



PREMIE VOOR DE VERFRAAIING VAN DE GEVELS IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

VERKLARENDE TOELICHTING

Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2 mei 2002 (BS van 25.06.2002),
aangevuld door het Ministerieel besluit van 19 juni 2002 betreffende de toepassingsmodaliteiten (BS van 25.06.2002).

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Directie Huisvesting

INHOUDSTAFEL

Algemeen overzicht van de voorwaarden	3
Indiening van een aanvraagpremie	4
Een aanvraagdossier samenstellen	5
Wie komt in aanmerking voor de premie?	5
Het gebouw en de gevel	6
Het percentage van de tussenkomst	7
Bestekken, aannemers, stedenbouwkundige vergunning	8
Werken en Bedragen	9
Welke werken komen in aanmerking ?	9
Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken	10
Definities van de elementen	10
De werken	10
Reinigingswerken aan niet-geverfde gevels en het blootleggen van beschilderde oppervlakken	10
Waterdichting	11
Anti-graffitilaag	11
(Her)schilderen van de gevelbekleding	11
Schilder- en verniswerken van ramen en deuren	11
Schilderwerk van de houten en metalen elementen	11
Herstellingswerken van lijstwerken, balkons, loggia's:	11
Allerlei werken	12
Voor de Sociale Verhuurkantoren en de vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting	12
Voor de erfpacht - en de handelshuurovereenkomst	12
Goed om weten	13
Na te leven termijnen en behandeling van het dossier	14
Overzicht van toe te voegen documenten	15

Premies voor de verfraaiing van de gevels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Algemeen overzicht van de voorwaarden

- De premies voor de gevelverfraaiing hebben betrekking op het uitzicht van gebouwen aan de straatzijde. De aanvrager-eigenaar, -handelsuurder of -beheerder moet er zich toe verbinden de woonbestemming van het gebouw te behouden gedurende minstens vijf jaar na de betaling van de premie. Meer op blz. 5.
- De woning moet gelegen zijn in één van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en moet minstens 25 jaar vóór de datum van de premieaanvraag gebouwd zijn.
- Het gebouw moet grenzen aan een ander gebouw en de betrokken gevel moet aan de straatzijde liggen, of niet verder dan 8 meter van de rooilijn (12 m in bepaalde zones).
- Minstens tweederde van de verdiepingen moet bestemd zijn voor bewoning. Kelders en niet-ingerichte zolders gelden niet als verdiepingen. Meer op blz. 6.
- Elke aanvraag betreft de volledige gevel(s) van één gebouw.
- Er kan maar één aanvraag per gebouw ingediend worden.
- Er moet minstens 20 jaar verlopen zijn sinds de laatste uitbetaling van de vorig toegekende premie voor dezelfde gevel. Voor een beschermd goed is dit 5 jaar voor de uitgevoerde werken.
- **De verfraaiingswerken mogen pas gestart worden nadat de aanvrager een «voorlopige belofte van de premie» van de Directie Huisvesting heeft ontvangen.** De voorafgaande plaatsing van stellingen wordt echter wel toegestaan.
- Enkel de werken die in de regelgeving vermeld staan, worden in aanmerking genomen voor de berekening van de premie. Deze moeten uitgevoerd worden door een aannemer en “volgens de regels van de kunst” zoals beschreven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB). Meer op blz. 9, 10, 11, 12.
- Het percentage van de tussenkomst hangt af van de ligging van het goed en het gezinsinkomen van de aanvrager. Elk van de hoger genoemde aanvragers heeft recht op een premie, ongeacht de hoogte van zijn inkomen. Meer op blz. 6, 7.
- Per aanvraag is er een minimum van € 700 en een maximumbedrag van € 25 000 voor de werken die in aanmerking worden genomen (btw inbegrepen). Voor de bedragen onder dit minimum en boven dit maximum is er geen tussenkomst. Meer op blz. 9.
- Na het akkoord van de afgevaardigde van de Directie Huisvesting heeft u 2 jaar de tijd om de werken te laten uitvoeren en de nodige administratie af te ronden. Meer op blz. 14.
- Onder bepaalde voorwaarden kan men een voorschot krijgen. Meer op blz. 9.
- Ook de niet-eigenaar zoals deze met een erfpacht- en handelshuurovereenkomst, een sociaal verhuurkantoor (SVK) en vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting kunnen een premie aanvragen. Meer op blz. 12.

Indiening van een aanvraagpremie



Opgelet!

