

Verklarende toelichting



PREMIE VOOR DE VERFRAAIING VAN DE GEVELS in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

INHOUD

	Voorwoord Goed om te weten Termijnen	5 6 7
	Indiening van een premieaanvraag	8
	Samenstelling van het aanvraagdossier	11
	Begunstigden van de premie	12
	Inkomensgrens van de aanvrager en percentage van de tussenkomst	14
	Het gebouw en de gevel	16
	Bestekken, aannemers, stedenbouwkundige vergunningen	17
	Welke werken voor welke premies?	18
	Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken	22
	Definities van de elementen	23
	Werken	24
	Sociale Verhuurkantoren en vzw's die ijveren voor de woningrenovatie Erfpacht- en de handelshuurovereenkomsten	26
	Korte samenvatting	28



Voorwoord

Goed om te weten

Termijnen



Opgelet!

U verliest het recht op de premie voor gevelverfraaiing als blijkt dat de werken aangevat werden vooraleer de directie Stadsvernieuwing schriftelijk de toelating daartoe gaf.

Voorwoord

- De premies voor gevelverfraaiing zijn bedoeld om het aanzicht van de gebouwen in de Brusselse straten te verbeteren. De aanvrager, eigenaar, houder van een handelshuurovereenkomst of beheerder moet zich ertoe verbinden de woonbestemming van het gebouw te behouden gedurende minstens vijf jaar vanaf de uitbetaling van de premie.
- Het gebouw moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en moet minstens 25 jaar vóór de datum van de premie-aanvraag gebouwd zijn.
- Het gebouw moet grenzen aan een ander gebouw en de betreffende gevel moet aan de straatzijde liggen of mag niet verder dan 8 meter van de rooilijn inspringen (12 m in bepaalde zones).
- Minstens twee derde van de bouwlagen moet bestemd zijn voor huisvesting. Kelders en niet-ingerichte zolders worden niet meegerekend.
- Elke aanvraag dient de totaliteit van de gevels van een gebouw te betreffen.
- Elke aanvraag kan maar op een enkel gebouw betrekking hebben.
- Een nieuwe aanvraag voor de premie voor gevelverfraaiing kan pas 20 jaar na de vorige premie toegekend worden. Voor een beschermd goed bedraagt deze termijn 5 jaar na de uitvoering van de werken.
- **De verfraaiingswerken mogen pas starten nadat de aanvrager een 'voorlopige belofte van de premie' van de directie Stadsvernieuwing ontvangen heeft.** De voorafgaande plaatsing van stellingen is evenwel toegestaan.
- Enkel de werken die in het besluit van 19 juni 2002 genoemd worden, worden voor de berekening van de premie in aanmerking genomen. Op basis van de huidige wetgeving dienen zij door een ondernemer uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst, zoals beschreven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB).
- Het percentage van de tegemoetkoming varieert naargelang de ligging van het goed en naargelang het gezinsinkomen van de aanvrager.
- Per aanvraag geldt een minimumbedrag van € 700 en een maximumbedrag van € 25.000 voor de werken die in aanmerking genomen worden. Voor de bedragen onder dit minimum en boven dit maximum is er geen tegemoetkoming.
- Na het akkoord van de afgevaardigde van de directie Stadsvernieuwing hebt u twee jaar tijd om de werken uit te voeren en uw administratieve dossier af te ronden.
- Een voorschot ontvangen is onder bepaalde voorwaarden mogelijk.
- Ook de niet-eigenaars met een erfpacht- en handelshuurovereenkomst, de sociale verhuurkantoren (SVK's) en vzw's die ijveren voor de woningrenovatie, kunnen een premie voor gevelverfraaiing aanvragen.

Goed om te weten

- Iedere wijziging in de lijst van de aanvaarde werken, zoals goedgekeurd door de directie Stadsvernieuwing, moet u uitdrukkelijk aanvragen. Desgevallend dient u bij deze aanvraag een aanvullend bestek te voegen. U dient met de voortzetting van deze werken te wachten tot u het schriftelijk akkoord van de directie Stadsvernieuwing ontvangen hebt.
- Indien de door het Gewest gestelde voorwaarden niet nageleefd worden, indien verklaringen onjuist blijken en/of indien de in de aanvraag genoemde werken niet afgewerkt worden, moeten de bedragen die onterecht verkregen werden, terugbetaald worden, vermeerderd met de bijkomende wettelijke interesten.
- De gevelverfraaiingspremie wordt toegekend binnen de limieten van de beschikbare kredieten op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- **Niet verwarren:** 'Premie voor gevelverfraaiing' en 'Premie voor de renovatie van het woonmilieu'. De eerste heeft specifiek betrekking op het opknappen van de gevels.

