

## **Subsidiereglement gevelrenovatie van leegstaande handelspanden en/of de structurele renovatie van leegstaande handelspanden in het projectgebied in Sint-Niklaas**

### **Artikel 1. Doel**

Met deze subsidie wil de stad Sint-Niklaas de aantrekkelijkheid van de handelspanden en de verblijfskwaliteit in het projectgebied verhogen, met het oog op een heropleving van het economisch weefsel van het kernwinkelgebied en het terugdringen van de leegstand. Deze subsidie moet eigenaars-/huurders-handelaars stimuleren om hun handelspanden op een duurzame en evenwichtige wijze te renoveren, met aandacht voor zowel de binnen- als de buitenkant van het pand. Deze ondersteuning valt binnen de perken van het jaarlijks budget. Binnen de perken van het in het budget voorziene krediet, en onder voorbehoud van de in de volgende paragraaf vermelde financiering, verleent de stad Sint-Niklaas een subsidie voor de renovatie van een leegstaand handelspand.

### **Artikel 2. Definities**

In dit reglement wordt verstaan onder:

#### **Projectgebied**

Stationsstraat, Grote Markt, Houtbriel en Ankerstraat tot en met huisnummer 81, Stationsplein en Nieuwstraat t.e.m. huisnummer 35.

#### **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.

#### **Horecazaak**

Bedrijfstaking die bestaat uit commerciële dienstverlenende ondernemingen die logies verstrekken en/of publiek toegankelijke inrichting waar voedingswaren of dranken worden verkocht en ter plaatse kunnen worden genuttigd.

#### **Handelspand**

Het onroerend goed waarin de handels- of horecazaak wordt uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handels of horecazaak.

#### **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 waarvoor op het ogenblik van de aanvraag sedert

minstens 3 opeenvolgende maanden geen handelsovereenkomst werd afgesloten.

#### **Gevelrenovatie**

De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers zonder fiscale en sociale schulden, die tot doel hebben de voor en/of zichtbare zijgevel van een bestaand handelspand binnen het doelgebied te renoveren. De gemeenteraad machtigt het college van burgemeester en schepenen om indien nodig te oordelen over de fiscale en/of sociale schulden van de betrokken ambachtslui en/of aannemers. Deze beslissing van het college zal voor bekrachtiging worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### **Renovatie**

De werkzaamheden verricht door ambachtslui en/of aannemers zonder fiscale en sociale schulden, die tot doel hebben een bestaand handelspand binnen het doelgebied (beter) geschikt te maken voor de uitbating van een handelszaak. De gemeenteraad machtigt het college van burgemeester en schepenen om indien nodig te oordelen over de fiscale en/of sociale schulden van de betrokken ambachtslui en/of aannemers. Deze beslissing van het college zal voor bekrachtiging worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Artikel 3. Voorwaarden**

#### **Algemene voorwaarden**

Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet de aanvrager aan volgende voorwaarden voldoen:

De subsidie kan aangevraagd worden door een handelaar. Deze handelaar kan huurder zijn van de commerciële ruimte in het handelspand of houder van zakelijke rechten op het handelspand.

§1. De subsidie betreft enkel handelspanden:

- die gelegen zijn in het projectgebied,
- die als zodanig stedenbouwkundig vergund zijn,
- die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften,
- die indien vereist over een sociaal-economische vergunning beschikken,
- die conform alle wettelijke verplichtingen voor de uitoefening van de handelszaak zijn,
- die voldoen aan het begrip leegstand zoals gedefinieerd in dit reglement.

§2. Het handelspand moet ten minste 5 jaar na uitkering van de subsidie zonder onderbreking (van meer dan 3 maanden) een handelszaak herbergen, tenzij er sprake is van overmacht.

§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.

