

---

**Gewijzigd reglement “Premie herbestemming handelspanden tot betaalbare woningen in aanloopstraten” - Goedkeuring**

---

**Goedgekeurd****Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloffi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Wilfried Sylverans; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot; mevrouw Anja Antonissen, Waarnemend algemeen directeur

**Contactpersoon**

Fien Van Den Heuvel

**Beknopte samenvatting**

De stad Turnhout zet in op het versterken van de kern en heeft ook aandacht voor de kwaliteit en de uitstraling van de aanloopstraten. Het is wenselijk oudere, weinig kwaliteitsvolle winkelpanden in de aanloopstraten om te vormen tot woningen. Daarnaast wil de stad inzetten op betaalbaar wonen en wil de stad de private huurmarkt stimuleren. Sinds september 2020 is er een nieuw premiestelsel van kracht waarbij de stad een premie verleent van maximaal 10 000 euro voor de herbestemming van voormalige handelspanden tot woningen. Bijkomend kan er voor deze panden bijkomend een subsidie van maximaal 10 000 euro worden verleend voor gevelrenovatie. Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen, betrokken diensten en een externe klankbordgroep (OST), worden er enkele aanpassingen in het huidige regiement voorop gesteld.

**Beschrijving****Aanleiding en context**

Stad Turnhout zette de voorbije jaren reeds sterk in op kernversterking, en werkte hiervoor reeds verscheidene instrumenten uit, zoals een Beeldskwaliteitsplan en een premiestelsel in het kernwinkelgebied en de overgangszone. Naast deze focus is het aangewezen ook in te zetten op de kwaliteit van panden in de aanloopstraten naar dit kernwinkelgebied en de overgangszone. Een aantal oudere winkelpanden in deze straten staan immers leeg of dreigen na leegstand niet meer opnieuw ingevuld te raken. Op termijn dreigt dit te leiden tot verwaarlozing, met een negatieve impact op de uitstraling van de aanpalende kern en de stad. Waar het in kernwinkelgebied wenselijk blijft om op het gelijkvloers een handelsbestemming te houden, is dit voor de meer verspreid liggende oude handelspanden in de aanloopstraten minder noodzakelijk. In deze is het zelfs een meerwaarde om de herbestemming van deze panden te stimuleren. Dit vermindert de leegstand. Gelet op de wens om de uitstraling te bevorderen, is het aangewezen om niet alleen de herbestemming op zich, maar ook de gevelrenovatie van deze herbestemde panden mee te betoelagen.

De keuze om herbestemming te stimuleren, biedt ook kansen om een aantal uitdagingen inzake wonen te realiseren. De stad wil de kwaliteit van het woonaanbod versterken. De stad wil het betaalbaar woonaanbod versterken. Het is niet mogelijk en wenselijk dit enkel te realiseren via een sociaal woonaanbod. Om deze reden is het ook aangewezen de private huurmarkt te versterken en private verhuurders de kans te geven panden grondig en kwaliteitsvol te renoveren met het oog op verhuur. Er bestaan heel wat premies voor renovatie, maar vaak (bv Vlaamse renovatiepremie) is de doelgroep van deze premies beperkt tot eigenaar-bewoners. Stimuli voor eigenaar-verhuurders zijn schaarser. Het is aangewezen de premie ook voor deze groep open te stellen. In ruil voor een premie voor herbestemming en gevelrenovatie, kan een lagere huurprijs verwacht worden van de verhuurders. De premie kan daarmee zowel aangevraagd worden door eigenaar-bewoners als huurders.

Het is niet realistisch een dergelijk premiestelsel voor heel het grondgebied in te voeren. Bovendien heeft ook het stadshart in toenemende mate een verouderend woonaanbod, waarbij oudere, weinig kwaliteitsvolle woningen zich

eerder in het centrum situeren. Dit maakt ook dat in het centrum relatief gezien een groter aantal kwetsbare bewoners woont. Deze vaststelling leidde ook reeds tot de beslissing op het verplicht conformiteitsattest gebiedsgericht in te voeren.

Een gebiedsgerichte aanpak geeft daarmee de kans een focus te leggen en middelen niet te versnipperen. De keuze van een premiereglement voor de aanloopstraten vormt daarmee een win-win door in te zetten op kernversterking én op betaalbaar wonen.

Om deze reden werd een nieuw premiestelsel uitgewerkt, aanvullend op het bestaande premiestelsel voor het kernwinkelgebied en de overgangszone, maar met een bijkomend klemtoon op betaalbaar wonen. Dit is van kracht sinds september 2020. Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen, betrokken diensten en een externe klankbordgroep (OST), worden er enkele aanpassingen in het huidige premiereglement voorop gesteld, waardoor de premies nog optimaler kunnen worden ingezet. De aanpassingen zijn voortgekomen uit concrete vragen en cases in kader van dit reglement. Het doel blijft de beeldkwaliteit verhogen, duurzame invullingen in winkelpanden bekomen en betaalbare woningen voorzien in de binnenstad.

## **Juridische grond**

Gemeenteraad van de stad Turnhout van 10 februari 2020: Meerjarenplan 2020-2025 van het deel van de stad Turnhout.

### **Argumentatie**

Algemeen:

1. De stad Turnhout voorziet een premiestelsel in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en de overgangszone. Deze aanloopstraten sluiten aan op de afbakening van kernwinkelgebied en overgangszone, en wordt door de gemeenteraad afgebakend in zitting van 14 september 2020 en latere wijzigingen.

2. Er wordt ondersteuning geboden in handelshuizen die reeds leegstaan of dreigen leeg te staan te voor navermelde werken

- herbestemmen tot woonruimten
- bijkomend op de renovatie van de gevels van deze herbestemde panden
- gevelrenovatie van voormalige handelshuizen

Gevelrenovatie zonder herbestemming wordt niet betoelaagd, tenzij de gevelrenovatie van voormalige handelshuizen.

3. De uitgevoerde werken dienen kwaliteitsvol te zijn, zowel intern (woningkwaliteit) als aan de straatzijde. Er gebeurt een toetsing aan het beeldkwaliteitsplan, de geldende stedenbouwkundige richtlijnen en de geldende kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Bovendien worden bijkomende eisen opgelegd inzake kwaliteit en energie. Bovendien wordt gemikt op een gezonde typologie, door kamers en studio's uit te sluiten van de premie.

