

# **Projectoproep 2017**

## **Herinrichting van leegstaande verdiepingen boven handelszaken**

### **Voorwaarden en reglementen**

#### **1. Inleiding**

De huisvestingskosten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de laatste jaren sterk gestegen. Dat werd versterkt door de demografische boom die het Gewest kent. Deze druk is nog groter voor bepaalde huishoudens met lage inkomsten.

Terwijl aldus tal van personen het moeilijk hebben om een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden, blijven de bovenverdiepingen van een groot aantal gebouwen waarin zich op de gelijkvloerse verdieping handelszaken bevinden, leegstaan.

Uit een studie die in 2012-2013 op verzoek van het Gewest werd uitgevoerd, bleek dat daar 3.400 tot 5.200 wooneenheden kunnen worden ingericht.

Het principe van herinrichting van deze verdiepingen zou dus, in bepaalde gevallen, voor een langetermijnoplossing kunnen zorgen.

In 2016 werd er een overheidsopdracht gelanceerd om in dit geheel een beperkt aantal panden te identificeren waarin er snel en op doeltreffende wijze herinrichtingen kunnen worden voorgesteld (zie punt 3.)

Op basis van deze beperkte inventaris heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dus beslist een projectoproep te lanceren om concrete herinrichting en verhuring van een bepaald aantal leegstaande verdiepingen boven handelszaken mogelijk te maken.

#### **2. Bestaand rechtskader**

Op basis van de Brusselse Huisvestingscode vormt het volledig of gedeeltelijk leeg laten staan van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting, een overtreding (artikel 20).

Volgens artikel 15 §2 van de Code geldt er bovendien met betrekking tot bepaalde woningen een vermoeden van leegstand:

- i. als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;
- ii. als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;
- iii. als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;
- iv. als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik.

### **3. Overheidsopdracht 106.342: actieonderzoek**

In het kader van deze projectoproep heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslist om eind 2016 een overheidsopdracht (106.342) te lanceren met als doelstelling om, vertrekkend van een zo compleet mogelijke basis (de studie van 2013), nauwkeurig een beperkt aantal panden te identificeren en daarbij te focussen op de werkzaamheden die op de meest doeltreffende wijze (niet alleen qua financiële middelen, maar ook qua tijd) kunnen worden uitgevoerd.

Het eindresultaat bestaat uit minstens 35 "projectfiches" (voor een totaal van 200 wooneenheden) met vermelding van onder meer plaats, contactgegevens van eigenaars/ huurders, stedenbouwkundige toestand, nodig geachte werkzaamheden en toebehoren, schetsen, in aanmerking komende premies, gemakkelijheidsniveau van realisatie.

Deze fiches, die zo compleet mogelijke inlichtingen dienen te bevatten, vormen de basis van het werk verwacht in het kader van deze projectoproep, en zijn bedoeld om de concretisering van de herinrichtingswerkzaamheden zo sterk mogelijk te vergemakkelijken.

U vindt een fictief voorbeeld van een dergelijke fiche als bijlage bij het reglement van deze projectoproep.

### **4. Doelstelling van de projectoproep**

De doelstelling van deze projectoproep bestaat er dus in herinrichting mogelijk te maken van leegstaande verdiepingen boven handelszaken, via werkzaamheden die vooraf door de initiatiefnemer van het project of door het Gewest in de hierboven vermelde overheidsopdracht (zie punt 3) worden geïdentificeerd als verrichtingen met reëel potentieel.