Voorbeelden

- *Schilderen of vernissen van ramen en deuren van de voorgevel valt onder de verfraaiingspremie. De vervanging van ramen en deuren van de voorgevel daarentegen valt onder de renovatiepremie. De kroonlijst schilderen valt onder de verfraaiingspremie, maar deze vervangen of herstellen valt onder de renovatiepremie.*
- *In sommige gevallen is het nuttig beide premies tegelijk aan te vragen. Voor beide premies krijgt u na het akkoord van de directie Stadsvernieuwing 2 jaar om de werken uit te voeren en de bijhorende administratie af te ronden. De gesubsidieerde werken en de aanvraagdOCUMENTEN zijn echter verschillend.*

Termijnen

U dient een aanvraagformulier in, samen met de gevraagde documenten.
Binnen de 15 werkdagen ontvangt u een antwoord:

Uw dossier is **volledig en wordt ontvankelijk verklaard.**



Binnen de 20 werkdagen nadat uw dossier volledig en ontvankelijk verklaard werd, controleert de afgevaardigde tijdens een bezoek de te verfraaien gevel, evalueert hij of de beoogde werken noodzakelijk zijn en of de geplande technieken geschikt zijn.

Uw dossier is **volledig en niet-ontvankelijk**: u beantwoordt niet aan alle voorwaarden om de premie te ontvangen. **of**

Uw dossier is **onvolledig**. De directie Stadsvernieuwing vraagt u bijkomende informatie en/of ontbrekende documenten. U hebt dan 60 werkdagen om de ontbrekende informatie en/of documenten in te dienen. Als u niet antwoordt, wordt uw aanvraag nietig verklaard. U mag altijd een nieuwe aanvraag indienen. U hebt alle gevraagde informatie en/of documenten ingediend en de directie Stadsvernieuwing laat u per brief weten dat uw dossier volledig is en ontvankelijk verklaard wordt.



Binnen de 20 werkdagen na het eerste bezoek van de afgevaardigde van de directie Stadsvernieuwing ontvangt u de **voorlopige toekenningsbelofte van de premie**, met:

- eventueel de toelating om de werken aan te vangen;
- de gedetailleerde raming van het voorlopige premiebedrag;
- de verantwoording van de eventueel niet-aanvaarde werken.



Binnen de 2 jaar die volgen op de voorlopige belofte:

- laat u de werken uitvoeren en factureren;
- brengt u de directie Stadsvernieuwing op de hoogte van het einde van de werken, aan de hand van het daartoe bestemde, door u ingevulde en ondertekende formulier;
- levert u een kopie van de facturen, op naam van de aanvrager en met vermelding van het adres van de werf en de uitgevoerde werken. U doet dit per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs. U kunt deze documenten ook, tegen ontvangstbewijs, neerleggen bij de loketten 'Premies' van de directie Stadsvernieuwing.



Als de geplande werken voltooid zijn en als u alle gevraagde documenten en informatie bezorgd hebt, deelt de afgevaardigde van de directie Stadsvernieuwing u de datum van het inspectiebezoek mee.

Dit bezoek beoogt de vaststelling van de integrale uitvoering van de werken, overeenkomstig de aanvraag en volgens de regels van de kunst zoals erkend door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB).



Binnen de 20 werkdagen volgend op het inspectiebezoek ontvangt u een brief over de beslissing tot definitieve belofte van de toekenning van de premie. Deze brief bevat ook details over het bedrag van de aanvaarde werken, de berekening van de premie en eventueel de verantwoording van het verschil met de voorlopige belofte.



De premie wordt binnen de 60 werkdagen na deze brief uitbetaald.

Gedurende de 5 jaar volgend op de uitbetaling van de premie, moet de woonbestemming van minstens 2/3 van de verdiepingen van het gebouw behouden blijven.

Indiening van een premieaanvraag



Opgelet

De wettekst van de besluiten heeft altijd de overhand op de andere documenten.

Informatie inwinnen

- Zoekt u het aanvraagformulier, de verklarende toelichting of algemene inlichtingen? U vindt ze via deze kanalen:

via het INTERNET:

www.urban.brussels

www.wijken.brussels

www.huisvesting.brussels

via ONZE GEWESTELIJKE PARTNERS

- Homegrade
Queteletplein 7 - 1210 Brussel
Tel : 02 219 40 60 / 1810
www.homegrade.brussels - info@homegrade.brussels
- een van de lid verenigingen van het Netwerk Wonen
www.netwerkwonen.be
- indien uw eigendom opgenomen is in de erfgoedlijst, kunt u contact opnemen met de directie van het Cultureel Erfgoed en een 'toelage voor behoudswerken aan een beschermd goed' aanvragen.
www.erfgoed.brussels
- Wenst u gespecialiseerd advies over deze premie, neem dan zeker contact op met Homegrade of een van de lid verenigingen van het Netwerk Wonen (zie hierboven).

Indiening van uw aanvraagdossier

U mag per gebouw via hetzelfde aanvraagformulier de tegemoetkoming vragen in een of meerdere werkposten (zie verder in deze toelichtingsnota).

U kunt

- hetzij uw volledige aanvraagdossier indienen aan het loket premie van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, Kunstberg 10-13 te 1000 Brussel, waar u onmiddellijk een bewijs van indiening ontvangt.

Loketten premies: dinsdag en vrijdag van 9u00 tot 11u45

Openbaar vervoer (trein, metro, bus, tram):

Halte « Centraal Station » : treinen, 29, 38, 63, 66, 71, 1 en 5

Halte « Bibliotheek » : 48, 86, 95

- hetzij uw volledige aanvraagdossier aangetekend versturen naar volgend

adres: Brussel Stedenbouw en Erfgoed
 Directie Stadsvernieuwing
 Kunstberg 10-13
 1000 Brussel

De directie Stadsvernieuwing van Brussel Stedenbouw en Erfgoed beheert uw dossier.