Deze normen worden voorafgaand aan de principiële goedkeuring van een eventuele premie getoetst door een kwaliteitskamer.

Na de uitvoering van de werken wordt de eigenaar-bewoner gevraagd de woning zelf te bewonen. Aan de eigenaar-verhuurder wordt gevraagd de nieuwe woning te verhuren aan een betaalbare huurprijs, waarvan het maximum bepaald is per type woning (van 550 euro voor een woning met 1 slaapkamer tot 1000 euro voor een eengezinswoning met 4 of meer slaapkamers, en van 550 euro voor een meergezinswoning met 1 slaapkamer tot 900 euro voor een meergezinswoning met 4 of meer slaapkamers). Het engagement is beperkt tot vijf jaar.

4. De premie kan aangevraagd worden door eigenaars van handelspanden in het doelgebied, waarbij er een premie van 80% van de totale kosten (excl. BTW) kan worden bekomen met een maximum van 10 000 euro voor de herbestemming. Enkel op voorwaarde dat de panden ook herbestemd worden, is er aanvullend nog een premie mogelijk voor gevelrenovatie, m.n. van 80% van de totale kosten (excl. BTW) met een maximum van 10 000 euro. Na de jaarlijkse evaluatie van het premiestelsel in het voorjaar van 2022 met de bevoegde schepenen, betrokken diensten en een externe klankbordgroep (OST), worden er enkele aanpassingen in het huidige premiereglement voorop gesteld. Concreet gaat het over deze aanpassingen:

1. Aangepaste definitie van handelsruimte, waaronder ook leegstaande panden worden gerekend. Hierdoor kunnen leegstaande handelsruimtes ook zeker betoelaagd worden en is de omschrijving helder, waardoor er minder discussie mogelijk is.
2. Aangepaste omschrijving van gevel: zichtbare voor- en zijgevels vanaf de straatkant in de afgebakende zones. Deze omschrijving is duidelijker dan de vorige, waardoor er minder discussie mogelijk is.
3. Het opnemen van een premie voor gevelrenovatie voor voormalige handelshuizen in de aanloopstraten, waarbij deze panden enkel een gevelrenovatie kunnen bekomen. Er is geen cumul mogelijk met andere premies. Er zijn in de overgangszone en aanloopstraten een 30-tal voorbeelden in het straatbeeld waarbij een voormalig handelshuis rechtmatig is omgevormd tot woning, maar waarbij de gevel van het handelshuis is behouden. Dit zijn geen kwalitatieve woninggevels en worden vaak met gordijnen volledig afgesloten. Bovendien kan dit de indruk geven dat het om een leegstaande handelsruimte gaat, wat niet het geval is. Door deze panden een premie voor gevelrenovatie aan te bieden, kunnen deze gevels kwaliteitsvol worden aangepast.

4. Vervallen van de voorwaarde dat verkoop binnen de 5 jaar na het ontvangen van de premie niet mag. In de plaats wordt er opgelegd dat er bij overdracht van zakelijke rechten een kettingbeding moet worden opgelegd aan de nieuwe houders van zakelijke rechten voor de maximale huurprijzen. Op suggestie van de klankbordgroep wordt deze voorwaarde opgeheven. Het belemmert investeerders namelijk om in een pand te renoveren met deze premie, omdat ze het achteraf niet mogen verkopen maar moeten verhuren.
5. De isolatiewaarden van vloerisolatie, buitenmuurisolatie en buitenschrijnwerk worden aangepast naar de BENovatie doelstellingen. Een verwarmingsketel moet aan een A productlabel voldoen om betaald te kunnen worden. Op advies van de klimaatcel worden deze aanpassingen doorgevoerd. De BENovatie doelstellingen zijn de ambities voor 2050. Aangezien de premies een kwaliteitsvolle en duurzame renovatie willen betoelagen, is het aangewezen hier ook te streven naar ambitieuze isolatiewaarden.
6. Keukentoeuwen kunnen worden betaald indien ze onroerend worden door bestemming. Nadat er meerdere vragen zijn gekomen in verband met keukens te betoelagen, is het logisch om ook ingebouwde keukentoeuwen te betoelagen, indien deze onroerend worden door bestemming.
7. Een geïntegreerd badkamermeubel met lavabo kan worden betaald indien het onroerend wordt door bestemming. Nadat er meerdere dossiers zijn geweest die een badkamer renovatie indienen binnen de premie, is gebleken dat een geïntegreerd meubel met lavabo logisch is om te betoelagen.
8. Binnen de premie van gevelrenovatie wordt ook het vervangen van buitenschrijnwerk en dakwerken mogelijk. Uit de praktijk is gebleken dat bij gevelrenovaties vaak het vervangen van schrijnwerk en dakwerken worden uitgevoerd. Daarom zullen deze in de nieuwe versie van het reglement ook worden betaald binnen de gevelrenovatiepremie.
9. Het toevoegen van een de minimis verklaring indien een onderneming een premie aangevraagd.
10. Het college van burgemeester en schepenen kan een uitzondering op de voorwaarden van de werken goedkeuren indien het pand een beschermd monument is of opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.
11. Het indienen van een dossier voor principiële goedkeuring en uitbetaling en het communiceren van de beslissingen kan via mail mits ontvangstbevestiging. Uit de praktijk van verschillende aanvragen, is het gebleken dat de meeste eigenaars liefst via mail indienen en verder communiceren.
12. Indien het pand in mede-eigendom is van verschillende eigenaars, dient er een kopie van de basisakte worden bezorgd en een actuele verdeling van de aandelen van het zakelijk recht. Zo kan er gekeken worden hoe de verdeling van de premie dient te gebeuren.
13. Het is mogelijk om een principiële goedkeuring aan te vragen op basis van een volledig en ontvankelijk verklaarde omgevingsvergunning, in plaats van een afgeleverde omgevingsvergunning. Hierbij wordt de principiële goedkeuring verleend op voorwaarde dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en bezorgd. Het voordeel is dat de wachttijd voor de eigenaar ingekort wordt en kan deze sneller starten met de werken. De omgevingsvergunningprocedure loopt langer dan het goedkeuren van een aanvraagdossier. De principiële goedkeuring kan al gegeven worden, waardoor de werken kunnen starten van zodra de omgevingsvergunning is afgeleverd.
14. Er zal een sticker moeten worden gehangen tijdens de duurtijd van de werken, waarop wordt aangegeven dat de werken zijn mede mogelijk gemaakt door stad Turnhout. Deze sticker wordt voorzien door stad Turnhout. Hierdoor worden de investeringen en premies van de stad zichtbaarder in het straatbeeld.
15. Een conformiteitsattest (CA) wordt voor elke woning of herbestemming waarvoor een premie wordt aangevraagd opgelegd, niet voor elke woning in een pand. Niet alle woningen in een pand zijn altijd verhuurd, sommige worden bewoond door een eigenaar zelf. Hierdoor is het logischer om enkel een CA te vragen van de woning(en) waarvoor een premie is bekomen.
16. Er wordt expliciet vermeld dat de cumul van 20 000 euro per handelshuis mogelijk is per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling. Ook het maximale bedrag van 10 000 euro voor de premie voor voormalige handelshuizen is gelimiteerd per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling. Dit maakt het duidelijker in het reglement wat de termijnen zijn waarop premies kunnen worden aangevraagd.