Daarvoor zijn meerdere fasen nodig:

- i. Mobiliseren van de diverse belanghebbenden en hun onderlinge banden. Overtuigen van eigenaars en huurders (met gebruik van alle daarvoor nodige argumenten).
- ii. Uitvoeren van de nodige werken om het goed te doen overeenstemmen met de minimumvoorschriften van de Huisvestingscode

- iii. Aangaan, door de initiatiefnemer of eigenaar, van de verbintenis om zodra de werken zijn beëindigd, de gecreëerde woningen te verhuren via een overeenkomst van minstens 9 jaar aan een doelgroep die aanspraak kan maken op een "sociale" woning en waarvan de inkomsten niet hoger zijn dan die vermeld in artikel 125 §1, 1° van de Huisvestingscode.
- iv. Om in het kader van deze projectoproep in aanmerking te komen, moet de initiatiefnemer van het project de zekerheid bieden dat de betreffende woningen zullen door een sociale verhuur kantoor (SVK) verhuurd worden.

## **5. Bestemmingen van de projectoproep**

De eventuele heropening van een toegang tot de verdiepingen via de gevel, alsook de complexiteit en de specifieke aard van de werken, en het feit dat een gedeelte ervan niet in aanmerking komt voor renovatiepremies (werken aan gemeenschappelijke en commerciële delen, toegangsopeningen, enz.), vergen betrokkenheid van een ervaren actor die de eigenaar ondersteunt bij de noodzakelijke stappen: architectuurstudie, opstelling van plannen, aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, ...

### Profiel:

Concreet is de projectoproep bestemd voor:

- Alle door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende Sociale Verhuurkantoren (SVK's) die de capaciteiten bezitten om herinrichtingsprojecten/transformaties/werken van grote omvang uit te voeren (of te doen uitvoeren).
- Eveneens voor openbare en privéactoren die blijf geven van de vereiste minimumervaring hieronder gedetailleerd.

Ook projecten gedragen door verschillende types van actoren, van openbaar belang, privé of gemengd, **en tijdelijke verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid** kunnen worden gesteund, als de ondertekenaars gezamenlijk aan de vereisten inzake minimumervaring voldoen.

### Ervaring:

Opdat hun projecten als ontvankelijk zouden worden beschouwd, dienen de initiatiefnemers (of een van de leden van het geheel in geval van een vereniging) toereikende competentie aan te tonen voor het uitvoeren en monitoren van het project tot inrichting van leegstaande ruimten in wooneenheden. Deze bekwaamheid kan worden bewezen door voldoende ervaring in de uitvoering van minstens 2 projecten betreffende totale herinrichting van woningen gedurende de laatste 5 jaar, of door de verbintenis van de initiatiefnemer om in het kader van het project een partnership aan te gaan met een of meer natuurlijke of rechtspersonen die dergelijke ervaring kunnen aantonen.

Onder totaalrenovatie wordt in deze projectoproep verstaan de herstelling, inrichting of aanpassing van een woning met als resultaat dat ze voldoet aan de normen van de

Huisvestingscode en klaar is om te worden bewoond (de werken moeten voltooid zijn, maar de woning hoeft niet noodzakelijk reeds in gebruik te zijn).

Als de initiatiefnemer zijn competentie niet op een van de hierboven vermelde manieren kan aantonen, dient hij het bewijs ervan te leveren op een andere manier die hij relevant acht. De jury beoordeelt soeverein de relevantie van de bewijselementen die haar worden voorgelegd.

#### Recht:

De initiatiefnemers van de projecten moeten beschikken over een zakelijk recht, aankoopoptie of overeenkomst (beheersmandaat, huurovereenkomst of -belofte) garanderend dat het mogelijk is om het goed na voltooiing van de eventueel nodige werken ter verhuring aan te bieden. Vormt het betreffende pand of het betreffende pandgedeelte niet het voorwerp van een zakelijk recht in het voordeel van een van de initiatiefnemers van het project? Dan moeten de kandidaten beschikken over een overeenkomst met de houders van deze zakelijke rechten volgens welke zij de nodige transformaties mogen uitvoeren en desgevallend een stedenbouwkundige aanvraag mogen indienen.

#### Bestemming van het goed:

De bestemming van het heringerichte goed moet beantwoorden aan de vereisten gespecificeerd bij punt 4.iii. van dit reglement.