U verliest het recht op de premie voor de verfraaiing van de gevels indien blijkt dat met de werken werd aangevangen vooraleer het schriftelijke toelating te hebben ontvangen.

Zich informeren

1) Wenst u het aanvraagformulier en de toelichting of zoekt u algemene inlichtingen? Dit kan via volgende kanalen:

- INTERNET: www.huisvesting.brussels

- TELEFOON: 0800/40.400 – groen nummer

- ONZE GEWESTELIJKE PARTNERS:

- De Stadswinkel vzw
Sint-Gorikshallen, Sint-Goriksplein 1 - 1000 Brussel (aan de Beurs)
Tel: 02/219.40.60 - www.curbain.be - info@curbain.be
- Een van de leden van het Netwerk Wonen
www.netwerkwonen.be
- Indien uw eigendom opgenomen is in de Erfgoedkundige Lijst, kunt u contact opnemen met de directie Monumenten en Landschappen en een "toelage voor behoudswerken aan een beschermd goed" aanvragen.
Tel : 02/204.25.65 tijdens kantooruren - www.monument.brussels

2) Wenst u ook raadgevingen over deze premie, neem dan zeker contact op met onze hiervoor genoemde gewestelijke partners.

De directie Huisvesting van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel beheert uw dossier. Adres: zie hieronder.

Openbaar vervoer: tram 3, 4, 25, 55, bus 14, 57, 58, 61; bus De Lijn; treinen van onder meer de Noord-Zuidverbinding. Fietsstallingen zijn beschikbaar in de omgeving van het Noordstation.

Neerlegging van uw aanvraagdossier

Per woning - appartement of huis – mag u één of meerdere werken vermelden in het formulier (zie ook verder in deze toelichting)

U kunt uw volledig aanvraagdossier:

Hetzij aan het loket « Huisvestingspremies » van de directie Huisvesting - Vooruitgangstraat 80 te 1030 Brussel - *overhandigen tegen* «ontvangstbewijs» (bewijs dat u uw aanvraag indiende)

Hetzij per aangetekend schrijven sturen naar hetzelfde adres (1035 Brussel)

Opvolging van uw aanvraagdossier

Indien u een volledig aanvraagdossier indiende, ontvangt u binnen de 55 werkdagen een « voorlopige belofte van de premie». (Zie blz. 14 voor details van de na te leven termijnen.)

Indien u uw aanvraag al meer dan 55 werkdagen geleden indiende, kunt u contact opnemen met de dienst « Premies » 02 204 14 00 of mailen naar renovatiepremies@gob.irisnet.be

Een aanvraagdossier samenstellen

Wie komt in aanmerking voor deze premie?

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

- een volle of naakte eigenaar* of een vruchtgebruiker;
- een vereniging van mede-eigenaars (rechtspersoonlijkheid);
- 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 heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor (SVK) of met een vzw die ijvert voor renovatie van het woonmilieu.

(Voor de laatste 3 categorieën zie specifiek hoofdstuk blz. 12).

Elk van deze personen - natuurlijk of privaatrechterlijk - kan een premie aanvragen. Maar er mag **maar één aanvraag per gebouw** ingediend worden.

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

Toe te voegen documenten



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

Indien de authentieke aankoopakte al werd verleden of geregistreerd:

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

Indien de authentieke aankoopakte nog niet werd verleden of geregistreerd:

- een **kopie van de getekende koopovereenkomst**. De premie kan dan enkel worden betaald indien de Directie Huisvesting één van de drie bovenvermelde eigendomsdocumenten heeft ontvangen.

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

In het geval u een **“gedwongen mede-eigenaar”** bent (eigenaar van een appartement in een gebouw in verdeling) of een vereniging van mede-eigenaars, dient u:

of een kopie toe te voegen van het proces-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigendom;
of een proces-verbaal van de gemeenschappelijke vergadering die deze vervangt.

Het proces-verbaal vermeldt in beide gevallen de goedkeuring om de werken uit te voeren (met plaats en datum) én de verbintenis van het behoud van de woonbestemming gedurende 5 jaar na de betaling van de premie. Dit proces-verbaal moet ook de naam van de mandataris vermelden.

In het geval u **“gewone mede-eigenaar”** bent, dient u voor de uitvoering van de werken ook het akkoord te hebben van alle mede-eigenaars (zie formulier blz. 9). Ook hier blijft de verbintenis gelden van het behoud van de woonbestemming gedurende 5 jaar na de betaling van de premie. Een vruchtgebruiker wordt als gewone mede-eigenaar beschouwd.