## Financiële en beleidsinformatie

### Financiële informatie

MJP000352 "Omvorming langdurige leegstaande handelspanden naar kwalitatieve woningen 644000/OMG/0500 230 000 euro in 2022; 60 000 euro in 2023, 2024 en 2025

### Beleidsinformatie

- Beleidsdoelstelling BD000005 We bouwen Turnhout verder uit tot een aantrekkelijke en belevenisvolle stad voor zowel bewoners, bezoekers als ondernemers.
- Actieplan AP000009: 'We bestrijden armoede in Turnhout en versterken de leefbaarheid door het verhogen van de kwaliteit van private huurwoningen en door de uitbreiding en renovatie van het sociaal woningaanbod.'

- Actieplan AP000032: 'De aantrekkingskracht die een centrumstad moet hebben binnen de stadsregio en ook daarbuiten, werken we verder uit in een sterk plan 'levend stadshart', en meer bepaald Actie AC000337.' We zetten in op transformatie van de aanloopstraten naar het winkelhart'
- Actieplan AC000337: 'We zetten in op transformatie van de aanloopstraten naar het winkelhart van Turnhout door langdurige leegstand impulsen te geven en om te vormen naar kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.'

## **Advies**

### **Financiën**

Gunstig onder voorwaarden

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad heft het "reglement Herbestemmings- en gevelrenovatiepremie aanloopstraten Turnhout" goedgekeurd op 14 september 2020 op met uitzondering van de reeds lopende dossiers.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad keurt het gewijzigde reglement "Premie herbestemming handelspanden tot betaalbare woningen in aanloopstraten" goed in het kader van kernversterkend beleid. Het vernieuwde reglement loopt van 10 oktober 2022 t.e.m. 31 december 2025.

### **Artikel 3**

#### **Definities**

Voor de toepassing van dit reglement verstaan we onder:

1° Gevelrenovatie: De werkzaamheden die tot doel hebben de voor- en/of zijgevel(s) zichtbaar vanaf de straatkant in de afgebakende zone van het stadshart van een bestaand handelshuis of voormalig handelshuis binnen het doelgebied te renoveren.

2° 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, met inbegrip van horeca, diensten en publieke functies voor zover zij gelegen zijn in het benoemde doelgebied en over normale openingsuren beschikken die in de detailhandel van toepassing zijn.

3° Handelsruimte: Het onroerend goed, waarin de handelszaak kan uitgbaat worden, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak.

Voor de toepassing van dit reglement wordt ook een leegstaande handelsruimte als handelsruimte beschouwd. De vroegere bestemming als handelsruimte blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan de leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

4° Handelshuis: Het onroerende goed, waarin zowel een handelsruimte als woning aanwezig zijn, waar de woning boven of achter de handelsruimte gelegen is en waar handelsruimte en woning als één geheel functioneren. Indien het onroerend is gelegen op meerdere kadastrale percelen of meerdere huisnummers heeft, maar toch als één geheel functioneert omwille van (interne) verwevenheid of architectuur, dan wordt dit onroerend goed voor de toepassing van dit reglement als één handelshuis beschouwd.

5° Herbestemming: De werkzaamheden die tot doel hebben de handelsruimte in een handelshuis om te vormen tot een woning of deel van een woning.

6° Hoofdverblijfplaats: De woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft en waarvoor in deze woning een inschrijving is in de bevolkingsregisters.

7° Huurder: Natuurlijk persoon,

- die geen enkel zakelijk recht heeft op de woning waarop de premie betrekking heeft
- en die voor de woning waarop de premie betrekking heeft een geregistreerde huurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar-verhuurder.

Voor de toepassing van dit reglement wordt ook een sociaal verhuurkantoor als huurder beschouwd.

8° Kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

9° Kwaliteitskamer: Een adviesorgaan dat is samengesteld uit een of meerdere experts die een kritische blik en expertise bieden op het gebied van beeldkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid. De experts kunnen behoren tot het personeel van de stad of kunnen als externe deskundige door de stad hiertoe worden aangesteld. De kwaliteitskamer kan eventueel op eigen initiatief bijkomend advies inwinnen bij derden in die dossiers waar zij dit nodig acht bv. inzake erfgoed.

10° Studio: Een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid, zonder afzonderlijke slaapruijnte.

11° Voormalig handelshuis: het onroerend goed, waarin in het verleden zowel een handelsruimte als een woning aanwezig was, maar waarbij de voormalige handelsruimte herbestemd werd tot (deel van een) woning én dat toch de uiterlijke kenmerken van een handelshuis heeft behouden. Voor deze bestemmingswijziging werd de vereiste

omgevingsvergunning bekomen. Indien een omgevingsvergunning niet verplicht was, dient de aanvrager aan te tonen dat de herbestemming tot (deel van een) woning vergund geacht is.

