen in handelspanen	2	2004
Opmaak belastingsreglement op leegstaande bovenverdiepingen	2	2004
Opmaak subsidiereglement verbeteringswerken "wonenbovenwinkels"	2	2004
Afbakening van problematische bouwblokken en formuleren van plaatsgebonden oplossingen	3	Nader te bepalen
Stedenbouwkundig verordening op bouwdieptes en daktuinen in het handelscentrum	3	Nader te bepalen
Bevriezing van de opcentiemen na renovatie	-	Nader te bepalen

Vooraleer te starten met de uitwerking van de verschillende middelen om de leegstand boven winkels te bestrijden en het “wonenbovenwinkels” te bevorderen stel ik voor dat het college de voorgestelde werkwijze goedkeurt en de opdracht geeft om te starten met de uitwerking hiervan

Hoogachtend

Peter Geubels
planoloog

Michel Warlop
voor Centrummanagement vzw

Het college neemt kennis van het verslag van de dienst huisvesting van 04 september 2008 in verband met de werkwijze voor de bestrijding van de leegstand boven winkels en het bevorderen van het “bovenwinkelwonen”, keurt de voorgestelde werkwijze goed en geeft opdracht de voorgestelde instrumenten uit werken.

(O: \notulen\ro\college\WERKBOEK BWW .doc)

PREMIE TER REALISATIE VAN EEN HAALBAARHEIDSTUDIE VOOR EEN BOVENWINKELWONENPROJECT IN HET KERNWINKELGEBIED

Art. 1

Voor de toepassing van dit reglement dient te worden verstaan onder:

Kernwinkelgebied: het aaneengesloten gebied in de binnenstad (lijst van de ingesloten straten te bekomen bij de stad Leuven).

Woning of woongelegenheid: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Handelspand: elk gebouw of deel van een gebouw waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend en bij het kadaster geregistreerd is als handelspand.

Aanvrager: de eigenaar, huurder, erfpachthouder, opstalhouder of vruchtgebruiker van de woning of woongelegenheid.

Aanvraagdatum: de datum waarop de aanvraag aangetekend per post wordt opgestuurd of tegen ontvangstbewijs bij de administratie wordt ingediend.

Administratie: de dienst huisvesting van de stad Leuven.

Art. 2.

Binnen de perken van de uitgavenbegroting van de regie voor grond- en huisvestingsbeleid van de stad Leuven wordt, onder de voorwaarden van dit reglement een eenmalige premie ingesteld ten behoeve van de aanvrager die een haalbaarheidstudie laat uitvoeren ter voorbereiding van het creëren van woongelegenheden gelegen boven een handelspand in het kernwinkelgebied.

Art 3.

De studie dient twee onderzoekscomponenten te bevatten nl. de studie van de woon- en bouwtechnische staat en het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project.

Art. 4.

De aanvraag tot het bekomen van een in artikel 2 bedoelde premie wordt op het daartoe bestemde formulier ingediend bij de administratie, gesteld op naam van de aanvrager;

Art. 5.

§ 1. De beslissing tot het verlenen of weigeren van de bij dit reglement ingestelde premie wordt door de administratie aan de aanvrager meegedeeld vooraleer een termijn verstreken is van drie maanden na de voorlegging van het in artikel 4 bedoelde stuk.

Elke mededeling maakt melding van het bedrag van de toegekende premie en/of van de motivering van de gehele of gedeeltelijke weigering.

§ 2. De premies worden betaalbaar gesteld door het college van burgemeester en schepenen na de in § 1 bedoelde mededeling.

Art. 6.

Wanneer een onjuiste of onvolledige verklaring werd afgelegd om van deze premie ten onrechte te kunnen genieten is de begunstigde ertoe verplicht deze premie, vermeerderd met de ettelijke intresten, aan de stad Leuven terug te betalen.

Art. 7.

Het bedrag van de premie wordt vastgesteld op € 625

Wanneer de haalbaarheidstudie binnen de 3jaar uitmondt in een stedenbouwkundige aanvraag wordt deze premie verhoogd tot € 1.250 en tot € 2.60 bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Deze verhogingen worden automatisch toegekend, na melding van de aanvrager.

Art. 8. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit reglement dat in werking op de eerste dag van de tweede maand, volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad.