### **6. In aanmerking komende onkosten, verrichtingen**

De betoelaging is gericht op het bevorderen van de realisatie van acties op het vlak van herinrichting van leegstaande ruimten boven handelszaken via specifieke technische interventies.

De bedoelde verrichtingen worden onder meer ook opgenomen op de projectfiches in het kader van opdracht 106.342 met als titel: *onderzoeksopdracht gericht op de herinrichting van leegstaande verdiepingen boven handelszaken.*

De initiatiefnemers van de projecten mogen ook woningen voorstellen op eigen initiatief (zelfs als die niet het voorwerp vormen van een projectfiche in het kader van de hierboven genoemde overheidsopdracht).

De initiatiefnemer van het project moet echter aantonen dat de woning sinds minstens 6 maanden leegstaat en dat er werken nodig zijn opdat ze zou beantwoorden aan de normen van de hierboven genoemde Huisvestingscode en opnieuw op de markt zou kunnen worden gebracht.

De volgende kosten worden aanvaard:

- De noodzakelijke werken inzake creatie/herinrichting van de eigenlijke wooneenheden op de verdiepingen (verdeling van het goed, installatie van sanitair, ...)
- De werken nodig om de nieuwe structuur in overeenstemming te brengen met de normen (toegang, veiligheid, elektriciteit, hygiëne, ...).

- Consultancykosten specifiek voor het project (communicatie, juridisch, ...)
- Andere rechtstreeks aan het project gelinkte kosten (vergunningen, stedenbouw, kadaster, conformiteitscertificaat, ...)

Onder bepaalde specifieke voorwaarden gedetailleerd bij punt 7:

- De technische studie en de creatie van een technische (of andere) oplossing om toegang tot de verdiepingen mogelijk te maken
- De feitelijke transformatie-/aanpassingswerken aan het betrokken gebouw/de betrokken gebouwen om toegang tot de verdiepingen mogelijk te maken (verkleining van de handelsgevel, creatie van toegangen, gangen, trappen, ...).

De toelage dekt dus de kosten die nodig zijn voor de (in deze fiches of in het andere project) bedoelde werkzaamheden, alsook een deel aan "consultancykosten" die eveneens strikt noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project.

Alle specifieke aanvragen die buiten deze voorwaarden vallen, worden door de jury aan een bijzondere analyse onderworpen (zie punt 10).

De voor de werken noodzakelijke kosten dienen post per post te worden gedetailleerd, naargelang de uit te voeren werkzaamheden.

Ook hun spreiding over de verschillende financieringsbronnen moet worden vermeld (welke kosten worden betaald via welke premie).

## **7. Toekenningsmodaliteiten van de subsidie**

De financiële middelen worden toegekend in de volgende verhoudingen:

- i. Werken eigen aan de woning:

Het totaalbedrag van de toelage voor de bouwheer wordt begrensd tot 300 € per vierkante meter bewoonbare oppervlakte<sup>1</sup> en mag hoogstens 80% van de totale noodzakelijke kosten dekken. Hoewel de verschillende premies voor het verbeteren van een woning (renovatie, energie, gevel, ...) cumuleerbaar zijn met deze toelage, vindt de gewestelijke overheid het heel belangrijk dat de laatstgenoemde aanvullend, maar **niet redundant** (dubbele subsidiëring) is rekening houdend met eventuele andere ontvangen premies.

Daarom moet de inschrijver de herkomst van de subsidies en hun aanwending voor de werken detailleren.

Stemmen de verantwoordingsstukken niet overeen met wat werd vermeld op de door initiatiefnemer ingediende projectfiche? Dan gebeurt de noodzakelijke correctie bij de uitbetaling van de tweede schijf van de subsidie.

---

<sup>1</sup> Het hier bedoelde begrip vierkante meter bewoonbare oppervlakte is datgene dat is gedefinieerd in de Huisvestingscode.