De vroegere bestemming als handelsruimte blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan de herbestemming, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een pand heeft de uiterlijke kenmerken van een handelshuis behouden indien:

- in de voor- of zijgevels die palen aan de openbare weg nog sprake is van een herkenbare winkelpui, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van schrijnwerk en/of uitstalraam en/of toegangsdeur.
- of waarbij dat er een gevelwijziging is geweest waarbij van een handelsruimte naar een woning is gegaan, maar waarbij deze niet geïntegreerd is in de algemene gevelopbouw van de woning(en) waardoor deze als storend wordt ervaren.

12° Woning: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Voor de toepassing van dit reglement wordt enkel het gebruik als hoofdverblijfplaats, aangetoond door een inschrijving in de bevolkingsregisters, als woning beschouwd. Een gebruik als tweede verblijf of recreatie wordt niet als woning beschouwd.

#### **Artikel 4**

##### **Doelstelling**

De herbestemmingspremie en de gevelrenovatiepremie hebben als doelstelling de aantrekkelijkheid van panden in de aanloopstraten naar de overgangszone te verhogen waardoor de kwaliteit en uitstraling van dit gebied wordt bevorderd. Er wordt ondersteuning geboden om handelshuizen die reeds leegstaan of dreigen leeg te staan te herbestemmen tot woonruimten en bijkomend op de renovatie van de gevels van deze herbestemde panden. De premie kan aangevraagd worden met het oog op eigen bewoning of met het oog op verhuur. Door in te zetten op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de nieuw gerealiseerde woningen wordt ook de private huurmarkt versterkt.

#### **Artikel 5**

##### **Budget**

Binnen de perken van het in de begroting voorziene krediet, verleent de Stad Turnhout een premie voor:

- De herbestemming van handelshuizen tot woningen in de aanloopstraten naar de overgangszone en voor gevelrenovatie van deze panden.
- De gevelrenovatie van voormalige handelshuizen in de aanloopstraten.

#### **Artikel 6**

##### **Begunstigden**

De premie kan aangevraagd worden door een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die houder is van zakelijke rechten op het handelshuis of voormalig handelshuis met name:

- De volle eigenaar.
- De vruchtgebruiker.
- De erfpachter.
- De opstalhouder.

#### **Artikel 7**

##### **Algemene voorwaarden**

§1. De premies voor herbestemming en gevelrenovatie kunnen enkel toegekend worden voor panden:

- Die in de in artikel 8 omschreven doelgebied zijn gelegen.
- Die beschouwd worden als handelshuizen zoals bedoeld in art. 3, 4°. Voor voormalige handelshuizen zoals bedoeld in art. 3, 10° kan enkel nog een premie voor gevelrenovatie toegekend worden, maar geen premie voor herbestemming.
- Die over een omgevingsvergunning beschikken voor de bestemmingswijziging van het handelshuis naar woning(en) indien deze verplicht is in het kader van de VCRO. Indien deze omgevingsvergunning niet verplicht is, dient de aanvrager aan te tonen dat de woning(en) die zich na herbestemming in het handelshuis bevinden in het handelshuis vergund of vergund geacht zijn.
- Die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.
- Die conform zijn met alle wettelijke verplichtingen.

§2. De uitgevoerde herbestemmingswerken dienen de kwaliteit van de woning(en) te bevorderen en dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve materialen.

Indien meerdere woningen worden gerealiseerd in het pand dienen alle woningen kwaliteitsvol te zijn én dient het te gaan om een gezonde mix van typologieën zodat de leefbaarheid in het pand en in de buurt niet in het gedrang komt. Een herbestemming van het handelshuis tot een of meerdere studio's of kamers wordt in geen geval gesubsidieerd. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de stedenbouwkundige richtlijnen 'Minimale woonkwaliteit in meergezinswoningen' dienen als toetsingskader.

Na het uitvoeren van werken aan het pand dient elke woning waarvoor een premie werd aangevraagd in het pand over een conformiteitsattest beschikken.

§3. De gesubsidieerde werken moeten de ruimtelijke kwaliteit van het handelsapparaat en het straatbeeld bevorderen. Bij gevelrenovatie moet de gevel steeds zodanig gerenoveerd worden dat deze in zijn totaliteit

kwaliteitsvol is. De gevelrenovatiewerken moeten zich ruimtelijk inpassen in de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten van het gehele pand en de straat waar ze deel van uitmaken. De werken worden uitgevoerd in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen die voldoende duurzaam en stevig zijn voor het bedoelde gebruik.

Het Beeldkwaliteitsplan dat wordt opgemaakt in kader van het EFRO-project Levend Stadshart dient als toetsingskader.

Na het uitvoeren van de werken mag het pand geen uiterlijke tekenen van verval meer hebben.

De aanvrager is verplicht alle niet-relevante uithangborden, onvergunde reclamepanelen, bekabeling die niet meer in gebruik is en andere onvergunde gevelconstructies te verwijderen.

§4. De beoordeling van de voorgestelde typologieën, de toets aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de stedenbouwkundige richtlijnen zoals bedoeld in §2 en de toets aan het Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in §3 gebeurt voorafgaand aan de goedkeuring van de aanvraag door de kwaliteitskamer. Het advies kan bindende voorwaarden bevatten met het oog op het verlenen van de premie. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om op basis van dit advies bijkomende voorwaarden en werken op te leggen indien het oordeelt dat dit vereist is.

§5. Het tot woning(en) herbestemd handelshuis dient binnen twee jaar na principiële goedkeuring van de premie, in gebruik te zijn als woning. Het kan hierbij zowel gaan om eigen bewoning door de eigenaar, als om verhuur aan een huurder. De inschrijving in de bevolkingsregisters geldt als datum start bewoning.

§6. In geval van bewoning door de eigenaar-bewoner, moet de woning na het uitvoeren van de werken gedurende tenminste vijf jaar onafgebroken als hoofdverblijfplaats bewoond worden door de houder van een van de zakelijke rechten zoals bedoeld in art. 6.

De vijfjarige periode start (na het uitvoeren van de werken en het bekomen van een conformiteitsattest) bij de start van de bewoning, zoals bedoeld in art. 7 §5.