Bij koninklijk besluit van 29 september 1995 (Belgisch Staatsblad van 25 november 1995) heeft de directie Stadsvernieuwing van Brussel Stedenbouw en Erfgoed toegang tot het Rijksregister voor Natuurlijke Personen en mag zij daarbij het identificatienummer gebruiken.

In overeenstemming met de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer delen wij u mee dat de directie Stadsvernieuwing verantwoordelijk is voor de verwerking van de gegevens die u haar toevertrouwt in het kader van uw aanvraag van een premie voor gevelverfraaiing.

Deze gegevens zullen elektronisch worden verwerkt met het oog op een correct en snel beheer van uw aanvraag. U kunt te allen tijde uw gegevens raadplegen en verbeteren. (Bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Wet van 8 december 1992).

De directie Stadsvernieuwing deelt geen gegevens mee aan derden, tenzij u dit uitdrukkelijk vraagt. Uw gegevens kunnen echter wel voor statistieken gebruikt worden, zij het enkel nadat ze anoniem gemaakt en geaggregeerd werden.

Opvolging van uw aanvraagdossier

Indien u een volledig dossier ingediend hebt, ontvangt u daarna een 'voorlopige belofte van de premie'.

Zie p. 7 voor proceduredetails en de termijnen.

Indien u uw aanvraag al meer dan 55 werkdagen geleden ingediend hebt, kunt u contact opnemen met

- de dienst Premies op het nummer 02 432 84 00 maandag en donderdag van 9u00 tot 12u00
- of een e-mail richten tot renovatiepremies@urban.brussels

Samenstelling van het aanvraagdossier



-  **a** Begunstigden van de premie
-  **b** Inkomensgrens van de aanvrager en percentage van de tussenkomst
-  **c** Het gebouw en de gevel
-  **d** Bestekken, aannemers, stedenbouwkundige vergunningen



Opgelet!

Minstens 2/3 van de bouwlagen van het gebouw waarvan de gevels verfraaid moeten worden, dienen voor huisvesting bestemd te zijn, uiterlijk op de datum van de indiening van de premieaanvraag



Begunstigden van de premie

Een natuurlijke persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon, als eigenaar of in bepaalde gevallen als huurder of als beheerder:

- een volle of naakte eigenaar* of een vruchtgebruiker;
- een handelaar, gedomicilieerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een geregistreerde handelshuurovereenkomst die nog 6 jaar loopt;
- een huurder met een erfpachtovereenkomst;
- een eigenaar of een beheerder niet-bewoner die zelf een overeenkomst gesloten heeft met een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) of met een vzw die ijvert voor renovatie van het woonmilieu.

(Voor de laatste 3 categorieën, zie specifiek hoofdstuk).

Elk van deze personen – natuurlijke persoon of rechtspersoon - kan een premie aanvragen. U dient echter **slechts één aanvraag per gebouw** in te dienen.

**Is mede-eigenaar: hetzij de eigenaar van een appartement in een appartementsgebouw (zogenoemde 'gedwongen mede-eigenaar'), hetzij de mede-eigenaar (zogenoemde 'gewone' mede-eigenaar) van een onroerend goed dat tevens behoort aan andere personen, namelijk mede-eigenaars (niet-)bewoners. De vruchtgebruikers en eigenaars in naakte eigendom worden als gewone eigenaars beschouwd.*

Documenten die bijgevoegd moeten worden

▪ Staat van de eigendom (enkel voor de eigenaars): Eigendomstitel

Indien de authentieke verkoopakte al verleden of geregistreerd werd:

- hetzij **een eigendomstitel, ingevuld door de Ontvanger van de Registratie en de Domeinen**, met vermelding van alle eigenaars van het goed, de quotiteiten en de aard van hun rechten. Deze ambtenaar vult het daartoe voorziene vak in het aanvraagformulier in.
Ontvanger van de Registratie en de Domeinen, Regentschapsstraat 54 - 1000 Brussel
- hetzij de authentieke koopakte of een gewone kopie ervan;
- hetzij een eigendomsattest, afgegeven door de notaris.

Indien de authentieke verkoopakte nog niet verleden of geregistreerd werd:

- een **kopie van de ondertekende verkoopovereenkomst**. De premie kan echter enkel betaald worden indien de directie Stadsvernieuwing één van de drie bovenvermelde eigendomsdocumenten ontvangen heeft.

▪ Het akkoord van de mede-eigenaars indien u zelf mede-eigenaar bent:

Indien u een **gedwongen mede-eigenaar** bent (eigenaar van een appartement in een gebouw met nog andere eigenaars), dient u:

- hetzij een kopie bij te voegen van de notulen van de algemene vergadering van de mede-eigendom,
- hetzij, ter vervanging daarvan, de notulen toe te voegen van een vergadering van alle mede-eigenaars.

De notulen vermelden in beide gevallen de goedkeuring om de werken uit te voeren (met plaats en datum) én de verbintenis tot het behoud van de woonbestemming gedurende 5 jaar na de betaling van de premie. Dit verslag moet ook de naam van de mandataris vermelden.

