



Ref. Farde e-Vergaderingen : 1786531

Nr DO : 68

Nr PV : 82

Besluit - Raad van 21/10/2013

Présents - Zijn aanwezig :

M. dhr. THIELEMANS, Bourgmestre-Président; Burgemeester-Voorzitter; M. dhr. COURTOIS, Mme mevr. HARICHE, Mme mevr. LEMESRE, Mme mevr. LALIEUX, M. dhr. CLOSE, M. dhr. OURIAGHLI, Mme mevr. AMPE, M. dhr. EL KTIBI, M. dhr. COOMANS de BRACHENE, Mme mevr. PERSOONS, Echevins; Schepenen; M. dhr. MAYEUR, M. dhr. MAMPAKA, M. dhr. EL HAMMOUDI, Mme mevr. ABID, M. dhr. BOUKANTAR, M. dhr. NIMEGEERS, M. dhr. OBERWOITS, M. dhr. CEUX, Mme mevr. MILQUET, Mme mevr. NAGY PATINO, M. dhr. MAINGAIN, M. dhr. FASSI-FIHRI, Mme mevr. MEJBAR, M. dhr. SMET, M. dhr. AMRANI, Mme mevr. JELLAB, Mme mevr. LEMAITRE, M. dhr. AMAND, Mme mevr. VIVIER, M. dhr. DHONDT, M. dhr. VAN den DRIESSCHE, Mme mevr. OVERLOOP, M. dhr. WEYTSMAN, M. dhr. ZIAN, Mme mevr. DERBAKI SBAI, M. dhr. EL HAMROUNI, M. dhr. WAUTERS, Mme mevr. MOUSSAOUI, Mme mevr. DEBAETS, M. dhr. ERGEN, M. dhr. DE BACKER, Mme mevr. MAATI, Mme mevr. BARZIN, Mme mevr. TEMMERMAN, Mme mevr. ABBAD, M. dhr. FRANÇOIS, Conseillers communaux; Gemeenteraadsleden; M. dhr. SYMOENS, Secrétaire de la Ville; Stadssecretaris.

Onderwerp: Verandering van het gemeentelijke reglement betreffende de toekenning van een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van een gescheiden toegang tot woning, aangenomen op 21/06/2010 en gewijzigd door het Besluit van de Raad van 04/07/2011.

De Gemeenteraad,

Gelet op het artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen;

Gelet op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd op 12 september 2009 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat voorziet in “het verlenen van een bijzondere aandacht voor het hergebruik van woningen die momenteel voorbehouden worden voor andere doeleinden of verlaten zijn, zoals de woningen gelegen boven handelszaken”;

Gelet op de intentieverklaring tot volledige wijziging van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 26 november 2009 die zegt dat “tegen 2020 moet het Brusselse woningenbestand in grote mate uitgebreid worden, mede door de toename van het aantal gezinnen bestaande uit één of twee personen als gevolg van de gezinssituatie van de Brusselaars (echtscheidingen, scheidingen,...), waardoor momenteel niet minder dan één gezin op twee in Brussel samengesteld is uit slechts één persoon, terwijl het aantal eenoudergezinnen dan weer sterk toeneemt (...)”;

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd door een Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op 2 december 2004, die “de ingebruikname, op korte termijn, van deels leegstaande woningen en de aanmaak van aparte toegangen” aanbeveelt;

Gelet op de zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening “Unesco”, bij Besluit van 26 maart 2009 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die voorziet dat “de bovengelegen verdiepingen over een praktische en gemakkelijke toegang moeten beschikken vanaf het gelijkvloers, wat de bestemming van deze verdieping ook is”;

Gelet op het gemeentelijke Reglement betreffende de toekenning van een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van een aparte toegang in de woningen gelegen in de “Unesco” zone, aangenomen op 21 juni 2010;

Gelet op het Besluit van de Raad van 4 juli 2011 toekennende een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen tot woning op het grondgebied van de Stad Brussel;

Overwegende dat de Stad Brussel graag wil doorgaan met haar rehabilitatiestrategie voor leegstaande verdiepingen zoals gestart, in het bijzonder, door de goedkeuring, op 21 juni 2010, van het gemeentelijke Reglement betreffende de toekenning van een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van een aparte toegang in de woningen gelegen in de “Unesco” zone;

Overwegende dat de doelstellingen van dit reglement de inrichting van een aparte gescheiden toegang, gaande van het gelijkvloers gewijd aan een handelsactiviteit, naar de bovengelegen verdiepingen en de (her)bestemming van deze verdiepingen in bewoonbare woningen zijn;