Een aanvraagdossier samenstellen

“Het gebouw van de te verfraaien gevel moet tenminste voor tweederde van de verdiepingen een woonbestemming hebben, ten laatste op de datum van de premieaanvraag”

Het gebouw en de gevel

Welke komen in aanmerking?

De gebouwen

- die gelegen zijn binnen één van de 19 Brusselse gemeenten;
- en die op datum van de aanvraagindiening al 25 jaar geleden gebouwd werden;
- en die aangrenzend zijn aan een ander gebouw;
- en waarvan de gevels aan de straatzijde liggen, op niet meer dan 8 meter van de rooilijn (12 meter in de perimeter Gebied van culturele, historische, esthetische waarde voor stadsverfraaiing = GCHEWS);
- en waarvan minstens tweederde van de verdiepingen een woonbestemming hebben (kelders en niet-ingerichte zolders tellen niet mee);
- en waarvan de woonbestemming gedurende minstens 5 jaar na de datum van de betaling van de premie behouden blijft.

Welke komen niet in aanmerking?

- De gebouwen en gevels die niet voldoen aan alle hoger genoemde 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 grondregies, de gemeenten, de OCMW's, de bejaardentehuizen, de rusthuizen, de rust- en verzorgingstehuizen en de homes die beschikken over openbare subsidies voor hun infrastructuur.

Toe te voegen documenten

Bouwjaar en ligging van het gebouw:

- of een kopie van de **authentieke verkoopakte**;
- of een **uittreksel van de kadastrale legger** dat minder dan één jaar oud is en dat de datum van afwerking van het gebouw vermeldt. Het uittreksel verkrijgt u op aanvraag bij de administratie van het Kadaster. U kunt dit ook per post of per e-mail aanvragen.

Het percentage van de tussenkomst

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

Met het adres van de betrokken woning kan het WoonInformatieCentrum u inlichten over het statuut van de perimeter waarbinnen de woning gelegen is: gebied 'wijkcontract', 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.

U kunt zelf het statuut van deze perimeter opzoeken via www.renovatiepremies.irisnet.be

Een aanvraagdossier samenstellen

Inkomensplafond per aanvragerscategorie	Perimeter				
	Wijkcontract	RVOHR	Structureerende ruimte	GCHEWS	Buiten perimeter
vzw *, SVK *:	80%	80%	80%	80%	80%
Eigenaars tot € 40 000	85%	75%	75%	75%	55%
boven € 40 000	75%	50%	50%	50%	30%
Handelshuur- en erfpachtovereenkomst	75%	50%	50%	50%	30%

Het inkomensplafond wordt:

- vermeerderd met € 2500 indien de aanvrager en zijn echtgenote of de persoon met wie hij samenwoont, beide minder dan 35 jaar oud zijn op datum van de aanvraag.
- vermeerderd met € 2500 per persoon fiscaal ten laste (vb : kinderen waarvoor u gezinstoelagen ontvangt, een grootmoeder zonder pensioen, enz.). De vermeerdering heeft geen betrekking op de echtgeno(o)t(e) of de wettelijke samenwonende. De personen ten laste zijn deze die fiscaal ten laste zijn op 1 januari van het jaar waarvoor het inkomen gevraagd wordt.

Als uw inkomen niet hoger is dan € 40 000 (eventueel vermeerderd wegens leeftijd en/of personen ten laste), dan geniet u van het hoogste percentage geldig binnen de zone waar het goed ligt. U kunt dan de zogenoemde '**verhoogde premie**' aanvragen, namelijk het percentage voor het inkomensplafond 'tot € 40 000'. **Dit kan enkel als u 100% eigenaar natuurlijk persoon 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 geldig voor een persoon met een erfpachtovereenkomst of voor een natuurlijk persoon met hoofdverblijfplaats in Brussel en met een handelshuurovereenkomst van meer dan 6 jaar.

* Voor de vzw die ijvert voor de renovatie van het woonmilieu en voor het sociaal verhuurkantoor (SVK) geldt geen inkomensplafond. Daarvoor is het percentage altijd 80% van de bedragen van de aanvaarde werken. Als eigenaar kunt u natuurlijk ook genieten van dit percentage op voorwaarde dat u een huurovereenkomst met een vzw of een SVK afsluit. Zij moeten dan de premieaanvraag indienen.