Komen niet in aanmerking voor de subsidie:

- eigenaars die zelf geen handelszaak in het handelspann uitbaten;
- panden waarin geen detailhandelszaak wordt uitgbaat;
- de uitoefening van medische, paramedische en vrije en intellectuele beroepen, met uitzondering van apothekers (bv. boekhouders/fiscalisten, juristen, accountants, bedrijfsrevisoren, belastingconsulenten, verzekeringsmakelaars, landmeters, agenten en makelaars in bank- en beleggingsproducten, interim- en vastgoedkantoren);
- nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, automatenshops, goktenten, seksshops, panden waar peepshows worden georganiseerd, dancings, lunaparken, privéclubs;
- andere kantoorfuncties zonder voor publiek vrij toegankelijke commerciële ruimte;
- groothandel (bij gemengde activiteit is de ingeschreven hoofdactiviteit in de Kruispuntbank doorslaggevend);
- een handelszaak die ontstaat door een loutere wijziging van de rechtsvorm van een reeds bestaande handelszaak;
- frituren en pitazaken;
- grootwarenhuizen;
- kleinhandelzaken die volgens de strategische toekomstvisie van het stadsbestuur voor detailhandel in de stadskern niet passen in het profiel van het projectgebied.

Enkel handelspannen gelegen in het projectgebied komen in aanmerking voor de subsidie.

- **Voorwaarden subsidieerbare werken: gevelrenovatie**

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

- schilderwerken met verplicht gebruik op de benedenverdieping van antigraffitiverf;
- het mechanisch (borstelen, schuren, lagedruk stralen, ...), nat (bevloeiing, verzadigde stoom, water onder druk, ...) en/of chemisch reinigen van de gevel; de reinigingstechniek moet worden aangepast aan het gevelmateriaal;
- pleisteren;
- de werken nodig voor een goede afwerking zoals gladschuren, afkrabben, ontmossen;
- ontvoegen, (her)voegen en dichten van barsten;
- dakgootwerken;
- herstellen van gevelsierelementen;

- alle werken die de toegang tot de commerciële ruimte voor personen met een handicap verbeteren of mogelijk maken;
- alle werken inzake verlichting van de voorgevel.

§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.

§3. Erelonen en kosten van architecten of veiligheidscoördinatie zijn uitgesloten van de subsidie.

#### **- Bijkomende voorwaarden gevelrenovatie**

§1. De aanvrager is verplicht alle niet-relevante uithangborden, onvergunde reclamepanelen en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen. Nieuwe reclamepanelen, uithangborden of gevelconstructies moeten stedenbouwkundig vergund worden en in het geheel van de gevel geïntegreerd worden. Het aanbrengen en de aankoop hiervan worden niet betoelaagd. Een bestaande aparte toegang tot de bovenverdiepingen moet altijd behouden blijven. Bestaande waardevolle gevelelementen moeten altijd behouden blijven. Indien de subsidie geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verbouwingswerken aan de gevel van een handelspand zal, tenzij dit niet mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van het handelspand, de toegankelijkheid van het handelspand voor rolstoelgebruikers verzekerd worden.

§2. Bij de beoordeling van het dossier staan kwaliteit van materialen en uitvoering centraal.

De gesubsidieerde werken moeten:

- de ruimtelijke kwaliteit van het handelsapparaat en het straatbeeld bevorderen;
- zich ruimtelijk inpassen in architectonische en ruimtelijke kwaliteiten van zowel gevel als geheel van het pand waarvan ze deel uitmaken;
- uitgevoerd worden in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik;
- zorgen voor de goede staat van de gevel als geheel.
- Voorwaarden subsidieerbare werken: renovatie leegstaande handelspanden

§1. Volgende werken die de renovatie 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, milieuvriendelijke ventilatiesystemen, enz.,
- elektriciteitswerken op voorwaarde dat een conformiteitsattest wordt afgeleverd.

§2. 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.

§3. Erelonen en kosten van architecten of veiligheidscoördinatie zijn uitgesloten van subsidie.

§4. Bij de beoordeling van het dossier staan kwaliteit van materialen en uitvoering centraal.

De gesubsidieerde werken moeten:

- de ruimtelijke kwaliteit van het handelsapparaat en het straatbeeld bevorderen;
- zich ruimtelijk inpassen in architectonische en ruimtelijke kwaliteiten van zowel gevel als geheel van het pand waar ze deel van uitmaken;
- uitgevoerd worden in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik.