VERBETERINGSPREMIE TER ONDERSTEUNING VAN HET BOVENWINKELWONEN IN HET KERNWINKELGEBIED

Art. 1

Voor de toepassing van dit reglement dient te worden verstaan onder:

Kernwinkelgebied: het aaneengesloten gebied in de binnenstad

Woning of woongelegenheden: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Handelspand: elk gebouw of deel van een gebouw waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend en bij het kadaster geregistreerd is als handelspand.

Aanvrager: de eigenaar, huurder, erfpachthouder of vruchtgebruiker van de woning of woongelegenheden.

Aanvraagdatum: de datum waarop de aanvraag aangetekend per post wordt opgestuurd of tegen ontvangstbewijs bij de administratie wordt ingediend.

Administratie: de dienst huisvesting van de stad Leuven.

Conformiteitsattest: een attest inzake de kwaliteit van kamers zoals bepaald in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Technisch verslag: verslag die de kwaliteits- en veiligheidsnormen quoteert voor kamers en studentenkamers, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, en voor woningen zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 2003 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Woonlokaal: een lokaal bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer. De volgende lokalen kunnen geen woonlokaal vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers en de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages, de lokalen voor beroepsbezigheden;

Art. 2.

Binnen de perken van de uitgavenbegroting van de stad Leuven wordt ter ondersteuning van het wonen boven winkels in het kernwinkelgebied, onder de voorwaarden van dit reglement een verbeteringspremie ingesteld ten behoeve van de aanvrager die verbeteringswerken heeft uitgevoerd aan een woongelegenheden gelegen boven een handelspand in het kernwinkelgebied. Deze verbeteringspremie is niet cumuleerbaar met de verbeteringspremie van de stad Leuven

Art 3.

De verbeteringswerken moeten een wezenlijke vernieuwing inhouden van het hoofddak, van ramen en/of deuren, van de sanitaire uitrusting of van de elektrische installatie van de woning. Beperkte herstellingen van de betrokken onderdelen komen niet voor de premie in aanmerking.

De administratie zal na de uitvoering van de werken onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de werken voldoen aan de ter zake gestelde voorwaarden, effectief werden uitgevoerd en een conformiteitsattest kan afgeleverd worden op basis van een puntenloos technisch verslag.

Art. 4.

§ 1. De aanvraag tot het bekomen van een in artikel 2 bedoelde premie wordt op het daartoe bestemde formulier, gesteld op naam van de aanvrager, ingediend bij de administratie vergezeld van de gedetailleerde facturen betreffende de uitgevoerde werken, een recent positief brandweerverslag (na 23 april 1990), een recent positief keuringsattest van de elektrische installatie (na 1993), een positief keuringsattest van de gasinstallatie en een summier schema van het gebouw met aanduiding van de verschillende woonegelegenheden.

§ 2. De aanvrager kan ten hoogste één aanvraag overeenkomstig dit reglement indienen binnen een termijn van 10 jaar.

Art. 5.

Voor de berekening van de premies wordt in geen geval rekening gehouden met facturen die dateren van meer dan een jaar voor de aanvraagdatum of die dateren van meer dan 6 maanden voor de inwerkingtreding van dit reglement.

Art. 6.

§ 1. De beslissing tot het verlenen of weigeren van de bij dit reglement ingestelde premies wordt door de administratie aan de aanvrager meegedeeld vooraleer een termijn verstreken is van drie maanden na de aanvraagdatum.

Elke mededeling maakt melding van het bedrag van de toegekende premies en/of van de motivering van de gehele of gedeeltelijke weigering.

§ 2. De premies worden betaalbaar gesteld door het college van burgemeester en schepenen na de in § 1 bedoelde mededeling.

Art. 7.

Wanneer een onjuiste of onvolledige verklaring werd afgelegd om van deze premie ten onrechte te kunnen genieten of wanneer voor de realisatie van deze woonegelegenheden een bouwmisdrijf wordt vastgesteld is de begunstigde ertoe verplicht deze premie, vermeerderd met de wettelijke intresten, aan de stad Leuven terug te betalen.

Art. 8.