Ingeval u **gewone mede-eigenaar** bent, dient u voor de uitvoering van de werken ook het akkoord te hebben van alle mede-eigenaars (zie formulier). De verbintenis tot het behoud van de woonbestemming gedurende 5 jaar vanaf de uitbetaling van de premie blijft ook hier gelden. Een vruchtgebruiker wordt als een gewone mede-eigenaar beschouwd.



Inkomensgrens van de aanvrager en percentage van de tussenkomst

De gewestelijke tegemoetkoming is gebaseerd op een percentage dat toegepast wordt op bedragen die bepaald werden per type werk dat aanvaard wordt. Het percentage hangt af van de ligging van het gebouw, en in bepaalde gevallen ook van de gezinssamenstelling en van het belastbaar inkomen van het gezin van de aanvrager.

Op grond van het adres van het betreffende gebouw kunt u via www.brugis.be meer te weten komen over het statuut van de perimeter waarin het goed gelegen is: wijkcontract-gebied, ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (rvohr), structurerende ruimte, gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (gchews) of buiten deze perimeters.

Inkomensplafond	Wijkcontract	RVOHR	Structurerende ruimte	GCHews	Buiten de perimeter
vzw*, SVK*:	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Eigenaar tot € 40.000	85 %	75 %	75 %	75 %	55 %
meer dan € 40.000	75 %	50 %	50 %	50 %	30 %
erfpacht of handelshuurovereenkomst	75 %	50 %	50 %	50 %	30 %

De inkomensplafonds worden

- opgetrokken met € 2.500 indien de aanvrager en de meerderjarige persoon met wie hij samenwoont, minder dan 35 jaar oud zijn op datum van de aanvraag;
- opgetrokken met € 2.500 per persoon fiscaal ten laste (bv. kinderen voor wie u kindergeld ontvangt, een grootmoeder zonder pensioen, enz.). De verhoging betreft niet de echtgeno(o)t(e) of de wettelijke samenwonende. De personen ten laste zijn die welke fiscaal ten laste zijn op 1 januari van het betreffende belastingjaar.

Als uw inkomen niet hoger is dan € 40.000 (eventueel vermeerderd wegens leeftijd en/of personen ten laste), geniet u het hoogste percentage dat geldt binnen de zone waar het goed ligt. U kunt dan de zogenaamde **verhoogde premie** aanvragen, namelijk het percentage dat van toepassing is voor het inkomensplafond 'tot € 40.000'. **Dit kan enkel als u een natuurlijke persoon bent en 100 % eigenaar bent van het gebouw.**

Als er in het gebouw meerdere eigenaars (van bijvoorbeeld appartementen) zijn, dan geldt automatisch het percentage voor het inkomensplafond 'boven € 40.000'. Dit is ook het geval voor een persoon houder van een erfpachtovereenkomst, of voor een natuurlijke persoon met hoofdverblijfplaats in Brussel en houder van een handelshuurovereenkomst van meer dan 6 jaar.

**Voor de vzw's die ijveren voor de renovatie van het woonmilieu en voor de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) geldt geen inkomensplafond. Daarvoor wordt steeds het percentage toegepast van 80 % van de bedragen van de aanvaarde werken. Als eigenaar kunt u natuurlijk ook dit percentage krijgen, op voorwaarde dat u een overeenkomst met een vzw of een SVK afgesloten hebt. In dat geval zijn zij het die de premieaanvraag indienen.*

Opmerking

Het bedrag van de verfraaiingspremie wordt niet berekend door toepassing van bovenvermelde percentages op het volledige bedrag van de bestekken. De percentages worden toegepast op richtprijzen, bepaald door de minister (zie verder in de rubrieken 'Welke werken voor welke premies?' en 'Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken').

Bij te voegen documenten, enkel voor de aanvrager van de verhoogde premie

- **Bewijs van gezinssamenstelling, afgeleverd door het gemeentebestuur**

Dit document mag op de indieningsdatum van het dossier niet ouder zijn dan één maand.

- **Kopie van het aanslagbiljet van de dienst Belastingen**

Om een correcte berekening te kunnen maken, dient de directie Stadsvernieuwing de inkomsten van ieder gezinslid te kennen, ongeacht of deze personen aan de personenbelasting van de Belgische Staat onderworpen zijn of niet.

- Voor de personen die in België belast worden:

Het **inkomen** dat in aanmerking komt – **globaal en afzonderlijk belastbaar** – heeft betrekking op het voorlaatste jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Daarvoor hebt u een aanslagbiljet ontvangen van de Federale Overheidsdienst Financiën.

Bijvoorbeeld: de inkomsten van in 2016, vermeld in het aanslagbiljet in de loop van 2017.

Het is mogelijk dat men een kopie van meerdere aanslagbiljetten moet indienen. Dit is het geval bijvoorbeeld bij een koppel dat niet samenwoonde tijdens het jaar van het gevraagde inkomen. Zij moeten dus elk hun aanslagbiljet indienen.

- Voor wie gedurende het betreffende belastingjaar niet onderworpen was aan belastingen door de Belgische Staat:

- ” hetzij **een kopie van een buitenlands document dat overeenkomt met het aanslagbiljet,**

- ” hetzij **een kopie van een vergelijkbaar document afkomstig van een internationale instelling,**

- ” hetzij, als de persoon geen buitenlandse inkomsten heeft, **een officieel attest als bewijs van deze feitelijke toestand.**



Het gebouw en de gevel

Welke gebouwen komen in aanmerking?