#### **Artikel 4. Bedrag en berekeningswijze**

§1. De uit te voeren werken moeten minimaal 1.000 EUR, btw niet inbegrepen, bedragen.

§2. De subsidie bestaat uit een tussenkomst van 50 % van het factuurbedrag, btw niet inbegrepen, met een maximum van 6.000 EUR per handelspand.

§3. Deze subsidie kan slechts eenmaal per pand bekomen worden binnen de looptijd van het reglement.

§4. De dossiers worden behandeld naar rato van indiening en tot uitputting van het goedgekeurde krediet.

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

§6. Meerwerken en meerkosten die niet voorzien waren in de principieel goedgekeurde aanvraag, komen enkel in aanmerking voor de berekening van de premie na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

§7. Handelspanden waarvoor in het verleden een met EFRO - middelen gefinancierde subsidie is verleend, komen niet in aanmerking voor een subsidie voor gelijkaardige werken.

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

§9. 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.

§10. Kastickets, bestelbons, enz. worden niet aanvaard. Voor dergelijke stukken moet bij de leverancier een factuur worden gevraagd.

§11. De feitelijke subsidie kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale subsidie (op basis van de voorgelegde offertes).

## **Artikel 5. Procedure - Aanvraag**

### **- Bewijsstukken**

§1. Een aanvraag tot het bekomen van de subsidie moet aangetekend verzonden of tegen ontvangstbewijs afgeleverd worden bij de stad Sint-Niklaas, dienst economie. De datum van poststempel van het aangetekend schrijven of van het ontvangstbewijs geldt als datum van indiening van de aanvraag.

§2. De aanvraag moet volgende documenten bevatten om ontvankelijk te zijn:

- het behoorlijk ingevulde en door de aanvrager ondertekende aanvraagformulier. Het aanvraagformulier kan bekomen worden bij de dienst economie of op de website van de stad Sint-Niklaas;
- een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde: een kopie van de onderhandse koopovereenkomst, de notariële akte, de huurovereenkomst of elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt;
- een ondertekend akkoord omtrent de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder;
- een document van de dienst stedenbouw dat bevestigt dat de uit te voeren werken al dan niet vergunningsplichtig zijn;
- een gedetailleerde omschrijving van de uit te voeren werken. Dit kan aan de hand van een bestek met een beschrijving van procedé, materialen, kleuren,... aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van te gebruiken

materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken;

- een nauwkeurige prijsraming of offerte(s);
- genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.

De aanvraag is pas ontvankelijk zodra deze volledig is. De ontvankelijkheid wordt 10 werkdagen na indiening van de aanvraag meegedeeld via een gewone zending.

## **Artikel 6. Controle en sancties**

Elke aanvrager moet zich onderwerpen aan eventuele controles of vragen om toelichting.

§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 binnen een termijn van 1 jaar blijkt dat de subsidie niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend;
- indien na de uitvoering van de werken, werken worden uitgevoerd zonder vergunning, bijvoorbeeld reclame.

§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 de handelszaak in het pand zelf uitbaat, binnen de vijf jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak verkoopt of stopzet;
- de huurder van het handelspand die de handelszaak uitbaat, binnen de vijf jaar na uitkering van de subsidie de handelszaak stopzet;
- de eigenaar of huurder gesubsidieerd utilitair materieel uit het betrokken handelspand vervreemdt.

§3. De voorwaarde van vijf jaar uitbating vervalt in volgende gevallen:

- indien het stadsbestuur zelf aan de basis zou liggen van een kortere uitbatingsperiode.
- indien de stopzetting van de handelsactiviteit het gevolg is van overmacht (bv. een faillissement of langdurige werken). Het college van burgemeester en schepenen oordeelt of een situatie als overmacht kan bestempeld worden.