§7. In geval van verhuur aan een huurder, moet de woning na het uitvoeren van de werken gedurende tenminste vijf jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd worden, zoals opgenomen in een geregistreerde huurovereenkomst tussen de eigenaar-verhuurder en huurder. Het huurcontract is hetzij een contract van negen jaar, hetzij een kortlopend contract van minder dan drie jaar, dat overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Huurdecreet kan verlengd worden tot een contract van negen jaar.

Het huurcontract dient te beantwoorden aan volgende maximum aanvangshuurprijzen:

	Eengezinswoning	Meersgezinswoning
1 slaapkamer	550 euro	550 euro
2 slaapkamers	650 euro	650 euro
3 slaapkamers	800 euro	750 euro
4 of meer slaapkamers	1000 euro	900 euro

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

De vijfjarige periode start (na het uitvoeren van de werken en het bekomen van een conformiteitsattest) bij de start van de bewoning, zoals bedoeld in art. 7 §5.

In geval van herverhuring tijdens de voormelde vijfjarige periode dient de eigenaar-verhuurder dezelfde maximale aanvangshuurprijzen te hanteren in het nieuwe contract.

§8. In geval van overdracht van het zakelijk recht op de tot woning(en) herbestemd handelshuis, is de overdrager van het zakelijk recht verplicht de verplichtingen zoals bedoeld in art. 7 §5, § 6 en §7° als een kettingbeding op te leggen aan de nieuwe houders van het zakelijk recht en diens rechtsopvolgers voor de resterende looptijd van de vijfjarige periode. Indien de overdracht pas plaatsvindt na het verstrijken van deze vijfjarige periode, dient dergelijk geding niet meer opgenomen te worden.

## **Artikel 8**

### **Gebiedsomschrijving**

Enkel panden gelegen in de aanloopstraten zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad van de stad Turnhout in zitting van 14 september 2020 en latere wijzigingen komen in aanmerking voor de herbestemmingspremie (handelshuizen) en gevelrenovatiepremie (handelshuizen mits herbestemmingspremie en voormalige handelshuizen).

## **Artikel 9**

### **Subsidieerbare werken**

§1. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover ze tot doel hebben het handelshuis te herbestemmen tot kwaliteitsvolle woning(en) en de aanpassingswerken om één of meer handelshuizen geheel te herbestemmen tot kwaliteitsvolle woningen. Bijkomend kan er voor deze handelshuizen en voor voormalige handelshuizen een premie bekomen worden voor gevelrenovatie. Voormalige handelshuizen kunnen een premie voor gevelrenovatie bekomen.

De werkzaamheden kunnen zowel gebeuren door aannemers, als door de aanvrager zelf.

§2. Werken komen enkel in aanmerking voor subsidiëring voor zover ze in overeenstemming zijn met:

- De minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het toetsingskader stedenbouwkundige richtlijnen 'Minimale woonkwaliteit in meergezinswoningen'.
- Reglementen en regelgeving die van toepassing is.

- De noodzakelijke vergunningen bekomen zijn.

§3. Werken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de herbestemming van de voormalige handelsruimte naar woningen en het realiseren van afzonderlijke toegangen komen in aanmerking. Werken aan reeds bestaande woonruimten boven of achter de handelsruimte komen enkel in aanmerking indien de te herbestemmen handelsruimte geïntegreerd wordt in een bestaande woning. Volgende werken komen in aanmerking voor de premie:

a) Ruwbouwwerken

- De funderingen voor de muren.
- De afbraak van bestaande muren.
- De bouw van nieuwe binnen-en buitenmuren.
- De behandeling van muren tegen optrekkend vocht.
- De behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht.
- De behandeling van muren tegen huiszwam.
- Natte of droge kalkbepleistering (bv gipsplaten) op de binnenmuren, de binnenkant van de buitenmuren, de onderkant van de draagvloeren en de onderkant van de dakstructuren.
- De afbraak van bestaande draagvloeren en trappen.
- De opbouw van draagkrachtige vloerelementen, funderingsplaten en dekvloer ("chape").
- De behandeling van houten draagvloeren en houten dakstructuren tegen zwammen en insecten.
- Het aanbrengen of vervangen van een of meer vaste trappen in de woning zodat de verbinding tussen de verdiepingen veilig beloopbaar is.
- Het aanbrengen van gevelisolatie (de geplaatste isolatie voldoet in geval van isolatie aan de buitenkant van de buitenmuur aan een isolatienorm waarbij de  $U_{max}$  kleiner of gelijk is aan  $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ , of in geval van isolatie aan de binnenmuur aan een isolatienorm waarbij de  $R_d$ -waarde groter of gelijk is dan  $2,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ . In geval van spouwmuurisolatie, dient de spouw een minimale breedte te hebben van 50mm en volledig opgevuld te worden met nieuw isolatiemateriaal met een  $\lambda$ -waarde van max.  $0,065 \text{ W/mK}$ . Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.
- Het aanbrengen van vloerisolatie. De geplaatste isolatie voldoet aan een isolatienorm waarbij de  $U$ -waarde kleiner of gelijk moet zijn aan  $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.
- Maatregelen met betrekking tot brandveiligheid.
- De afbraak van het bestaande buitenschrijnwerk en de plaatsing van ramen en buitendeuren, voorzien van een algemene warmtegeleidingscoëfficiënten ( $U$ -waarde) van kleiner of gelijk aan  $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  en voor het glas een warmtegeleidingscoëfficiënt van  $U_{g,max} = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Er dient voldaan te worden aan de ventilatievoorzieningen in woongebouwen (bijlage IX van het Energiebesluit van 19 november 2010). Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.

b) Dakwerken

- De afbraak van bestaande dakstructuren en de opbouw van draagkrachtige elementen.
- Het herstellen of het vernieuwen van het onderdak en de waterdichte bedekking.
- Het herstellen of het vernieuwen van de hulpstukken en toebehoren om het hemelwater af te voeren.
- Het herstellen of het vernieuwen van de dakdoorbrekingen, zoals de dak(vlak)ramen, de dakkapellen, de lichtkoepels, de lichtkokers en de schouwen.
- Het aanbrengen van dak- of zoldervloerisolatie, op voorwaarde dat het volledige dak of de volledige zoldervloer geïsoleerd wordt (de geplaatste isolatie voldoet aan een isolatienorm waarbij de  $R_d$ -waarde groter of gelijk moet zijn aan  $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Uit een attestering op de factuur dient te blijken dat aan deze voorwaarde voldaan is.