Opmerking: het bedrag van de verfraaiingspremie wordt niet berekend door toepassing van bovenvermelde percentages op het totaal 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 », blz. 9-12).

Toe te voegen documenten, enkel voor de aanvrager van de *verhoogde* premie



- Bewijs van **gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur**
Op datum van de indiening van het dossier mag dit document niet ouder zijn dan één maand.
- **Kopie van het aanslagbiljet van de dienst Belastingen**
Om een juiste berekening te kunnen maken heeft de Directie Huisvesting informatie nodig over het inkomen van ieder gezinslid dat al dan niet onderworpen is aan de personenbelasting van de Belgische staat.

Voor de personen die in België belast werden:

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: voor een aanvraag in 2014 worden de inkomsten van 2012 in aanmerking genomen. Deze worden door de FOD Financiën meegedeeld aan de belastingbetalers via het aanslagbiljet in de loop van 2013 of 2014.

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

Voor de personen die niet of niet enkel belast werden door de Belgische staat voor het betrokken belastingsjaar:

- ofwel **een kopie van een buitenlands document dat overeenstemt met het Belgische aanslagbiljet;**
- ofwel **een kopie van een gelijkwaardig document van een internationale instelling;**
- ofwel **een officieel attest dat bewijst** dat de persoon geen inkomen in het buitenland had.

Een aanvraagdossier samenstellen

Bestekken, aannemers, stedenbouwkundige vergunningen

De vrager van de premie moet in elk geval zijn ingevuld aanvraagformulier (met bestek en foto's) aanbieden bij de gemeentelijke dienst Stedenbouw. Deze dienst moet in het formulier aangeven of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de aangevinkte werken.

De aanvrager levert de Directie Huisvesting documenten die haar moeten 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 ermee akkoord dat hij tijdens de behandeling van het dossier het eventuele bezoek ontvangt van de Directie Huisvesting. Tijdens het bezoek stelt ze de oorspronkelijke staat van de gevel en de realiteit van de werken vast en gaat de naleving van de vastgestelde voorwaarden na.

U kunt zelf nagaan of de aannemer die u gekozen hebt daadwerkelijk een ondernemingsnummer heeft via het callcenter van de FOD Financiën 02 572 57 57.

In geval van wijziging van de lijst van de werken en/of de aannemer, moet u dit onmiddellijk schriftelijk melden aan de Directie Huisvesting en moet u wachten op haar schriftelijk akkoord voor de voortzetting van de werken.

Voor de gedetailleerde lijst en de beschrijving van de subsidieerbare werken, zie blz. 10, 11, 12.

Toe te voegen documenten

- **Gedetailleerd bestek**

Indien er één enkele aannemer is: het **gedetailleerd bestek** van de voorziene werken. Een aannemer moet het bestek op naam van de aanvrager opmaken. 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 zullen gebruikt worden.

De Directie Huisvesting heeft ook de afmetingen (van bijvoorbeeld de ramen bij schilderwerken) nodig om de juiste premie te kunnen berekenen.

Indien er meerdere aannemers zijn: evenveel bestekken als er aannemers zijn.

- **Foto's**

Als aanvulling bij de beschrijving van de geplande werken in het formulier, duidelijke foto('s) van de te verfraaien elementen (kleurenfoto's minimum formaat 13/18). Deze foto('s) moet(en) de volledige gevel weergeven zowel in de breedte (buren) als in de hoogte (voetpad tot en met kroonlijst van het dak). Detailfoto's worden ook gevraagd voor werken aan bijvoorbeeld een balkon of aan een erker.

- **Kopie van de stedenbouwkundige vergunning of van een lopende vergunningsaanvraag indien nodig.**

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

- **Eventueel een kopie van een overeenkomst afgesloten met een architect**

Voor de sociale verhuurkantoren, de vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting, en voor de erfpacht- en de handelshuurovereenkomsten worden al deze documenten ook gevraagd.

Werken en bedragen

Welke werken komen in aanmerking?