Overwegende dat het dikwijls onmogelijk is om deze bovengelegen verdiepingen te bereiken zonder het gelijkvloers gewijd aan een handelsactiviteit te moeten oversteken;

Overwegende dat deze bovengelegen verdiepingen anderzijds dikwijls leeg zijn (niet op een effectieve manier gebruikt of onvoldoende gebruikt);

Overwegende dat om deze strategie zo goed mogelijk uit te voeren, het nodig is om de tekst van het Reglement van 21 juni 2010 aan te passen, evenals de tekst van het aanvraagformulier van de premie en de ontvangstbevestiging van een volledig ingevuld dossier voor deze premie;

Overwegende dat in het kader van deze aanpassingen, naast de gelijkvloerse verdiepingen gewijd aan een handelsactiviteit, ook de gelijkvloerse verdiepingen gewijd aan ambachts- of productieactiviteiten of kantoor, zoals bepaald in het Gewestelijk Bestemmingsplan, kunnen in aanmerking genomen worden;

Overwegende dat, op in zitting van donderdag 11 juli 2013, het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel, de volgende beslissing heeft genomen:

"- Inschrijven van een uitgave van 100.000,00 € betreffende de toekenning van een premie voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen naar de verdiepingen bestemd voor woning op het grondgebied van de Stad Brussel, op artikel 93006/51251 (20.000,00 EUR) en op artikel 93006/52251 (80.000,00 EUR) van de buitengewone begroting van 2013 (ED n°s 13/9424 en ED 13/9425);
- De uitgaven door een lening financieren;
- Aannemen van de vereffening van de premies naargelang de ingediende aanvragen, onder voorbehoud van de goedkeuring van het dossier door de administratie";

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit:

Artikel 1 : De wijziging van het gemeentelijke Reglement betreffende de toekenning van een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen tot woningen, aangenomen op 21 juni 2010 en gewijzigd door het Besluit van de Raad van 4 juli 2011, van het aanvraagformulier voor de premie en van de ontvangstbevestiging van een volledig ingevuld dossier, gevoegd in bijlage aan dit besluit is goedgekeurd.

Artikel 2 : De nieuwe tekst van het reglement betreffende de toekenning van een gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen tot woningen, die hieronder wordt weergegeven, is aangenomen.

REGLEMENT BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN EEN GEMEENTELIJKE PREMIE VOOR HET VERWEZENLIJKEN VAN GESCHIEDEN TOEGANGEN TOT WONINGEN

Artikel 1 :

Binnen de perken van het huidige reglement en van de beschikbare gemeentelijke begrotingskredieten, kent de Stad Brussel, in het kader van de rehabilitatiestrategie op leegstaande verdiepingen, een premie toe voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen tot de verdiepingen.

Artikel 2 :

Voor de toepassing van het huidige reglement verstaat men onder :

- Gescheiden toegang: afzonderlijke toegang die een directe toegang verleent tot de bovengelegen verdiepingen die (her)bestemd als bewoonbare woningen kunnen worden, zonder hiervoor de ruimten op de gelijkvloerse verdieping gewijd handels- of ambachts- of productieactiviteiten of kantoor te betreden.
De gescheiden toegang mag zich ter hoogte van de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel bevinden. Deze toegang bezit een deur naar de openbare ruimte, een hall en/of gang en een trappenhuis van de gelijkvloerse naar de bovengelegen verdiepingen.
- Leegstaande verdieping: verdieping gelegen boven een niet residentiële gelijkvloers, die niet op een effectieve manier gebruikt of onvoldoende gebruikt wordt en die dus, wat de laatste geleden bestemming ook was, kan (her)bestemd worden als huisvesting.
- Bewoonbare woning: woning die voldoet aan de eisen op vlak van comfort, hygiëne en gezondheid. Deze omvat een of meerdere leefruimten, een keuken en een sanitair. Al deze lokalen worden voorzien van water, elektriciteit en verwarming.

Artikel 3 :

De premie wordt toegekend in het kader van een globaal project dat voorziet in de verwezenlijking van een gescheiden toegang tot de woning en de (her)bestemming in huisvesting van de verdiepingen gelegen boven de gelijkvloerse

verdieping gewijd aan handels- of ambacht- of productieactiviteiten of kantoor. De premie mag enkel worden aangevraagd na de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en enkel voor werken voor het verwezenlijken van de toegang die nog niet van start gingen voor de indiening van de premieaanvraag.