c) Technische installaties van de woning

- De plaatsing van een verwarmingsketel op gas met hoog rendement om de hele woning te verwarmen. De ketel voldoet qua energie-efficiëntie aan de Europese verordening 813/2013 van 2 augustus 2013 en heeft minstens een A productlabel. Na de werken dient een erkend keuringsorgaan aan te tonen dat de gasinstallatie conform is.
- Het aanbrengen of vervangen van de elementen om stroom en telecommunicatie te verdelen in de woning, inclusief de aansluiting op het openbare net en de plaatsing van de meetinstallatie voor elektriciteit. Na de werken dient een erkend keuringsorgaan aan te tonen dat de elektrische installatie conform het AREI is.
- De vernieuwing van de bestaande sanitaire toestellen.
- De plaatsing van maximaal één douche, één ligbad, twee wastafels en één wc per woning als die nog niet aanwezig zijn in de woning. Indien sanitaire toestellen vernieuwd of geplaatst worden komen volgende installatieonderdelen mee in aanmerking: kranen, leidingen en toebehoren voor watertoevoer en -afvoer, leidingen en toestellen voor de productie van sanitair warm water.

d) Afwerking van de woning indien ook ruwbouwwerken worden uitgevoerd

- Het voorzien van vloerafwerking (tegels, parket,...).
- Binnenschrijnwerk.

- De plaatsing van een keuken (aanrecht met gootsteen en aansluiting op drinkbaar water, aansluitingsmogelijkheid voor plaatsing kooktoestel). Kooktoestellen (inbouwkookplaat, inbouwoven, inbouwmicrogolfoven) en keukenkasten kunnen enkel betoelaagd worden voor zover deze onroerend worden door bestemming.
- De werken die minimaal nodig zijn om de buitenruimte te creëren (zoals vereist op basis van de richtlijnen woningkwaliteit voor meergezinswoningen) zoals de sloop van gebouwonderdelen en de afwerking van wanden van de buitenruimte.

e) Afzonderlijke toegang

- De werken die nodig zijn om te voorzien in een aparte of gemeenschappelijke toegang, zodat elke woning in het herbestemd handelshuis kan betreden worden via hetzij de openbare weg, hetzij via gemeenschappelijke delen (zonder dat daarbij de private delen van een andere woning betreden dienen te worden).

§4. Er kan bijkomend een premie voor gevelrenovatie worden verleend, maar enkel voor handelshuizen die herbestemd worden tot woningen en die hiervoor werken uitvoeren zoals bedoeld in § 3 of voor voormalige handelshuizen.

Volgende werken die de renovatie en/of verfraaiing van de voor- en/of zijgevel(s) zichtbaar vanaf de straatkant van een herbestemd handelshuis of voormalig handelshuis tot gevolg hebben, komen in aanmerking voor de premie:

- De afwerking van de gevel met gevelsteen, gevelbekleding of -bepleistering in speciaal daartoe bestemde materialen.
- Het voegwerk van de gevel vernieuwen.
- Reinigen.
- Schilderwerken.
- Alle werken nodig voor een goede afwerking (gladschuren, afkrabben, ontmossen en dichten).
- Plaatsen van inkomdeuren.
- De afbraak van het bestaande buitenschrijnwerk en de plaatsing van ramen en buitendeuren zichtbaar vanaf de straatkant, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 9 § 3 a), en voor zover deze werken nog niet werden betoelaagd in het kader van een eventuele herbestemmingspremie.
- Dakwerken, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 9 § 3 b), op voorwaarde dat minstens alle dakvlakken zichtbaar vanaf de straatkant worden gerenoveerd, en voor zover deze werken nog niet werden betoelaagd in het kader van een eventuele herbestemmingspremie.
- Zichtbare zijgevel opknappen.
- Alle sloopwerken die verband houden met de renovatie van de gevel.
- Alle aanpassingswerken aan de gevel die verband houden om van één of meer panden een geschikte woning te maken.
- Plaatsen van stellingen.
- Huur van een container.
- Herstellen van gevelsierelementen.

§5. Volgende werken worden uitdrukkelijk uitgesloten in het kader van de herbestemmingspremie en in het kader van de gevelrenovatiepremie:

- Nieuwbouw en herbouw (constructie waarbij geen enkele gevel al bestaat).
- Overige afwerking, zoals verfraaiingswerken van het interieur, behang- en schilderwerken.
- De vervanging of plaatsen van een veranda of onderdelen ervan.
- Erelonen en kosten van architecten, ingenieurs, tekenaars, EPB-verslaggevers of veiligheidscoördinatie.
- Elektrische verwarming of aircosystemen.
- Bubbeldouches en stoomdouches, badkamermeubelen en –accessoires, met uitzondering een geïntegreerd wastafelmeubel dat onroerend is geworden door bestemming.
- Overige elektrische verbruikstoestellen, domotica en automatisaties, met uitzondering van deze bestemd voor de sturing van de centrale verwarming, branddetectie en inbraakpreventie
- Tuinaanleg en buiteninrichting andere dan deze bedoeld in § 3 d).
- Plaatsen of vervangen van garagepoorten.
- Aankoop en installatie van overige roerende goederen die niet onroerend worden door bestemming.
- Werken waarvoor een omgevingsvergunning bekomen is in beroep bij de Deputatie Provincie Antwerpen na een weigering in eerste aanleg van de omgevingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen.

§6. Andere werken die betrekking hebben op herbestemming of gevelrenovatie kunnen enkel mits toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen in aanmerking komen voor de premie.

§7. Het College van Burgemeester en Schepenen kan na advies van de kwaliteitskamer afwijkingen toestaan op de voorwaarden zoals bedoeld in § 3 tot en met § 5 voor zover het handelshuis of voormalig handelshuis een beschermd monument is of opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, en voor zover middels een gemotiveerd verzoek wordt aangetoond dat de erfgoedwaarden van het pand de naleving van deze voorwaarden onhaalbaar maken



## **Artikel 10**

### **Premiebedragen**

§1. De werken die worden uitgevoerd met het oog op de herbestemmingspremie en de gevelrenovatiepremie moeten samen minimaal 2 000 euro excl. BTW bedragen.