- ii. Werken op het vlak van de creatie van toegang:
- Bij projecten die de creatie van een toegang vergen, kan er een bijkomende subsidie worden vrijgemaakt. Het bedrag ervan is begrensd tot 80% van het bedrag van de werken of tot 25.000 €.

Om recht te geven op deze bijkomende premie moet de toegang de creatie van minstens 3 wooneenheden mogelijk maken.

## **8. "De-minimisregel"**

De subsidie respecteert de de-minimisregel (Verordening (EG) nr. 1998/2006 van de Commissie van 15 december 2006 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88): elke begunstigde van deze subsidie die aan de Europese "de-minimisregel" is onderworpen (bijvoorbeeld onderneming, commerciële particuliere organisatie, ...), moet hem naleven, en mag dus over een periode van drie jaar, in het kader van alle steunmaatregelen samen, niet meer dan 200.000 € van de overheid ontvangen. Bij de toekenning van bedragen moet daarmee rekening worden gehouden.

De door het Gewest in het kader van deze projectoproep toegekende bedragen zijn onafhankelijk van de andere steunmaatregelen waarop een beroep kan worden gedaan, zonder afbreuk te doen aan de "de-minimisregel".

De begunstigde van de projectoproep wordt geacht kennis te hebben genomen van dit reglement en is als enige verantwoordelijk voor de toepassing ervan.

## **9. Bijzondere voorwaarden**

De toelage toegekend voor het uitvoeren van de inrichtingswerken, is afhankelijk van de eindbestemming van het gerenoveerde goed: na de werken dienen de actoren de wooneenheden gedurende minstens 9 jaar door een SVK verhuuren.

De SVK zal dan deze eenheden (op grond van dit besluit) mogen opnemen in zijn gesubsidieerde woningvoorraad.

De inschrijver moet garanderen, aan de hand van stavende documenten, dat hij zich uitsluitend ertoe verbindt om van deze formule gebruik te maken voor alle aldus gecreëerde woningen (voor het gebruik van de woningen gedurende de eerste 9 jaar na de voltooiing van de werken).

Deze formule werd reeds met succes toegepast in het kader van de projectoproep gericht op het omvormen van kantoren tot wooneenheden.

## **10. Betaling van de subsidie**

In geval van selectie, wordt de subsidie uitbetaald in twee schijven.

- De eerste schijf (80%) wordt betaald na de selectie van het project;
- De tweede schijf (20%) wordt betaald bij de voltooiing van het project en desgevallend na voorlegging van de verantwoordingsstukken die de gedane uitgaven wettigen.

## **11. Kandidatuur dossier**

Een volledig dossier bevat de volgende documenten:

- Het behoorlijk ingevulde document met als titel "kandidatuur dossier" (met onder meer de bankgegevens van de initiatiefnemer(s) van het project);
- Een vrije beschrijving van het project, de geplande methodologie en de gemobiliseerde menselijke, technische en materiële middelen;
- Een timing van het project
- Een gedetailleerd budget van de volledige werkzaamheden, met onder meer vermelding van de andere financieringsbronnen, alsook een duidelijke spreiding van de ontvangen subsidies en de gefinancierde posten.
- Een voorontwerp met de architecturale schetsen van de bestaande en de beoogde situatie,
- Een kopie van alle overeenkomsten met eigenaars en/of partners.

## **12. Ontvankelijkheidscriteria voor de projecten**

Opdat een ingediend dossier ontvankelijk zou zijn, moet het volledig zijn en dus alle hierboven vermelde elementen bevatten.

Het dossier moet worden ingediend in drie papieren exemplaren en een elektronische versie (USB).

Het dossier moet toekomen bij de Directie Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1 in 1035 Brussel, ter attentie van Murielle Danseray, uiterlijk op 19 juli 2017, met erop de vermelding "Kandidatuur - Projectoproep herinrichting leegstaande verdiepingen".