De gebouwen:

- **die gelegen zijn in een van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;**
- **die minstens 25 jaar voor de indieningsdatum van de premie-aanvraag gebouwd werden;**
- **die aan een ander gebouw grenzen;**
- **met gevels die aan de straatkant liggen of die niet meer dan 8 meter van de straat verwijderd liggen** (12 m in de perimeter van een gebied van culturele, historische, esthetische waarde voor stadsverfraaiing, = gchews);
- **waarvan minstens 2/3 van de bouwlagen een woonbestemming hebben** (kelders en niet-ingerichte zolders tellen niet mee);
- **en waarvan de woonbestemming gedurende minstens 5 jaar na de betaaldatum van de premie behouden blijft.**

Welke gebouwen komen niet in aanmerking?

- De gevels van gebouwen die niet voldoen aan hogergenoemde voorwaarden;
- De appartement-hotels en de gebouwen met een gelijkaardige functie, de hotels, de kamerwoningen;
- De goederen beheerd door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de openbare vastgoedmaatschappijen, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeentelijke en gewestelijke grondregieën, de gemeenten, de OCMW's, de bejaardentehuizen, de rusthuizen, de rust- en verzorgingstehuizen en de homes die overheidssubsidies ontvangen voor hun infrastructuur.

Toe te voegen document

- **Bouwjaar en ligging van het gebouw**
- hetzij een kopie van de authentieke verkoopakte;
- hetzij een uittreksel uit de kadastrale legger van minder dan een jaar oud en waarop de einddatum van de constructie van het gebouw vermeld staat. Dit document is verkrijgbaar bij het bestuur van het kadaster.



Bestekken, aannemers, stedenbouwkundige vergunningen

De aanvrager van de premie moet in alle gevallen zijn volgens de regels ingevulde aanvraagformulier (met bestek en foto's) aanbieden bij de gemeentelijke dienst Stedenbouw.

Deze dienst moet in het formulier (pp. 10-11) aanduiden of er een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de aangevinkte werken.

De aanvrager bezorgt de directie Stadsvernieuwing de documenten die haar zullen toelaten vast te stellen welke van de geplande werken subsidieerbaar zijn (zie volledige lijst en beschrijving van deze werken in volgend hoofdstuk). Overigens gaat de aanvrager akkoord met het eventuele bezoek van de afgevaardigde van de minister tijdens de behandeling van het dossier. De directie Stadsvernieuwing werd als afgevaardigde aangewezen. Tijdens het bezoek worden de oorspronkelijke staat van de gevel, de realiteit van de werken en de naleving van de vastgestelde voorwaarden gecontroleerd.

In geval van wijziging van de lijst van de werken en/of de aannemer, moet u dit onmiddellijk schriftelijk melden aan de directie Stadsvernieuwing en kunt u de werken pas voortzetten na haar schriftelijke akkoord.

Voor de gedetailleerde lijst en de beschrijving van de subsidieerbare werken, zie verder.

Documenten die bijgevoegd moeten worden

▪ Gedetailleerd bestek

Indien er één enkele aannemer is: het gedetailleerde bestek van de werken. Het bestek moet door een aannemer opgemaakt zijn op naam van de aanvrager. Het moet de volgende inlichtingen bevatten: de naam van de aannemer, zijn btw-nummer, zijn adres, het adres van de werf, evenals de beschrijving van de technieken, methoden en materialen die gebruikt zullen worden.

De directie Stadsvernieuwing heeft ook de afmetingen (van bv. de ramen bij schilderwerken) nodig om de juiste premie te kunnen berekenen.

Indien er verschillende aannemers zijn, moeten er zoveel bestekken als er aannemers zijn ingediend worden.

▪ Foto's

Als aanvulling bij de beschrijving van de geplande werken in het formulier, relevante foto('s) van de te verfraaien elementen (kleurenfoto's minimumformaat 13/18). Deze foto('s) moet(en) de volledige gevel weergeven, zowel in de breedte (naastliggende gebouwen) als in de hoogte (voetpad tot en met daklijst). Detailfoto's worden ook gevraagd bij werken aan bv. een balkon of aan een erker.

▪ Kopie van de stedenbouwkundige vergunning of van een lopende vergunningsaanvraag (indien nodig)

Indien de werken onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, moet een kopie hiervan samen met de plannen bij de aanvraag van de premie voor de gevelverfraaiing gevoegd worden.

▪ De kopie van een overeenkomst met een architect (indien nodig)

Voor de Sociale Verhuurkantoren, de vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting en de houders van een erfpacht- of een handelshuurovereenkomst worden al deze documenten ook gevraagd.

Welke werken voor welke premies?



Eerst en vooral moeten uw gevelverfraaiingswerken voldoen aan bepaalde wettelijke voorwaarden om door de directie Stadsvernieuwing aanvaard te worden:

Tijdens de werken moet(en) de volledige voorgevel(s) gereinigd worden en moet het geheel opgewaardeerd worden.

De werken betreffen:

- **de behandeling van het geveloppervlak: reiniging van niet-geschilderde gevel, aanbrengen van vochtwerende laag of een anti-graffitilaag, het herschilderen en/of wijzigen van het aanzicht van het geveloppervlak;**
- **het (her)schilderen van ramen en deuren, en van elk ander element in hout, in metaal;**
- **de herstelling van bepaalde gevelelementen.**

Het gebruik van niet-aanvaarde technieken wordt niet gesubsidieerd.