§4. Om voor de subsidie in aanmerking te komen, mogen de werken niet worden aangevat voor de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur. Als blijkt dat de werken al zijn aangevat voor de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur kan de totaliteit van de subsidie niet meer worden uitbetaald. De aanvrager zal hierover per gewoon schrijven op de hoogte worden gebracht.

§5. Voor betwistingen in verband met dit reglement is de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde bevoegd.

## **Artikel 7. Beslissingstermijn**

§1. Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de bevoegde werkgroep gevelrenovatie/renovatie handelspanden, bestaande uit een vertegenwoordiger van Centrummanagement Sint-Niklaas vzw, van de dienst economie en van de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, de aanvraag principieel goed te keuren of te weigeren, en deelt binnen 90 kalenderdagen 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 subsidie.

Het recht op de subsidie, en bij uitbreiding alle door het stadsbestuur 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 tenietgaan van de commerciële ruimte van het handelspand.

## **Artikel 8. Uitbetaling**

§1. De aanvrager moet uiterlijk 1 jaar na de principiële goedkeuring van de aanvraag door het stadsbestuur, 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 stedenbouwkundige vergunning.

§2. Ongeacht §1 van dit artikel moeten volgende voorwaarden vervuld zijn met betrekking tot de facturen die ingediend worden:

- alle facturen mogen enkel prestaties betreffen die geleverd werden voor 1 maart 2017;
- alle facturen moeten gedateerd zijn voor 1 april 2017;



- alle facturen moeten betaald zijn voor 1 juni 2017.

§3. 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.

§4. Indien de aanvrager de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie niet tijdig kan inleveren, kan hij vóór 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.

#### **Uitbetaling: aanvraagdossier**

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

- voor eensluidend verklaarde kopieën van de rechtsgeldige facturen betreffende de werkzaamheden, op naam van de aanvrager en voor voldaan ondertekend;
- vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit);
- foto's genomen na uitvoering van de werken;
- de betalingsbewijzen van de facturen betreffende de werkzaamheden.

§6. 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 werken is gebeurd volgens de geldende bepalingen van dit reglement en in overeenstemming met een stedenbouwkundige vergunning wanneer die is vereist;
- de aanvraag tot uitbetaling van de subsidie werd goedgekeurd;
- de aanvrager verbindt zich ertoe om binnen de periode van 6 maanden de uitbating van een handelszaak in het pand te verwezenlijken.

§7. Na een positieve beslissing wordt de subsidie binnen de 50 kalenderdagen uitbetaald door overschrijving op het rekeningnummer van de gerechtigde(n).

## **Artikel 9. Communicatie**

§1. Het subsidiereglement wordt gepubliceerd op de website van de stad.

§2. Bij indiening van een aanvraag krijgt de aanvrager een afschrift van het betreffende reglement.

## **Artikel 10. Algemene bepalingen**

§3. De aanvrager wordt schriftelijk in kennis gesteld van de beslissing van het college.

§1. De subsidie is niet cumuleerbaar met andere steunmaatregelen voor dezelfde werken, met uitzondering van subsidies in het kader van monumentenzorg en voor zover de ontvangen gecumuleerde subsidies de kostprijs van de renovatie niet overstijgen.

§2. 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.

§3. Iedere aanvrager verbindt zich ertoe om, tijdens de duur van de werken en voldoende zichtbaar, een bord te plaatsen waarop duidelijk is vermeld dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de subsidie bekomen van de stad Sint-Niklaas en het Agentschap Ondernemen.

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

§5. Het reglement treedt in werking op de vijfde dag na de bekendmaking en is geldig tot en met 1 maart 2017.

§6. Geldige aanvragen tot uitbetaling kunnen aanvaard worden tot en met 1 september 2017. Subsidieaanvragen en -toekenningen waarvan de aanvraag tot uitbetaling niet aanvaard kan worden vóór 1 september 2017, worden als nietig beschouwd.

§7. Afschrift van dit reglement zal, conform artikel 42 § 3 van het gemeentedecreet, worden verzonden aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde en aan de griffie van de politierechtbank van Sint-Niklaas.

§8. Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 186 en 187 van het gemeentedecreet.