In uitzonderlijk geval, indien het blijkt dat de nodige werken voor de verwezenlijking van de gescheiden toegang niet onderhevig zijn aan de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, wordt de premie gevraagd op basis van – bovenop het daarvoor geschikte document (cfr. artikel 10) – een plan van de gelijkvloerse verdieping en van een vooraanzicht van de gevel, zodoende de werken aan de toegang te kunnen evalueren, en onder voorbehoud van een gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH).

Artikel 4 :

De premie wordt toegekend voor bestaande gebouwen gelegen op het grondgebied van de Stad Brussel die niet over een gescheiden toegang tot de bovengelige verdiepingen beschikken en waarvan één of meerdere verdiepingen bestemd voor huisvesting of leeg staan, of bewoond zijn maar enkel toegankelijk zijn via de handels- of ambacht- of productieruimte, of via het kantoor, of die gebruikt worden voor een andere bestemming dan huisvesting. Voor de gebouwen erkend voor hun uitzonderlijke historische en erfgoedkundige waarden, moeten de werken voor de verwezenlijking van een gescheiden toegang en de rehabilitatie van de woningen dit erfgoed respecteren via de aanvraag van een unieke vergunning.

Artikel 5 :

De premie voor de verwezenlijking van de gescheiden toegang wordt aangevraagd door de uitvoerder van de werken. Deze persoon kan titularis zijn van een zakelijk recht op het gebouw (bijvoorbeeld eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter ...) of kan een huurovereenkomst hebben afgesloten. Het betreft hier een natuurlijke persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon.

Artikel 6 :

Het bedrag van de premie bedraagt 70% van het bedrag voor de nodige werken (BTW inbegrepen) voor de verwezenlijking van een gescheiden toegang, met een maximum van 15.000,00 EUR per gebouw.

Indien de aanvrager btw-plichtig is en indien hij deze btw deduceert, zal de premie berekend worden op het bedrag exclusief btw.

De nodige werken om de gescheiden toegang in te richten en om de woning(en) bewoonbaar te maken moeten verwezenlijkt worden binnen een termijn van 2 jaar vanaf de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning. In het uitzonderlijke geval dat de premie wordt aangevraagd terwijl er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, loopt de vermelde termijn van 2 jaar vanaf de datum van de indiening van de premieaanvraag.

Het bedrag van de premie zal verhoogd worden tot 85% van het bedrag voor de nodige werken voor de verwezenlijking van een gescheiden toegang, met een maximum van 18.000,00 EUR, indien het beheer van de verwezenlijkte woningen wordt overgedragen aan een Sociaal Immobiliënkantoor, aan Project X of aan een andere operator die als doelstelling heeft sociale of hiermee gelijkgestelde woningen te realiseren.

Dezelfde vermeerdering zal ook toegekend worden indien dezelfde gescheiden toegang leidt tot de verdiepingen van twee of meerdere aanpalende gebouwen die eigendom zijn van verschillende eigenaars.

Artikel 7 :

De premie wordt uitbetaald nadat de werken voor de verwezenlijking van de gescheiden toegang werden uitgevoerd, op basis van een controleattest uitgevoerd door het Departement Stedenbouw van de Stad en van een gedetailleerde factuur conform aan de offerte, waarin de punten overeenstemmend met de uit te voeren werken voor de verwezenlijking van de toegang worden vermeld.

De Stad behoudt zich het recht voor om bepaalde posten te schrappen, indien deze niet voldoen aan de definitie van gescheiden toegang zoals vermeld in het artikel 2 van het huidige reglement.

Bovendien, indien het geval zich voordoet dat het gebouw het voorwerp uitmaakt van één of meerdere overtredingen, vastgesteld door een proces-verbaal, zal de premie enkel uitbetaald worden nadat deze overtredingen of afgeschaft of geregulariseerd werden, conform met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning of indien een stedenbouwkundige vergunning niet vereist is, het formulier betreffende de uit te voeren werken.

De aanvrager verleent de Stad Brussel op ieder moment toegang tot de betreffende lokalen opdat de nodige controles en onderzoeken kunnen plaatsvinden. De aanvrager, evenals de huurder van het gelijkvloers, zullen in geval van een bezoek ter plaatse minstens één week op voorhand worden gewaarschuwd.

Artikel 8 :

Deze premie mag worden gecumuleerd met andere financiële hulpmiddelen, toegestaan door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door de Stad Brussel.

Artikel 9 :

De werken voor de verwezenlijking van de gescheiden toegang en de renovatiewerken aan de woningen zullen worden uitgevoerd volgens de van kracht zijnde reglementen, aanbevelingen en voorschriften voor goed handelen op vlak van stedenbouw, erfgoed en brand- en werfveiligheid.