Eerst en vooral moeten de gevelverfraaiingswerken voldoen aan bepaalde wettelijke voorwaarden om aanvaard te worden door de Directie Huisvesting:

- De werken moeten de volledige voorgevel(s) in haar(hun) staat van netheid terugbrengen, ze tot haar (hun) recht laten komen, ze herwaarderen.
- De werken betreffen:
 - de behandeling van het geveloppervlak: reiniging van niet-geverfde gevel, aanbrengen van vochtwerende of anti-graffitilaag, het herschilderen en/of wijzigen van het uitzicht van het geveloppervlak;
 - het (her)schilderen van ramen en deuren, en van elk ander element in hout, in metaal;
 - herstellingen van gevelelementen.
- Het gebruik van niet-aanvaarde technieken wordt niet gesubsidieerd (zie blz. 10)
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 beschadigd.
Als de reinigingswerken meer dan 20 procent van de oppervlakte van de gevelbekleding beschadigen, dan wordt de premie voor de post reiniging geweigerd.
- Bovendien wordt er geen subsidie verleend voor de werken
 - die niet de volledige gevel in haar staat van netheid brengen;
 - aan de gedeelten van de goederen bestemd voor een ander gebruik dan de huisvesting (vb: garage, berghok, niet-ingerichte zolders en kelders, enz.);
 - aan een beschermd goed waarvoor u de laatste 5 jaar al een toelage tot behoud van een beschermd goed hebt gekregen;
 - aan een gevel waarvoor er de laatste 20 jaar al een premie werd toegekend;
 - waarbij tijdens de heropbouw enkel de voor- en achtergevels blijven bestaan en/of de gemene muren van het gebouw.

In het formulier voor de premieaanvraag wordt u gevraagd aan te duiden over welke werken het gaat. Lees eerst goed de beschrijving van deze die subsidieerbaar zijn. Meer op blz. 10, 11, 12.

Bijkomende bepalingen

- Een premie kan enkel worden betaald indien het totaal bedrag van de «aanvaarde werken» ten minste € 700 bedraagt (btw inbegrepen) voor een aanvraagdossier.
- Voor éénzelfde gebouw is het totaal bedrag van de «aanvaarde werken», de basis waarop uw percentage van de tussenkomst wordt berekend, begrensd tot een maximum van € 25 000 (btw inbegrepen).
- **Wanneer de Directie Huisvesting u haar «voorlopige belofte van de premie» toestuurt, kan er met de werken gestart worden.** De Directie Huisvesting meldt u tegelijkertijd het geschatte bedrag van de premie en de details per werk. U beschikt dan over 2 jaar om de werken te laten uitvoeren en de nodige administratie af te ronden. Deze periode is uitzonderlijk verlengbaar met 1 jaar.
- Wanneer u de voorlopige belofte ontvangen hebt, kunt u onder bepaalde voorwaarden een **voorschot** van 50% van het premiebedrag aanvragen bij de Directie Huisvesting.
Voorwaarden:
 1. het bedrag van de aanvaarde werken is hoger dan € 2 500 (btw inbegrepen);
 2. uw inkomen is niet hoger dan € 35 000.
 Aanvraagwijze: u stuurt uw voorschotaanvraag samen met een eerste factuur van de aannemer naar de Directie Huisvesting.

• Belangrijk

Enkel de schatting gemaakt door de Directie Huisvesting komt in aanmerking voor het bepalen van het premiebedrag.

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

Voor de sociale verhuurkantoren, de vzw's die ijveren voor de renovatie van de huisvesting, en voor de erfpacht- en de handelshuurovereenkomsten gelden deze voorwaarden ook.

Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken

(Art.1, Art.5, Art.7 van MB 19 juni 2002 in BS 25.06.2002)

Definities van de elementen (Art. 1)

Houten elementen: de houten delen van de deuren en vensterramen, van de luifels, de loggia's (zie lager), de buitenluiken en zonblindes, de borstweringen, de afdekkingen van steigeropeningen 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 (zie lager), beschermroosters van openingen in de ondermuur, van voetenkrabbers en schrapers, borstweringen, leuning, van de consoles en balken, de afdekkingen van steigeropeningen, de dakvensters en ronde dakvensters, van de topsieraden, de ankers, de garagepoorten en ieder ander oorspronkelijk element van de gevel.

Sierelementen: de sierelementen in faïence 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 gevelelement in zijn oorspronkelijke staat.

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

De werken (Art. 5, 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 worden aangeraden. 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: de droge zandstraling, het afsproeien met water, het afschuren of afslijpen, de bespuiting met kooldioxidesneeuw, de 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.

Werken en bedragen

3° **het aanbrengen**, op een gevel die werd gereinigd 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:

- *waterdichting: € 7,50 per m² behandelde oppervlakte van de gevel;*
- *anti-graffiti: € 15 per m² behandelde oppervlakte van de gevel.*

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 geverfde oppervlakte van de gevel.