De gebruikte technieken moeten rekening houden met de aard en de graad van vervuiling van de bekledingsmaterialen, zodat de gevel gereinigd wordt zonder ernstige beschadiging van de materialen.

Als meer dan 20 % van de gereinigde oppervlakte van de gevelbekleding beschadigd wordt, wordt de premie voor deze post (reiniging) geweigerd.

Bovendien wordt geen subsidie verleend voor werken:

- waarbij niet de volledige gevel gereinigd wordt;
- aan de delen van het goed met een andere bestemming dan huisvesting (bv. garage, berging, kelder, niet-ingerichte ruimte onder het dak, enz.);
- aan een beschermd goed waarvoor u in de loop van de voorbije 5 jaar al een toelage voor behoudswerken aan een beschermd goed gekregen hebt;
- aan een gevel waarvoor er in de loop van de laatste 20 jaar al een premie toegekend werd;
- waarbij tijdens de heropbouw enkel de voor- en achtergevels en/of de gemeenschappelijke muren van het gebouw blijven staan.

In het formulier voor de premieaanvraag wordt u gevraagd de inventaris van de geplande werken te maken. Lees eerst goed de beschrijving van die welke subsidieerbaar zijn.

Bijkomende bepalingen

1. Een premie kan enkel betaald worden indien het totale bedrag van de aanvaarde werken minstens € 700 bedraagt (btw inbegrepen) voor een aanvraagdossier.
2. Voor eenzelfde **gebouw** is het totale bedrag van de 'aanvaarde werken' - de basis waarop uw tegemoetkomingspercentage berekend wordt - begrensd tot maximum € 25.000 (btw inbegrepen).
3. **Zodra de directie Stadsvernieuwing u haar voorlopige belofte van de premie toegestuurd heeft, kunnen de werken starten.** De directie Stadsvernieuwing meldt u tegelijkertijd het geraamde premiebedrag en de details per werk. U beschikt dan over 2 jaar om de werken te laten uitvoeren en de nodige administratie te regelen. Deze periode is uitzonderlijk met een jaar verlengbaar in geval van overmacht.
4. Wanneer u de voorlopige belofte van toekenning ontvangen hebt, kunt u onder bepaalde voorwaarden een voorschot van 50 % van het premiebedrag aanvragen bij de directie Stadsvernieuwing.

Voorwaarden:

- het bedrag van de aanvaarde werken is hoger dan € 2.500 (btw inbegrepen);
- uw inkomen is niet hoger dan € 35.000.

Aanvraagwijze: u stuurt uw aanvraag van dit voorschot samen met een eerste factuur van de aannemer naar de directie Stadsvernieuwing.

Deze voorwaarden gelden ook voor de woningen die beheerd worden door de sociale verhuurkantoren, de vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting, en voor de houders van een erfpacht- of een handelshuurovereenkomst.



Belangrijk

Enkel de raming door de directie Stadsvernieuwing komt in aanmerking voor de bepaling van het premiebedrag.

Als het berekende bedrag per werkpost hoger is dan de prijs van de aannemer, dan wordt deze laatste in aanmerking genomen om de premie te berekenen.

Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken

ministerieel besluit van 19 juni 2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 26 juni 2002





DEFINITIES VAN DE ELEMENTEN (ART. 1)

- **Houten elementen**

de houten delen van de deuren en vensterramen, van de luifels, de loggia's, de buitenluiken en zonneblinden, de borstweringen, de afdekkingen van steigergaten van de kroonlijsten, de dakvensters en ronde dakvensters, de garagepoorten en ieder ander oorspronkelijk element van de gevel.

- **Metalen elementen**

de metalen delen van deuren en vensterramen, van afdaken en luifels, keldergaten, regenwaterpijpen en dolfijnen (onderste deel van een regenwaterpijp), loggia's, beschermroosters van openingen in de ondermuur, van voetenkrabbers en schrapers, borstweringen, leuningen, van de consoles en balken, de afdekkingen van steigergaten, de dakvensters en ronde dakvensters, van de topsieraden, de ankers, de garagepoorten en ieder ander oorspronkelijk element van de gevel.

- **Sierelementen**

de sierelementen in faience of keramiek, de sierlijsten in de gevelbepleistering.

- **Balkons, loggia's**

afzonderlijke structuren die buiten het gevelvlak uitsteken met een grondvlak in steen, beton, een metalen structuur of kleine gewelven.

- **Herstellingen**

herstelling van een gevelement in zijn oorspronkelijke staat.

De vervanging van één of meerdere stukken van het element wordt aanvaard voor zover die vervanging ondergeschikt blijft aan het geheel van het element.



WERKEN (ART. 5 EN ART. 7)

1. het plaatsen van steigerconstructies

met inbegrip van de dekzeilen of van ieder ander beschermingselement dat noodzakelijk is voor de uitvoering van de hierna beoogde werken, daarbij inbegrepen de hangstellingen overeenkomstig de norm NBN 109-002.

€ 11,50 per m² van de geveloppervlakte waartegen een steiger staat.