Artikel 10 :

Om een premieaanvraag in te dienen, moet de aanvrager volgende documenten aan de gemeentelijke administratie bezorgen :

- Het aanvraagformulier voor de premie, beschikbaar bij de gemeentelijke administratie, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend;
- Voor fysieke personen: een recto/verso fotokopie van de identiteitskaart.
Voor privaatrechtelijke rechtspersonen : een fotokopie van de statuten en een lijst van de bestuurders zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad;
- Een kopie van een uitgebreide offerte opgemaakt door de aannemer, waarin de werken betreffende de verwezenlijking van de gescheiden toegang worden beschreven;
- Indien er wordt samengewerkt met een Sociaal Immobiliënkantoor, Project X of een andere operator met de bedoeling sociale of gelijkgestelde woningen te verwezenlijken: kopie van de overeenkomst die deze samenwerking bevestigt (huurovereenkomst, beheersopdracht);
- Indien de gescheiden toegang, dezelfde toegang verleent tot de verdiepingen van twee of meerdere aanpalende gebouwen en indien deze gebouwen tot verschillende eigenaars behoren: kopie van de overeenkomst tussen de betrokken eigenaars;
- Indien de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning vereist is, een kopie van het indieningattest van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Indien het gebouw beschermd is, eveneens een reeks plannen en foto's van het gebouw toevoegen;
- Indien de premie wordt aangevraagd en er geen stedenbouwkundige vergunning wordt vereist: het formulier betreffende de uit te voeren werken, verkrijgbaar op de gemeentelijke administratie, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend;
- a) Voor de houder van een zakelijk recht op het gebouw : of de eigendomstitel afgeleverd door het kadaster, of de ondertekende akte van erfpacht, of de ondertekende akte van medeëigenaar, of de akte van het vruchtgebruik ;
- b) Voor de huurder : kopie van de huurovereenkomst en schriftelijke toelating van de eigenaar om de werken uit te voeren.

Artikel 11 :

Het aanvraagformulier voor de premie en de bijgevoegde documenten moeten bij de gemeentelijke administratie ingediend worden vóór 1 december van het lopende jaar. Indien dit niet het geval is, zal de aanvraag naar het volgende jaar verschoven worden, op voorwaarde dat er kredieten voor deze premie voorzien worden in het budget.

Na de aanvraag van de premie, zal een ontvangstbevestiging van een volledig of onvolledig ingevuld dossier door de Stad afgeleverd worden. Indien het dossier volledig ingevuld is, zal de ontvangstbevestiging een evaluatie van het bedrag van de premie op basis van de offerte omvatten.

Artikel 12 :

De begunstigde van de premie verbindt zich ertoe de bedragen ontvangen op basis van het huidige reglement terug te betalen aan de Stad Brussel, evenals de betrokken interesten berekend volgens de van kracht zijnde wettelijke rentevoet op datum van de terugreisingsbeslissing,

- indien de nodige werken om de bewoonbaarheid van de woning(en) te verzekeren niet werden uitgevoerd binnen een termijn van 2 jaar vanaf de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning of, indien de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning niet vereist is, binnen een termijn van 2 jaar vanaf de datum van de indiening van de premieaanvraag;
- indien de bovengelegen verdiepingen een andere bestemming dan huisvesting krijgen ;
- indien er onjuiste of frauduleuze verklaringen zijn afgelegd.

Artikel 13 :

Ook al voldoet de premieaanvraag aan de voorwaarden van de toekenning van de premie, doch zal deze enkel worden uitgekeerd voor zover de gemeentelijke jaarlijkse begroting niet is uitgeput.

Artikel 14 :

Het huidige reglement gaat van kracht vanaf de vijfde dag volgend op de dag van bekendmaking door aanplakbrief en wordt ieder jaar automatisch vernieuwd, op voorwaarde dat er kredieten voor dit type premie worden voorzien in het budget.

Aldus beraadslaagd in zitting van 21/10/2013

Le Secrétaire de la Ville,
De Stadssecretaris,
Luc Symoens (s)

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Freddy Thielemans (s)

Pour les points 97 à 110 - Voor de punten 97 tot 110 :
Le Premier Echevin-Président,
De Eerste Schepen-Voorzitter,
Alain Courtois (s)

Bijlagen:

[Ontvangstbevestiging van een volledig ingevuld dossier voor de premie NL](#)

[Aanvraagformulier voor de gemeentelijke premie voor het verwezenlijken van gescheiden toegangen tot woningen NL](#)