5° en 6°

de werken die het aanzicht van de gevel wijzigen:

- a) door verandering van kleur, textuur en/of door het schilderen van de bepleistering, het beton, de stenen of bakstenen;
- b) door het blootleggen van beschilderde oppervlakken door middel van reinigingstechnieken zoals bepaald in 2°.

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 elementen waaruit de gevel bestaat.

a) vensterramen en deuren: € 37,50 per m² van de oppervlakte van de openingen;

b) andere houten en metalen elementen: € 37,50 per m² geverfde 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.

**: uit de gevel vooruitspringend draagsteen dat het grondvlak ondersteunt.*

a) grondvlak:

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

b) borstweringen:

- *metalen elementen: € 250 per m² hersteld oppervlak van borstweringen;*
 - *elementen in hout, steen of beton: € 62 per hersteld element.*
- De totale tegemoetkoming voor de borstweringen is beperkt tot € 2.450 per gebouw.*

Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken

Lijst en beschrijving van de subsidieerbare werken (vervolg)

9° de 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.

*: uit de gevel vooruitspringend draagsteen dat het grondvlak ondersteunt.

a) *grondvlak:*

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

b) *wanden: € 495 per verdieping van herstelde loggia.*

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

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

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

De wetgeving voorziet een premie met gunsttarief voor verfraaiingswerken aan de gevel uitgevoerd in het kader van een vastgestelde 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 ligging van het betrokken goed en het inkomen van de eigenaar. Er dient dan ook geen inkomensattest of gezinssamenstelling te worden geleverd.

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

Evenwel blijven de andere voorwaarden 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 toelichting.

Voor de erfpacht- en de handelshuurovereenkomst

De personen met een erfpacht- of een handelshuurovereenkomst kunnen ook genieten van de gevelverfraaiingspremie. De documenten die bij de indiening van het aanvraagformulier worden toegevoegd vindt u in de lijst achteraan in deze toelichting.

- **Iedere wijziging in de lijst van de aanvaarde werken, zoals goedgekeurd door de Directie Huisvesting, moet u uitdrukkelijk aanvragen.** Eventueel moet u een aanvullend bestek leveren. U moet wachten met de voortzetting van deze werken totdat u het schriftelijk akkoord van de Directie Huisvesting ontvangt.
- **Iedere wijziging in de keuze van de aannemer, tussen de aanvraag en de uitvoering van de werken, moet u schriftelijk melden aan de Directie Huisvesting.**
- Indien de voorwaarden gesteld door het Gewest niet nageleefd worden, indien verklaringen onjuist blijken en/of indien de werken in de aanvraag niet worden afgewerkt, zullen de bedragen die onterecht werden verkregen terugbetaald moeten worden, vermeerderd met de bijkomende wettelijke interesten.
- De wettelijke termijnen van de procedure zijn vermeld en gerekend in werkdagen van 5 dagen per week. Zoniet wordt «kalenderdagen» vermeld.
- De gevelverfraaiingspremie wordt toegekend «binnen de limieten van de beschikbare kredieten op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest».
- **Niet te verwarren** «Premie voor gevelverfraaiing» en «Premie voor de renovatie van het woonmilieu».