Onverminderd de bepaling van artikel 5 wordt het bedrag van de verbeteringspremie vastgesteld op € 25/m² netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen zoals gespecificeerd in het technisch verslag

Het bedrag van de voorgelegde facturen, BTW inbegrepen, moet ten minste het dubbele bedragen van het vastgestelde premiebedrag.

De premie wordt slechts toegekend voor zover het premiebedrag ten minste € 750 bedraagt.

Art. 9. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit reglement dat in werking treedt op de eerste dag van de tweede maand, volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad

WEDSTRIJDREGLEMENT VOOR GEREALISEERDE “WONEN BOVEN WINKEL - PROJECTEN”

Art. 1

Voor de toepassing van dit reglement dient te worden verstaan onder:

Woning of woongelegenheden: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Handelspand: elk gebouw of deel van een gebouw waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend en dat bij het kadaster geregistreerd is als handelspand.

Aanvrager: de eigenaar, huurder, erfpachthouder en/of vruchtgebruiker hiervan, van de woning of woongelegenheden.

Administratie: de dienst huisvesting van de stad Leuven.

Conformiteitsattest: een attest inzake de kwaliteit van kamers zoals bepaald in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Technisch verslag: verslag dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen quoteert voor kamers en studentenkamers, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, en voor woningen zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 2003 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Art.2

Het stadsbestuur van Leuven bekroont met een geldprijs, onder de voorwaarden van dit reglement, gerealiseerde woongelegenheden boven bestaande handelspanden. Deze geldprijs bedraagt € 3.750 voor de eerste laureaat en € 2.500 voor elk van de vier volgende laureaten. Het college kan, op verzoek en uitdrukkelijke motivatie van de beoordelingscommissie, beslissen niet alle prijzen uit te reiken.

Art.3

De inzendingen worden door een beoordelingscommissie onderzocht aan de hand van de selectiecriteria en de beoordelingscriteria zoals bepaald in art 4 en art. 5.

Deze commissie wordt door het college van burgemeester en schepenen samengesteld en bestaat uit:

- Een vertegenwoordiger van de stad Leuven die tevens fungeert als secretaris van de beoordelingscommissie
- Een vertegenwoordiger van het Centrummanagement
- Twee externe architecten
- Een vertegenwoordiger van een groepering van zelfstandige ondernemers

Het advies van de commissie dient gemotiveerd te worden en is bindend voor het college.

Art.4

De inzendingen dienen aan de volgende selectiecriteria te voldoen:

- De woongelegenheden dienen boven een handelspand op het grondgebied van de stad Leuven gelegen zijn;
- De woongelegenheden dienen rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein;

- Voor de woongelegenheden moet een conformiteitsattest kunnen afgeleverd worden op basis van een strafpuntenloos technisch verslag;
- De projecten dienen gerealiseerd te zijn conform alle stedenbouwkundige voorschriften;
- De projecten dienen gerealiseerd te zijn na 1 januari 1996;
- De maximale omvang van de inzending zoals bepaald in artikel 6 mag niet overschreden worden;

Indien niet voldaan is aan al deze criteria wordt de inzending uitgesloten voor beoordeling

Art 5

De inzendingen zullen op basis van de volgende criteria, allen met een zelfde wegingcoëfficiënt, beoordeeld worden:

- De creativiteit van de geboden oplossing
- De voorbeeldfunctie van het project
- De stedenbouwkundige impact van de oplossing
- De bijdrage van het project tot de verfraaiing van de omgeving

De beoordelingscommissie kan op uitdrukkelijke vraag en in aanwezigheid van de aanvrager de ingediende projecten bezoeken.

Art.6

De aanvrager dient voor 30 maart 2004 het deelnemersformulier volledig ingevuld per aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs te bezorgen aan de administratie.

Dit formulier wordt vergezeld van een toelichtende nota die bestaat uit tekst, foto's, plannen, e.d. van een maximumomvang van vier A3-pagina's.

Art.7

Door deelname geeft de aanvrager aan de stad Leuven de toelating om bij middel van publicaties binnen het kader van "bovenwinkelwonen" zijn project bekend te maken.