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

- de herbestemming van handelshuizen ten belope van 80 % van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van 10 000 euro per premie.
- de gevelrenovatie van herbestemde handelshuizen of voormalige handelshuizen ten belope van 80 % van het factuurbedrag excl. BTW met een maximum van 10 000 euro per premie.

## **Artikel 11**

### **Beperkingen**

§1. Voor eenzelfde pand kan hetzelfde type premie slechts eenmaal verleend worden in een periode van 1 jaar met een maximum van 10 000 euro, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling. Een cumul van de herbestemmingspremie en de gevelrenovatiepremie is mogelijk, maar wordt gelimiteerd op een maximum van € 20 000 per handelshuis per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

Een voormalig handelshuis kan enkel een premie voor gevelrenovatie aanvragen. Hier geldt dus een maximum van € 10 000 per premie per 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van uitbetaling.

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

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

## **Artikel 12**

### **Aanvraagdossier**

§1. Een aanvraag tot het bekomen van de premie dient aangetekend verzonden of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan: Stad Turnhout, Dienst ondernemen en werk, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout. Via mail, mits u per kerende een ontvangstbewijs ontvangt, kan een aanvraag ingediend worden via [ondernemen@turnhout.be](mailto:ondernemen@turnhout.be).

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

1. Het behoorlijk ingevulde en door de aanvrager ondertekende aanvraagformulier. Het aanvraagformulier kan bekomen worden bij dienst ondernemen en werk, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout en via de website van de stad Turnhout: [www.turnhout.be](http://www.turnhout.be).
2. Een document waaruit het bouwrecht van de aanvrager blijkt, zijnde: een kopie van de onderhandse koopovereenkomst, de notariële koopakte, of elke andere titel waaruit het bouwrecht blijkt.
3. Een ondertekend akkoord omtrent de werken tussen (in voorkomend geval) alle betrokken naakte eigenaars, alle houders van zakelijke rechten en de huurder. In geval van mede-eigendom: een kopie van de basisakte en een attest waaruit de actuele verdeling van de aandelen van de zakelijke rechten blijkt.
4. De omgevingsvergunning indien vereist voor de uit te voeren werken. Indien reeds een vergunning werd ingediend, maar nog niet werd afgeleverd kan de aanvraag ook gebeuren aan de hand van een schriftelijke bevestiging van de volledig en ontvankelijk bevonden aanvraag van de omgevingsvergunning opgemaakt door de stedenbouwkundig ambtenaar.
5. Een gedetailleerde omschrijving van de uit te voeren werken. Dit kan aan de hand van een bestek met een beschrijving van procedé, materialen, kleuren,... eventueel aangevuld met stalen of duidelijke representatieve afbeeldingen van te gebruiken materialen. Uit de beschrijving moet ondubbelzinnig het beoogde resultaat van de werken blijken. Indien nodig geacht kan bijkomende info opgevraagd worden.
6. Een nauwkeurige prijsraming aan de hand van gedetailleerde offertes voor materialen of offerte(s) van een aannemer.
7. Genummerde foto's van de bestaande toestand en ontwerpplannen met aanduiding van de oriëntatie van de foto's.
8. Een de-minimisverklaring inzake staatsteun indien de aanvrager een onderneming is.

## **Artikel 13**

### **Ontvankelijkheid**

De aanvraag is pas ontvankelijk zodra deze volledig is. De ontvankelijkheid wordt binnen 1 maand na indiening van de aanvraag meegedeeld via een gewone zending of mail.

## **Artikel 14**

### **Beslissing**

§1. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist op advies van de bevoegde stedelijke diensten en de kwaliteitskamer de aanvraag principieel goed te keuren of te weigeren en deelt binnen 3 maanden na indiening van de ontvankelijke aanvraag zijn beslissing mee aan de aanvrager, via mail of via brief.

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

## **Artikel 15**

### **Verval van recht op de premie**

Het recht op de premie en bij uitbreiding alle door het stadsbestuur aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege wanneer tussen de aanvraag en de uitbetaling van de premie 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 handelshuis.
- Het volledig of gedeeltelijk teniet gaan van de woonfunctie.

#### **Artikel 16**

##### **Aanvang**

Om voor de premie in aanmerking te komen, mogen de werken niet beginnen vóór de datum van de principiële goedkeuring van de premie.

#### **Artikel 17**

##### **Termijnen**

§1. De aanvrager moet uiterlijk twee jaar na de datum van principiële goedkeuring, per aangetekend via persoonlijke afgifte tegen ontvangstbewijs of via mail tegen ontvangstbewijs, de aanvraag tot uitbetaling van de premie indienen. Desgevallend moet deze termijn ook vallen binnen de termijn van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

§2. Indien de aanvrager de aanvraag tot uitbetaling van de premie niet tijdig kan inleveren, kan hij voor het verstrijken van de voorziene termijn uitstel vragen bij het College van Burgemeester en Schepenen via een gemotiveerd schrijven. Het College van Burgemeester en Schepenen deelt zijn beslissing mee via een gewone zending.

#### **Artikel 18**

##### **Aanvraagdossier uitbetaling**

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

1. Kopieën van de rechtsgeldige gedateerde facturen betreffende de werkzaamheden van aannemers of aangekochte materialen, op naam van de aanvrager. De factuur moet voor volstaan ondertekend zijn of vergezeld zijn van een betalingsbewijs. De facturen bevatten een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werking en indien vereist bevatten de facturen de specifieke kwaliteitseisen zoals bedoeld in art. 9 (gevelisolatie, dak- of zoldervloerisolatie, vloerisolatie, buitenschrijnwerk).
2. Conformiteitstest van (al) de woning(en) in het pand waarvoor een premie werd aangevraagd.
3. Vereiste keuringsattesten (gas en elektriciteit).
4. Foto's van na de werken.
5. Indien van toepassing: kopie van een geregistreerde huurcontract voor de verhuur van de woning als hoofdverblijfplaats, per woning in het pand, zoals bedoeld in art. 7 §7 en een kopie van een EPC per woning waarvoor een premie werd aangevraagd in het pand dat dateert van na de werken.