Voorbeelden

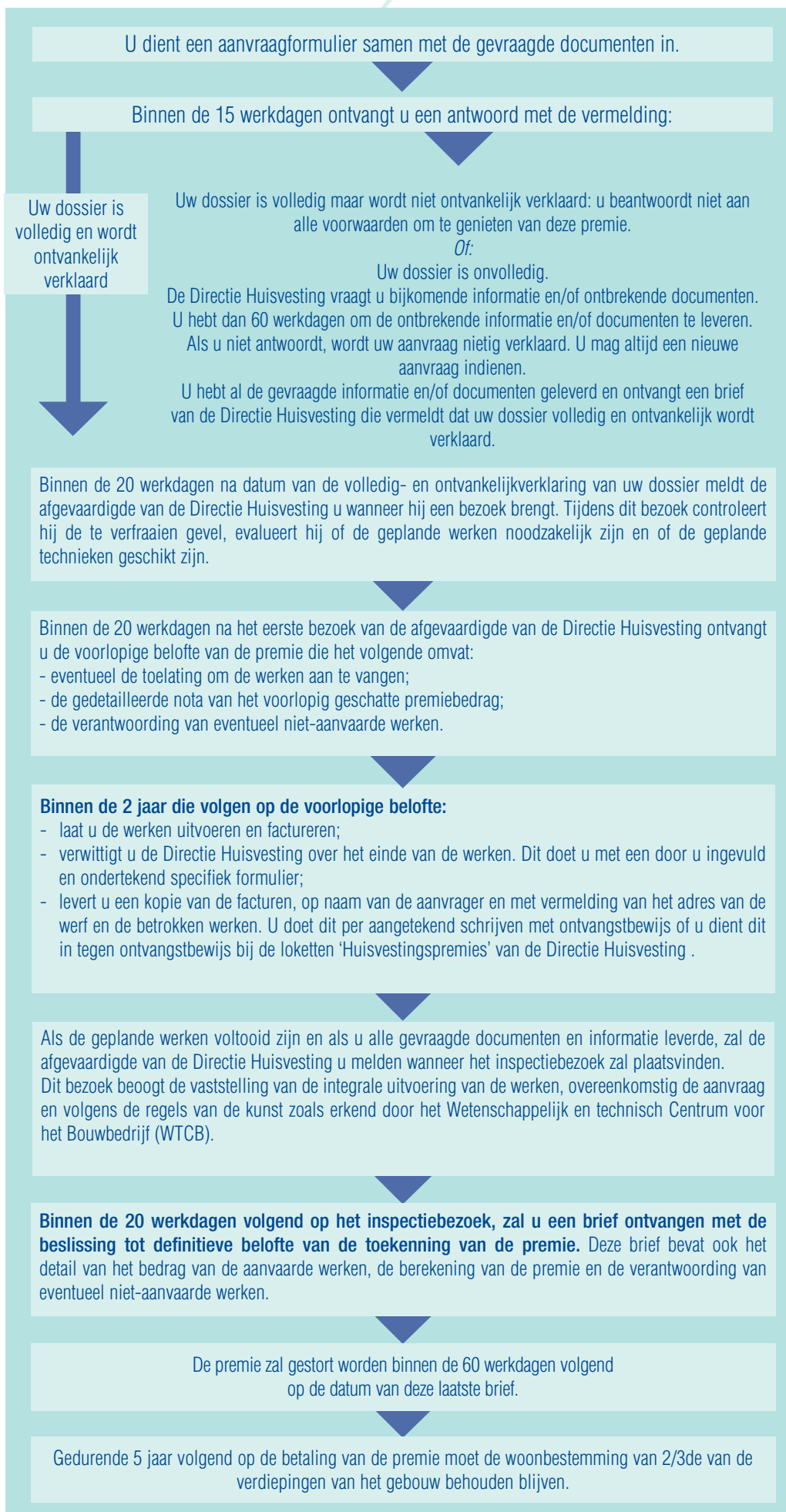
Verven of vernissen van ramen en deuren van de voorgevel valt onder de gevelverfraaiingspremie. Maar de vervanging van ramen en deuren van de voorgevel valt onder de renovatiepremie. Verven van de kroonlijst valt onder de gevelverfraaiingspremie. Maar de vervanging of herstelling van de kroonlijst valt onder de renovatiepremie.

In sommige gevallen is het nuttig beide premies tegelijk aan te vragen. Voor beide premies krijgt u een periode van 2 jaar na het akkoord van de Directie Huisvesting om de werken te laten uitvoeren en de ermee samenhangende administratie af te ronden.

De gesubsidieerde werken en de aanvraagdocumenten zijn verschillend. U kunt ze aanvragen bij het WoonInformatieCentrum (zie blz. 4).

Het WoonInformatieCentrum bezorgt de wetteksten op aanvraag. In dit verband heeft de wettekst van de besluiten steeds de overhand op de andere documenten.

Na te leven termijnen en behandeling van uw dossier



Overzicht van toe te voegen documenten

Belangrijke opmerkingen geldig voor alle aanvragers:

- voor gebouwen die of beschermd zijn of waarvoor de procedure tot bescherming loopt of die ingeschreven zijn op de bewaarlijst of waarvoor de procedure ertoe loopt, voegt u het Besluit van de Regering dat de werken toelaat toe bij het aanvraagformulier;
- de geldigheidsduur van het document «gezinssamenstelling» is 1 maand en van alle andere 6 maanden;

Voor de eigenaar die natuurlijk persoon is met volle eigendom

1. een eigendomstitel (laat dit in het formulier invullen);
2. een uittreksel van de kadastrale legger;
3. het/de gedetailleerde bestek(ken) van de voorziene werken;
4. duidelijke foto's van de te verfraaien voorgevel (in het formulier te bevestigen);
5. een stedenbouwkundige vergunning of attest dat ze niet nodig is (in te vullen in het formulier);
6. plannen van de werken (indien van toepassing);
7. een kopie van de overeenkomst met de architect (indien van toepassing); En, indien een verhoogde premie wordt gevraagd:
 - bewijs van gezinssamenstelling;
 - kopie van het aanslagbiljet.