Flyer

stad
Aarschot



Ontwerp

ANALYSE EN ACTIEPLAN COMMERCIELE LEEGSTAND EN WONEN BOVEN WINKELS

Stad Aarschot
Ten Drossaarde 1
3200 Aarschot
016/550 402

INLEIDING

Net zoals andere centra onderkent men ook in Aarschot een zekere aanzet tot commerciële leegstand. De berekening naar de handelsontwikkeling moet er op toezien dat noch overbewinkeling noch onderbewinkeling ontstaan. Bij overbewinkeling zijn de voorzieningen voor de detailhandel te ruim zodat de invulling niet of onvoldoende langdurig wordt opgenomen, en dus leegstand ontstaat. Bij onderbewinkeling voldoet het aanbod niet aan de behoeften van de vraag en ontstaat er een sociaal-economisch onverantwoorde koopvlucht.

Om de problemen van zowel de commerciële leegstand als de leegstand boven commerciële panden structureel aan te pakken, wensen wij een tweeledige studieopdracht vorm te geven. Die bestaat in eerste instantie uit een inventarisatie en analyse van leegstand in het algemeen. Dit onderzoek moet in een volgende fase uitmonden in een actieplan en een begeleidingsplan van het actieplan ten behoeve van de verschillende actoren.

Hoe kunnen we de leegstaande etages in de Aarschotse binnenstad, met name in het kernwinkelgebied, een woonfunctie geven?

In hartje Aarschot bestaat boven de winkels nog een schat aan woonruimte, maar de ontsluiting hiervan is in veel gevallen problematisch. Zo is de toegang tot de etages, die veelal leegstaan of dienstdoen als opslagruimte, vaak alleen mogelijk via de winkel. Verder zien eigenaren op tegen de hoge kosten van verbouwing en de juridische consequenties die bewoning met zich meebrengt.

Het stadsbestuur wil van start gaan met het stimuleren van wonen boven winkels. De bewoners dragen bij aan de levendigheid en sociale controle in het centrum en dus aan veiligheid en aantrekkelijkheid, ook buiten de winkeltijden.

Werkwijze Aarschot

Het stadsbestuur wil nu eerst een studie laten verrichten door een onafhankelijk onderzoeksbureau naar de mogelijkheden wonen boven winkels en een onderzoek naar de leegstand van de winkels op het gelijkvloers. Het onderzoeksbureau staat in voor de verdere ontwikkeling en uitvoering onder begeleiding van het stadsbestuur.

Het onderzoek concentreert zich op het kernwinkelgebied van Aarschot centrum.

Fase 1 : Analyse: wonen boven winkels – leegstand

Concreet wordt een antwoord gezocht op de vragen betreffende leegstaande bovenverdiepingen van handelspanden:

- hoeveel leegstaande woningen boven winkels zijn er binnen de perimeter zoals afgebakend in het commercieel strategisch plan (winkelkerngebied)
- is de etage voor bewoning geschikt
- waar bevinden zich deze woningen
- van wie zijn ze
- hoelang staan ze al leeg
- hoe oud zijn ze
- in welke staat bevinden zich deze woningen
- waarom staan ze leeg
- welke bestemming heeft de eigenaar voor ogen

Concreet wordt er ook een antwoord gezocht op de vragen betreffende de leegstaande handelspanden (gelijkvloers)

- onderzoek naar de leegstand van de winkels op het gelijkvloers
- waar bevinden zich deze leegstaande winkels
- hoe lang staan ze al leeg
- in welke staat bevinden zich deze handelspanden
- wie is de eigenaar
- welke bestemming heeft de eigenaar voor ogen
- redenen van leegstand van deze winkels
 - o te kleine oppervlakte-gebrek aan comfort
 - o slecht gelegen
 - o afwezigheid van publiekstrekkers (ketens)
 - o gebrek aan interesse van derden
 - o geen geld voor renovatie
 - o eigenaar is overleden
 - o bouwaanvraag voor renovatie is geweigerd
 - o
- onderzoek naar het soort winkels waar de stad Aarschot nood aan heeft
- waarin moet Aarschot zich onderscheiden/specialiseren t.o.v. omliggende steden
- het in beeld brengen van de achterkant van de winkels/panden

Fase 2 : Acties

In het bijzonder gaat de aandacht uit naar de commerciële leegstand en bovenwinkelwonen. Het wegwerken van de lage kwaliteit van de winkelgevels en het herstel van de relatie tussen gelijkvloers en bovenverdiepingen.