2. de reinigingswerken aan niet geverfde gevels

door het gebruik van de reinigings- en onderhoudstechnieken die door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf aangeraden worden. De gebruikte technieken moeten rekening houden met de aard en de graad van vervuiling van de bekledingsmaterialen, zodat de gevel wordt gereinigd zonder dat de materialen aanzienlijk worden veranderd.

De volgende technieken worden niet gesubsidieerd: droge zandstraling, afsproeien met water, afschuren of afslijpen, bespuiting met kooldioxidesneeuw, waterzandstraling, het gebruik van chemische en oppervlakte-actieve producten. In geval van beschadiging van de materialen, die de gevel samenstellen, over meer dan twintig procent van de gereinigde oppervlakte, kan de afgevaardigde van de Minister het deel van de premie horende bij de post reiniging weigeren.

€ 20 per m² gereinigde oppervlakte van de gevel volgens de onderstaande methodes:

- *verstuiving van verzadigde stoom;*
- *herhaalde verstuivingen van water onder lage druk;*
- *verstuiving van (warm of koud) water onder hoge druk;*
- *waterstralen van granulaten.*

3. het aanbrengen, op een gevel die gereinigd werd zoals bepaald in 2°:

- van een **vochtwerende laag**;
- van een **anti-graffitilaag** tot op een hoogte van 3 meter.

De aangebrachte producten moeten niet-duurzaam en stoomdoorlatend zijn.

- *vochtwerende laag: € 7,50 per m² behandelde geveloppervlakte;*
- *anti-graffitilaag: € 15 per m² behandelde geveloppervlakte.*

4. het **herschilderen** van bepleistering, beton, steen of baksteen, met inbegrip van de voorbereiding van de onderlaag, zoals reinigen, afkrabben, herstellen van scheuren, ...

€ 52 per m² geschilderde geveloppervlakte.

6. de schilder- en verniswerken, het aanbrengen van beitsen, met inbegrip van de voorbereiding van de onderlaag, zoals afbijten, vlakschuren, het opnieuw mastieken, ...

- a. van vensterramen;
- b. van andere houten en metalen gevelelementen.

a) *vensterramen en deuren: € 37,50 per m² van de oppervlakte van de openingen;*
b) *andere houten en metalen elementen: € 37,50 per m² geschilderde oppervlakte.*

7. de **herstellingswerken** aan het lijstwerk van de bepleistering;

€ 25 per strekkende meter hersteld lijstwerk met een maximum van € 1.250 per gebouw.

8. de **herstellingswerken** aan balkons:

- grondvlak en consoles: steen, beton, metalen structuur of kleine gewelven;
- borstweringen : houten elementen, metalen elementen, stenen elementen;

a) *grondvlak:*

- *€ 62 per herstelde hoek;*
- *€ 62 per hersteld grondvlak, met een maximum van € 250 per gebouw;*

b) *borstweringen:*

- *metalen elementen: € 250 per m² herstelde borstweringsoppervlakte;*
- *elementen in hout, steen of beton: € 62 per hersteld element.*

De totale tegemoetkoming op de borstweringen is beperkt tot € 2.450 per gebouw.

9. **herstellingswerken** aan loggia's:

- grondvlak en consoles: steen, beton, metalen structuur of kleine gewelven;
- wanden: houten elementen, metalen elementen, niet in verband geplaatste stenen elementen;

a) *grondvlak:*

- *€ 62 per herstelde hoek;*
- *€ 62 per hersteld grondvlak, met een maximum van € 250 per gebouw;*

b) *wanden: € 495 per herstelde loggiaverdieping.*

10. **andere werken**

De bijkomende werken die hierboven niet zijn vermeld en die noodzakelijk zijn om de volledige gevel te reinigen, te rehabiliteren of te herwaarderen of te vrijwaren.

Deze werken betreffen de herstelling van de bepleistering, de voegen, het beton en de elementen in hout of metaal zoals beoogd in artikel 1, 2° en 3°.

15 % van het bedrag van de premie, berekend op basis van de posten 1 tot 9 met een maximumlimiet van € 1.500.

Sociale verhuurkantoren en vzw's die ijveren voor de renovatie van het woonmilieu

Erfpacht- en handelshuurovereenkomsten



Opgelet!

In het geval van een overeenkomst tussen een eigenaar of een beheerder van een goed en een vereniging die ijvert voor de renovatie van het woonmilieu of een sociaal verhuurkantoor, bedraagt het percentage van de tegemoetkoming 80 %.

Voor de sociale verhuurkantoren en voor de vzw's die ijveren voor de renovatie van het woonmilieu

De wetgeving voorziet in een premie met gunsttarief voor verfraaiingswerken aan de gevel in het kader van een overeenkomst tussen een vzw die ijvert voor de renovatie van het woonmilieu, of een sociaal verhuurkantoor én:

- een eigenaar;
- een houder van een erfpachtovereenkomst;
- een beheerder niet-bewoner van het goed.

In deze gevallen bedraagt het percentage van de premie 80 % van het bedrag van de aanvaarde werken, onafhankelijk van de zone waarin het betrokken goed ligt, of van het inkomen van de eigenaar. Een inkomensattest of een gezinssamenstelling zijn dan dus niet nodig.

Deze overeenkomst – huurovereenkomst of beheersmandaat – moet afgesloten zijn voor een duur van meer dan 5 jaar bij de indiening van de premieaanvraag.