Voor de gewone mede-eigenaar

Dezelfde documenten (punt 1. tot 7.) als voor de eigenaar die natuurlijk persoon is en volle eigendom heeft, plus

8. het akkoord (voor de geplande werken) van alle mede-eigenaars (of in het formulier te laten tekenen).

Voor de gedwongen mede-eigenaar

Dezelfde documenten (punt 1. tot 7.) als voor de eigenaar die natuurlijk persoon is en volle eigendom heeft, plus

8. een kopie van de beslissing van de algemene vergadering over de uitvoering van de werken en de verbintenis tot behoud van de woonbestemming;
9. een kopie van het mandaat van de ondertekenaar van de aanvraag.

Voor de vereniging van mede-eigenaars

Dezelfde documenten (punt 1. tot 9.) als voor de gedwongen mede-eigenaar.

Voor de eigenaar die privaatrechtelijk rechtspersoon is met volle eigendom

Dezelfde documenten (punt 1. tot 7.) als voor de eigenaar die natuurlijk persoon is en volle eigendom heeft, plus

8. een kopie van de statuten van de privaatrechtelijk rechtspersoon;
9. een kopie van het mandaat van de ondertekenaar van de aanvraag.

Voor een natuurlijk persoon met een erfpachtovereenkomst

1. een uittreksel van de kadastrale legger;
2. het/de gedetailleerde bestek(ken) van de voorziene werken;
3. duidelijke foto's van de te verfraaien voorgevel (in het formulier te bevestigen);
4. een stedenbouwkundige vergunning of attest dat ze niet nodig is (in te vullen in het formulier);
5. plannen van de werken (indien van toepassing);
6. een kopie van de overeenkomst met de architect (indien van toepassing);
7. een geschreven akkoord (voor de geplande werken) van de eigenaar;
8. een kopie van de geregistreerde erfpachtovereenkomst.

Voor een privaatrechtelijk rechtspersoon met een erfpachtovereenkomst

Dezelfde documenten (punt 1. tot 7.) als voor een natuurlijk persoon met een erfpachtovereenkomst, plus

9. een kopie van het mandaat van de ondertekenaar van de aanvraag;
10. een kopie van de statuten van de privaatrechtelijk rechtspersoon.

Voor een natuurlijk persoon gedomicilieerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en houder van een handelshuurovereenkomst van meer dan 6 jaar

Dezelfde documenten (punt 1. tot 7.) als voor een natuurlijk persoon met een erfpachtovereenkomst, plus

8. een kopie van de huurovereenkomst;
9. een kopie van de geregistreerde handelsovereenkomst van minstens 6 jaar op datum van de indiening van de aanvraag;
10. een verblijfsattest (hoofdverblijfplaats).

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

1. een eigendomstitel (laat dit in het formulier invullen) of de erfpachtovereenkomst of het huurcontract of het beheersmandaat (de laatste 3 voor een duur van meer dan 5 jaar op datum van indiening van de aanvraag);
2. een uittreksel van de kadastrale legger;
3. het/de gedetailleerde bestek(ken) van de voorziene werken;
4. duidelijke foto's van de te verfraaien voorgevel (in het formulier te bevestigen);
5. een stedenbouwkundige vergunning of attest dat ze niet nodig is (in te vullen in het formulier);
6. plannen van de werken (indien van toepassing);
7. een kopie van de overeenkomst met de architect (indien van toepassing);
8. een kopie van het PV van de algemene vergadering van de mede-eigendom of een kopie van het akkoord van alle mede-eigenaars (indien van toepassing);
9. een kopie van de erkenning door het Gewest.

En, in het geval van aanvrager-huurders:

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

En, in het geval van rechtspersonen:

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

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

Brussel Stedelijke Ontwikkeling

Directie Huisvesting

Vooruitgangstraat 80 bus 1

1035 Brussel