Het zoeken naar concrete oplossingen, geval/geval, om de leegstaande verdiepingen terug bewoonbaar te maken

- eigen toegang
- onteigeningen van delen van het binnengebied om de verdiepingen terug bereikbaar te maken
- samenvoegen van percelen
- onderhandelen met eigenaars
- toegang via de achterkant, vb. door loopbrug of buitentrap
-

Het zoeken van concrete oplossingen, geval/geval, om leegstand van handelspanden te voorkomen.

- het inschakelen van een winkelstraatmanager
- onderhandelen met grote ketens
- actief beleid voeren zodoende dat er een aanbod is voor grotere winkels
- pandeigenaren moeten gestimuleerd worden, hiervoor is een actieve aanpak nodig
-

stad
Tienen

stad
Diest

NOTA: ONTWERP PREMIEREGLEMENT 'BOVEN WINKEL WONEN'

STAD DIEST ism DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

1) Het lokaal behoefteplan & de achtergrond van het provinciaal initiatief.

In de meeste gevallen worden de verdiepingen boven handelspanden niet bewoond maar gebruikt als opslag- of administratieve ruimte. Een behoorlijk onderhoud is niet altijd gegarandeerd, vandaar dat de kans op verloedering en verkrotting vergroot.

Een streefdoel van de premie is de bovenverdiepingen bereikbaar (eventueel via liftinstallatie en / of trappen) en bewoonbaar maken, in die zin dat er voldaan wordt aan de nieuwe woonnormen. In dit kader wordt er vooral veel aandacht besteed aan de gecreëerde ruimte (oppervlakte) en het algemeen wooncomfort.

Door het feit dat het leegstandsbeeld afgezwakt wordt, wordt er een meer leefbare, meer bewoonbare binnenstad gecreëerd. De leegstand hypothekeert het behoud en de verdere uitbouw van de handelsactiviteit(en).

In het verleden werd er door de stad reeds een premiestelsel toegepast o.a. ter verfraaiing van de gevel van de panden' en ' het creëren van een woning boven een handelspand'. De cijfers in punt 2 geven weer dat er weinig beroep gedaan werd op deze premies. Het stadsbestuur motiveert liever eigenaars tot actie of subsidieert liever panden om de stad opnieuw dat leven van weleer in te blazen, dan eigenaars te belasten op leegstand of verkrotting. De stad is voorstander van een actief pandenbeleid en wenst via deze premie eigenaars te sensibiliseren.

Ingevolge de problematiek betreffende leegstand boven handelspanden heeft de Provincie Vlaams-Brabant het initiatief genomen om in 7 steden (Diest, Tienen, Dilbeek, Aarschot, Leuven, Vilvoorde en Halle) minstens 1 proefproject te subsidiëren. Aangezien de provincie ook andere steden een subsidiemogelijkheid toekent, bewijst dat het probleem niet enkel lokaal is.

2) Premie

2A) Bestaande premie van de Stad Diest

Maximum premiebedrag

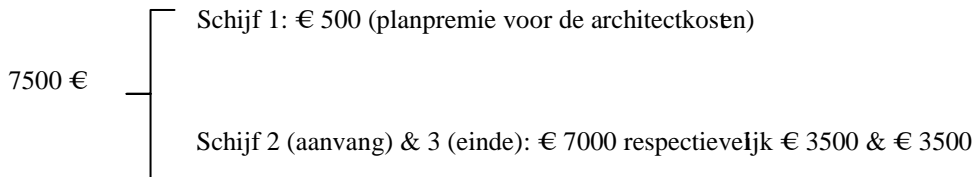
3720 € Boven Winkel Wonen

990 € Gevel en kroonlijsten

	GEVEL			BWW		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Aant. Aanvragen	6	1	3	1	0	2
Aant. Uitbetalingen	2	3	/	/	1	/
Premiebedrag	1.969,61 €	2.771,15 €	1.021,32 €	/	4.102,49 €	/

1 Aanvraag voor het omvormen van een woning naar een handelspand, nog niet uitbetaald

2B) Provinciale premie



3) Doelstelling en effecten.