Alle informatie vervat in het dossier, mag door de Administratie worden geraadpleegd voor het opstellen van statistieken, studies, publicaties en communicaties.

## **13. Samenstelling van de jury**

Onderzoek, beoordeling en selectie van de projecten worden uitgevoerd door een jury die minstens bestaat uit:

- Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister van Huisvesting;
- Een vertegenwoordiger van de cel Huisvestingsbeleid van de directie Huisvesting;
- Een vertegenwoordiger van de cel Leegstaande Woningen van de directie Huisvestingsbeleid;
- Een expert in stedenbouw en/of stadsvernieuwing, of van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

- Een expert in renovatiepremies (ter vermijding van overfacturering van dossiers, slechte spreiding van de premies in het businessplan, ...)

De jury komt bijeen binnen de 30 dagen na de einddatum voor het indienen van kandidaturen.

De definitieve selectie van de weerhouden projecten valt onder de bevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

#### **14. Gunningscriteria**

De ingediende projecten worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- De hoeveelheid gecreëerde wooneenheden;
- De sterkte van de "voorbeeldfunctie" inzake "lessons learned"
- De verhouding tussen de aangevraagde subsidie en het aantal heringerichte vierkante meter bewoonbare oppervlakte (projecten met een sterk potentieel qua creatie van woongelegenheid genieten de voorkeur - de uiteindelijke beslissing wordt overgelaten aan de jury);
- Kwaliteit van het project en van de voorgestelde werkwijze;
- De overeenstemming van de geplande wooneenheden met de GSV;
- De kwaliteit van het project op het vlak van architectuur en milieu, alsook de visibiliteit ervan;
- Snelheid van resultaat
- De lengte van de periode als leegstaande woning voorafgaand aan het begin van de werken
- De geografische spreiding van de voorgestelde projecten over het volledige grondgebied van het BHG
- Compatibiliteit met de gewestelijke tools;
- Ervaring van de initiatiefnemer(s) van het project op het vlak van de herinrichting van leegstaande ruimten volgens de meegedeelde gegevens ervan;

#### **15. Verplichtingen van de partijen**

In het kader van hun deelname aan deze projectoproep erkennen en aanvaarden alle partijen dat ze zich onderwerpen aan de verplichtingen hieronder genoemd Verplichtingen van het Gewest:

##### *Regeling van de betaling*

Het bedrag van de aan de initiatiefnemer van het project toegekende subsidie, alsook de tijdstippen waarop de bedragen zullen worden gestort, worden gespecificeerd in een contract.

##### *Monitoring van het project*



Het Gewest controleert de realisatie van het project op basis van de door de laureaat overgemaakte verantwoordingsstukken.

➤ Verplichtingen van de initiatiefnemer van het project

*Uitvoeringstermijn*

De kandidaat gaat de verbintenis aan ervoor te zorgen dat het project verloopt zoals gepland en dat alle verantwoordingsstukken uiterlijk op 31 december 2020 worden overgemaakt. In geval van uitzonderlijke omstandigheden buiten de wil en de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het project en met vertraging van de werkzaamheden tot gevolg, kan de einddatum op basis van een beslissing van de minister van Huisvesting worden uitgesteld tot 31 december 2021.

**16. Aanvullende inlichtingen:**

Op deze 22 februari om 13u vindt er een informatievergadering plaats, bestemd voor alle actoren die geïnteresseerd zijn in inschrijving in het kader van deze projectoproep op volgend adres :

**Gewestelijk Overheid Dienst Brussel**

**Brussel Stedelijk Ontwikkeling**

Zaal Iris – Verdieping 1.5

Voortuigang Straat 80

1035 Brussel

Ze krijgen daarbij de gelegenheid om een prototype van de hierboven beschreven "projectfiche" te bekijken.

Geïnteresseerde actoren mogen ook vragen stellen via [bfrancois@gob.brussels](mailto:bfrancois@gob.brussels)