De andere toekenningsvoorwaarden blijven evenwel van toepassing (ouderdom van het gebouw, categorieën van werken, aannemers, berekeningswijze van de premie, te bezorgen documenten, enz.).

Een overzicht van de gevraagde documenten vindt u achteraan in deze nota.

Voor de erfpacht- en de handelshuurovereenkomsten

De personen met een erfpacht- of een handelshuurovereenkomst komen eveneens voor de gevelverfraaiingspremie in aanmerking. De documenten die bij de indiening van het aanvraagformulier gevoegd worden, vindt u in de lijst achteraan in deze nota.



TER HERINNERING

Belangrijke opmerkingen voor alle aanvragers

Voor gebouwen die hetzij beschermd zijn of waarvoor de beschermingsprocedure loopt, hetzij ingeschreven zijn op de bewaarijst of waarvoor die inschrijvingsprocedure loopt, dient u bij het aanvraagformulier het regeringsbesluit te voegen dat de werken toelaat.

De geldigheidsduur van het document 'gezinssamenstelling' bedraagt 1 maand, die van alle andere documenten 6 maanden.

Welke documenten dient u bij uw aanvraagformulier te voegen?

Dat hangt af van uw hoedanigheid als aanvrager.

Gelieve eerst en vooral het vak aan te kruisen betreffende uw statuut van aanvrager.

De nummers rechts verwijzen naar de documentenlijst onderaan.

Hoedanigheid van de aanvrager	Bij te voegen documenten
<input type="checkbox"/> de eigenaar die een natuurlijke persoon is met volle eigendom	1 tot 7
<input type="checkbox"/> de eigenaar die een natuurlijke persoon is met volle eigendom en die de verhoogde premie aanvraagt	1 tot 9
<input type="checkbox"/> de gewone mede-eigenaar	1 tot 7, 10
<input type="checkbox"/> de gedwongen mede-eigenaar	1 tot 7, 11, 12
<input type="checkbox"/> de eigenaar die een privaatrechtelijke rechtspersoon is met volle eigendom	1 tot 7, 12, 13
<input type="checkbox"/> een natuurlijke persoon, houder van een erfpachtovereenkomst	2 tot 7, 14, 15
<input type="checkbox"/> een privaatrechtelijke rechtspersoon, houder van een erfpachtovereenkomst	2 tot 7, 12, 13, 14, 15
<input type="checkbox"/> een natuurlijke persoon, gedomicilieerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en houder van een handelshuurovereenkomst van meer dan 6 jaar	2 tot 7, 14, 16, 17, 18
<input type="checkbox"/> een vzw die ijvert voor de renovatie van het woonmilieu	2 tot 7, 19, 20, 21
<input type="checkbox"/> een Sociaal Verhuurkantoor	2 tot 7, 19, 20, 21

Documentenlijst

1. een eigendomstitel (is onderdeel van het formulier);
2. een uittreksel van de kadastrale legger waaruit de ouderdom van de woning blijkt;
3. het/de gedetailleerde bestek(ken) van de voorziene werken;
4. duidelijke foto's van de te verfraaien voorgevel (bij het formulier voegen);
5. een stedenbouwkundige vergunning met de bijgevoegde afgestempelde plannen (het formaat van de plannen niet verkleinen zodat ze vlot leesbaar zijn) of een attest waaruit blijkt dat geen enkele vergunning vereist is (op het formulier vermelden);
6. de plannen van de werken;
7. de kopie van een overeenkomst met een architect (indien nodig);
8. een bewijs van gezinssamenstelling;

9. een kopie van het aanslagbiljet;
10. het akkoord (voor alle geplande werken) van alle mede-eigenaars (of hen het formulier doen ondertekenen);
11. een kopie van de beslissings-pv van de algemene vergadering over de uitvoering van de werken en de verbintenis tot behoud van de woonbestemming;
12. een kopie van het mandaat van de ondertekenaar van de aanvraag;
13. een kopie van de statuten van privaatrechtelijke rechtspersoon;
14. een geschreven akkoord (voor de geplande werken) van de eigenaar;
15. een kopie van de geregistreerde erfpachtovereenkomst;
16. een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst;
17. een kopie van de geregistreerde handelsovereenkomst van minstens 6 jaar op datum van de indiening van de aanvraag;
18. een verblijfsattest (hoofdverblijfplaats);
19. een eigendomstitel (op het formulier invullen)
of de erfpachtovereenkomst
of het huurcontract
of het beheermandaat
(de laatste 2 voor een duur van meer dan 5 jaar vanaf de datum van indiening van de aanvraag);

Voor een vzw die ijvert voor de renovatie van het woonmilieu of voor een sociaal verhuurkantoor

20. een kopie van de erkenning door het Gewest;

Als huurder (erfpachtovereenkomst)

21. een geschreven akkoord (voor de geplande werken) van de eigenaar;

Als rechtspersoon

- een kopie van het mandaat van de ondertekenaar van de aanvraag;
- een kopie van de statuten van de rechtspersoon.

Wettelijke referenties

- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 (B.S. van 25.06.2002)
- Ministerieel besluit van 19 juni 2002 betreffende de toepassingsmodaliteiten (B.S. van 25.06.2002)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 december 2015 (BS van 15.12.2015)