De Provincie en het stadsbestuur trachten op deze manier de eigenaars aan te zetten om de bovenverdiepingen van handelspanden in het binnenstedelijk commercieel centrum te benutten.

De maatregel en het initiatief van de Provincie zijn gericht op de plaatsen gekenmerkt door een grote concentratie van handelzaken.

Dit houdt in dat de stad verkiest om extra investeringen in woongelegenheden aan te moedigen, in plaats van belastingen op leegstand te moeten heffen.

De Stad Diest wenst met het premievoorstel het boven-winkel-wonen en een algemene inbreiding te stimuleren. Het creëren van nieuwe woongelegenheden boven handelspanden moet mensen opnieuw aanzetten om binnen het binnenstedelijk commercieel centrum te komen wonen (zie ook de voorschriften van het Ruimtelijk structuurplan).

De stad Diest hoopt met de provinciale subsidie in het binnenstedelijk commercieel centrum, interessante proefprojecten op te starten.

De boven-winkel-wonen projecten uitgevoerd op een kleine schaal dienen als voorbeeldfunctie naar andere eigenaars toe, het moet een grote groep eigenaars de impuls geven om eveneens soortgelijke initiatieven te ondernemen.

Er wordt in het kader van de voorbeeldfunctie van de projecten voorkeur gegeven aan een constructie waarbij twee panden samengevoegd worden, om zo te kunnen voldoen aan de huidige normen inzake handels- en woonactiviteiten.

Positieve effecten van 'Boven winkel wonen':

❖ Woon-werk pendelen vermindert door een combinatie van handelsexploitatie en woonfunctie met als gevolg:

- Stressvermindering door vermijden van file rijden en hierbij gepaard gaande tijdswinst.
- Een vermindering van de verkeersdichtheid in het stadscentrum
- Geen extra noodzaak tot kinderopvang.
- Indien gewenst, is de afstand tot de kinderopvang in de stad korter.
- Een betere combinatie tussen huishoudelijke- en professionele activiteiten wordt mogelijk.

❖ Leefbaarheid van de stad en het binnenstedelijk commercieel centrum verhoogt, hierdoor creëert men:

- Groter veiligheidsgevoel (verhoogde sociale controle).
- Voorkoming van algemene verloedering en verkrotting van handelsstraten met historisch karakter.
- Een vermindering van leegstand, zowel voor handelspanden als de bovenliggende verdiepingen.

❖ Financiële voordelen bij belangrijke kostenelementen:

- Daling van de verplaatsingskosten van en naar het werk.
- Vermindering van kosten (gas, water, elektriciteit,...).
- Eventueel opbrengst van huurgeld(en).
- Vermindering van huurkosten (huidige privé-woning).

4) Het binnenstedelijk commercieel centrum in functie van de premie 'Boven Winkel Wonen' van de Provincie Vlaams-Brabant.

- Het binnenstedelijk commercieel centrum:

Koning Albertstraat, Schaffensestraat (gedeelte vanaf kruising Koning Albertstraat tot aan kruising met M. Theysstraat), Zoutstraat, Kaai, Cabaretstraat, Scholenstraat, Schotelstraat, Grote Markt, Sint-Jan Berchmansstraat, F. Moonsstraat, Ketelstraat, Leuvensestraat (gedeelte vanaf Botermarkt tot aan kruising Kard. Mercierstraat en Egide Alenusstraat), Botermarkt, Hasseltsestraat.

stad
Landen

SUBSIDIEREGLEMENT

Project "Bovenwinkelwonen"

Art. 1 Voor zover voldaan wordt aan de hierna bepaalde voorwaarden en binnen de perken van het jaarlijks op de stadsbegroting ingeschreven en goedgekeurd krediet verleent het stadsbestuur van Landen voor de periode van 1 januari 2003 tot en met 31 december 2003 een premie 'wonen boven winkels' aan particulieren of vennootschappen die een bestaand handelspand, gelegen in de binnenstad van Landen, zodanig verbouwen dat op de verdiepingen boven de handel volwaardige woongelegenheden worden voorzien met een aparte toegang onafhankelijk van de handel.

Art. 2 De bedoeling van de premie 'wonen boven winkels' is het ondersteunen van een beperkt aantal projecten met een voorbeeldfunctie. In de periode van 1 mei 2003 tot en met 31 december 2003 kunnen maximaal vier premies worden toegekend.