#### **Artikel 19**

##### **Berekening premie**

§1. Het feitelijk premiebedrag wordt berekend op basis van de voorgelegde en aanvaarde facturen van aannemers of aangekochte materialen, exclusief de belasting op toegevoegde waarde.

§2. Indien de werken worden uitgevoerd door een aannemer, komen facturen enkel in aanmerking indien de factuurdatum dateert van na de principiële goedkeuring en indien de werken zijn uitgevoerd voor de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 18.

Indien de aanvrager zelf werken uitvoert, komen facturen voor de aankoop van materialen enkel in aanmerking indien de factuurdatum dateert van na de principiële goedkeuring en indien de materialen verwerkt zijn in de woning voor de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 18. Facturen voor eigen prestaties van de aanvrager komen nooit in aanmerking voor de premie.

§3. 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

§4. Kastickets, bestelbonnen, enz. worden niet aanvaard. Als de aanvrager daarover beschikt, raden wij hem aan om bij zijn leverancier hiervan een factuur te vragen.

§5. De feitelijke premie kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijk berekende maximale premie (op basis van de voorgelegde offertes). Indien sprake van een cumul met andere premies, zoals bedoeld in art. 22, wordt de premie evenredig verminderd indien de som van de premies meer zou bedragen dan 100% van de kostprijs van de uitgevoerde werken zoals bedoeld in art. 9.

#### **Artikel 20**

##### **Uitbetaling**

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

- De aanvraag tot het bekomen van de premie werd principieel goedgekeurd.
- (In voorkomend geval) indien de nodige omgevingsvergunningen werden bekomen, indien de principiële aanvraag slechts gebeurde op basis van de volledig en onvankelijk verklaarde aanvraag van omgevingsvergunning.
- Controles ter verificering van de uitgevoerde werken werden toegelaten.
- De uitvoering van de werking is gebeurd volgens de goedkeuring en de geldende bepalingen van dit reglement.
- De woningen worden bewoond als hoofdverblijfplaats, hetzij door de eigenaar-bewoner, hetzij door de huurder op basis van het voorgelegde geregistreerde huurcontract.

- De aanvraag tot uitbetaling van de premie werd goedgekeurd.

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

### **Artikel 21** **Sancties**

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen zal de terugvordering van de premie 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 premie.
- Indien de wettelijke verplichtingen niet worden nageleefd.
- Wanneer achteraf blijkt dat de premie niet aangewend wordt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan de terugvordering van de premie 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 tot woningen herbestemde handelshuis, binnen de vijf jaren na de start van bewoning (zoals bedoeld in art. 7 §5) de functie van de woning(en) wijzigt, waardoor een woning onderverdeeld wordt in meerdere woningen of waardoor de woonfunctie vervalt. Zelfs indien voor deze wijzigingen een omgevingsvergunning werd bekomen.
- De eigenaar-bewoner de eigen bewoning binnen de vijf jaren na de start van bewoning (zoals bedoeld in art. 7 §5) beëindigd en die na beëindiging van eigen bewoning niet overgaat tot verhuring van de bewoning zoals bedoeld in art. 7 §7.
- De eigenaar-verhuurder die na een rechtsgeldige opzeg door verhuurder of huurder niet opnieuw overgaat tot hervhuring of eigen bewoning zoals bedoeld in art. 7 §6 of die in geval van hervhuring niet langer voldoet aan de voorwaarden van dit reglement.
- De eigenaar van het tot woningen herbestemde handelshuis, het pand verkoopt zonder de overdracht van de verplichtingen middels een kettingbeding (zoals bedoeld in art. 7 §8).

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

§4. Voor betwistingen in verband met dit reglement zijn enkel de rechtbanken van Turnhout bevoegd.

### **Artikel 22** **Cumuleerbaarheid**

§1. De premie is niet cumuleerbaar met andere steunmaatregelen voor dezelfde werken, met uitzondering van de premies voor energiebesparende maatregelen van FLUVIUS, de Vlaamse Renovatiepremie en de Vlaamse Mijn Verbouwpremie. De som van deze premies mag niet meer bedragen dan 100% van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken zoals bedoeld in art. 9. In voorkomend geval wordt de stedelijke premie evenredig verminderd.

§2. De aanvrager verbindt zich ertoe, door de ondertekening van de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 20, om de ingediende facturen voor deze premie niet meer te gebruiken voor het bekomen van andere toelagen, met uitzondering van de premies voor energiebesparende maatregelen van FLUVIUS, de Vlaamse Renovatiepremie en de Vlaamse Mijn Verbouwpremie. De aanvrager verbindt zich, door de ondertekening van de vraag tot uitbetaling zoals bedoeld in art. 20, de stad in kennis te stellen van eventuele andere aangevraagde of uitbetaalde toelagen en de stad inzage te geven in de toegezegde of uitbetaalde bedragen.

### **Artikel 23** **Publiciteit**

Iedere aanvrager verbindt zich ertoe om voldoende zichtbaar en voor de duur van de werken een sticker te plaatsen waarop duidelijk te lezen staat dat de renovatie mee mogelijk gemaakt wordt met de premie bekomen van de stad Turnhout. Deze sticker wordt ter beschikking gesteld door de stad Turnhout.

### **Artikel 24** **Overdraagbaarheid**

Principieel goedgekeurde premies kunnen niet overgedragen worden naar een overnemende eigenaar.

### **Artikel 25** **Geldigheidsduur**

§1. Dit reglement treedt in werking op (datum na goedkeuring GR) en is geldig tot en met 31 december 2025.

§2. Geldige aanvragen tot uitbetaling kunnen aanvaard worden tot en met 31 december 2025.

Premie-aanvragen en -toekenningen waarvan de aanvraag tot uitbetaling niet aanvaard kan worden vóór 31 december 2025 worden als nietig beschouwd.

§3. De gemeenteraad van de stad Turnhout kan de geldigheidsduur van dit reglement verlengen of inkorten.

### **Artikel 26** **Bekendmaking en afschrift**

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikel 287 van het decreet Lokaal Bestuur.

### **Gekoppelde besluiten**

- 2020\_GR\_00276 - Premiereglement - herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad

Anja Antonissen  
Waarnemend Algemeen Directeur

Peter Segers  
Voorzitter gemeenteraad