Art. 3 Begripsbepalingen:

1. college: het college van burgemeester en schepenen
2. handelspand: het onroerend goed of het gedeelte van een onroerend goed waarin minstens op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend;
3. aanvraagdatum: postdatum van de aangetekende zending waarbij de aanvraag bij het college wordt ingediend of de datum waarop de aanvraag tegen ontvangstbewijs bij het college wordt ingediend.

Art. 4 Om voor de premie in aanmerking te komen moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- a) het te verbouwen handelspand moet als handelshuis geregistreerd zijn bij het kadaster;
- b) het handelspand moet gelegen zijn in: Stationsstraat en Marktplein.
- c) het handelspand moet zodanig verbouwd dat er een aparte toegang tot de verdiep(en) wordt gemaakt, onafhankelijk van de handel en dat op de toegankelijk gemaakte verdieping (en) boven de handel één of meer nieuwe volwaardige woongelegenheden worden gecreëerd;
- d) deze verbouwingswerken mogen niet gestart zijn voor de aanvraagdatum

Art.5 Beperkingen:

- a) dit reglement is niet van toepassing op nieuwbouw;
- b) het verbouwen en/of opsplitsen van bestaande woongelegenheden komt niet in aanmerking voor de premie;
- c) het verbouwen van een handelspand dat in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt of waarop een goedgekeurd rooilijnplan rust komt niet in aanmerking voor de premie.

Art.6 De premie kan worden aangevraagd door de volle eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker of huurder van het handelspand.

Art. 7 Het bedrag van de premie is vastgesteld op 50% van de kostprijs (inclusief BTW) van de werken, met een maximum van 7.200 EUR

Art. 8 Volgende werken komen in aanmerking voor de premie:

1. verbouwingswerken die voorzien in een aparte toegang, waar die niet meer bestaat,

naar één of meerdere volwaardige nieuwe woongelegenheden op de bovenverdieping(en).

2. inrichting van één of meerdere volwaardige nieuwe woongelegenheden op de verdiepingen, uitsluitend m.b.t
 - a) de elektriciteit binnen de woongelegheden
 - werken om de elektrische installatie te doen beantwoorden aan de minimale veiligheidsnormen
 - vernieuwen van verouderde en/of gevaarlijke elektrische installaties;
 - b) het sanitair binnen de woongelegheden om te voorzien in een minimum aan hygiëne en comfort:
 - sanitaire installaties voor de keuken:
 - waterleiding warm/koud, kranen
 - afvoerleidingen, riolering (binnen de woning)
 - sanitaire installaties voor een badkamer/WC:
 - waterleiding warm/koud, kranen
 - wastafels, bad, douche
 - waterverwarming indien niet aanwezig
 - wc met spoeling
 - afvoerleidingen, riolering (binnen de woning)
 - c) de verwarming binnen de woongelegheden:
 - plaatsing van centrale verwarming indien deze niet aanwezig is
 - uitbreiding van centrale verwarming naar andere woonvertrekken waar geen verwarming is;
 - d) het vernieuwen van de buitenramen van de woongelegheden;
 - e) het vernieuwen van de dakconstructie en de dakbedekking op voorwaarde dat deze werken van direct nut zijn voor de woongelegheden

Art. 9 Voorwaarden m.b.t de in artikel 8 vermelde werken:

- a) de aparte toegang tot de bovenliggende woongelegheden of woongelegenheden moet minimum bestaan uit een aparte naar binnen draaiende deur (tenzij anders bepaald in het brandweeraadvies) en trapzaal, onafhankelijk van de handel, die enkel door de bewoners van de woongelegheden of woongelegenheden wordt gebruikt;
- b) de toegankelijk gemaakte woongelegenheden moeten als volwaardige woningen kunnen worden beschouwd. Ze moeten hiertoe voldoen aan de normen van het Vlaamse Gewest inzake kwaliteit en veiligheid. Voor elke woongelegheden moet een aparte bel en brievenbus voorzien zijn, evenals afzonderlijk meters voor het opnemen van gas-, elektriciteit- en waterverbruik;
- c) de werken moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de bouwvergunning en het advies van de brandweer;
- d) wat de uitvoering van de werken betreft, moet de aanvrager volgende termijnen in acht nemen:
 - de werken moeten uiterlijk op 01/04/2004 gestart zijn
 - de werken moeten uiterlijk op 31/03/2005 beëindigd zijn

Art. 10 Komen niet in aanmerking voor de premie:

- onderhouds-, herstellings- en verfraaiingswerken
- niet-doelmatig uitgevoerde werken
- werken met enkel luxe en/of meerwaarde als doel

- roerende goederen zoals keukenapparaten, fornuis, oven, wasapparaten, verwarmingskachels, elektrische verwarmingsapparaten,....
- werken in gebouwen of lokalen die niet voor bewoning in aanmerking komen, zoals bijgebouwen, garages, beroepslokalen, terrassen,...., met uitzondering van de aparte toegang naar de bovenverdieping(en)
- werken niet in overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften
- kosten van aansluitingen (water, gas en elektriciteit) en controles.

Art. 11 De aanvraag voor deze premie wordt aangetekend of tegen ontvangstbewijs ingediend bij het college, voor de aanvang van de werken.

Het aanvraagdossier omvat:

- a) het aanvraagformulier, dat hiertoe door het stadsbestuur ter beschikking wordt gesteld, ondertekend door de aanvrager;
- b) een gedetailleerd bestek of een verslag van de geplande werken met, post per post, een beschrijving van de uit te voeren werken en nauwkeurige prijsraming;
- c) duidelijke foto's van de toestand voor de werken en indien nodig de plannen;
- d) de bouwvergunning of de aanvraag tot bouwvergunning, indien noodzakelijk.

Art. 12 1. Indien de aanvraag uitgaat van de eigenaar van het te verbouwen handelspand, voegt hij bij zijn aanvraag een bewijsstuk inzake zijn zakelijke recht in dat handelspand

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

- a) een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingswerken
- b) een geregistreerde huurovereenkomst op zijn naam voor de duur van minstens negen jaar voor dat handelspand

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

- a) een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de naakte eigenaar instemt met de uit te voeren verbouwingswerken;
- b) een bewijsstuk inzake zijn zakelijke recht in dat handelspand

Art. 13 Om in aanmerking te komen voor deze premie moeten de aanvragen uiterlijk op 31/08/2003 bij het college worden ingediend.

Art. 14 Het college is bevoegd alle onderzoeken te laten verrichten om de verstrekte gegevens te controleren. Een afgevaardigde van het stadsbestuur kan ter plaatse de oorspronkelijke toestand van het handelspand inspecteren. Weigering van medewerking aan het onderzoek brengt verval van het recht op de premie met zich.

Art. 15 Het college selecteert uit de ingediende aanvragen drie te verbouwen handelspanden als projecten die voor een premie in aanmerking komen.

Bij de selectie wordt rekening gehouden met de volgende criteria: de voorbeeldfunctie van het project en een gelijkmatige spreiding van de projecten binnen het afgebakende gebied. Zonder afbreuk te doen aan deze criteria wordt prioriteit verleend aan panden gelegen in de Stationsstraat, Marktplaatsplein inbegrepen. Indien na deze selectie meer dan drie projecten in aanmerking zouden komen, gebeurt de toewijzing volgens de chronologische volgorde van indiening van de aanvraag.

Art. 16 De premie wordt vastgesteld door het college op voorlegging van de officiële facturen van (een) geregistreerde aannemer(s) en/of van aankoopfacturen van materiaal wanneer de aanvrager de werken zelf uitvoert. Alleen gedetailleerde facturen op naam van de aanvrager worden aanvaard.

Art. 17 Voor de definitieve toekenning van de premie zal een afgevaardigde van het stadsbestuur controleren of de werken daadwerkelijk en accuraat uitgevoerd zijn volgens het aanvaard gedetailleerd bestek of het verslag van de geplande werken.

Art. 18 Per pand en per aanvrager kan slechts éénmaal een premie worden toegekend.

Art. 19 Het college is belast met de uitvoering van dit reglement dat in werking treedt na de gemeenteraadszitting van 25 februari 2003.

stad
Halle

stad
Vilvoorde

**IRIS
CONSULTING**

