

Reglement - Verbeteringspremie voor een private huurwoning

Artikel 1 - Doelstelling

Staden heeft de ambitie om kwalitatief wonen voor elke burger mogelijk te maken. Een kwart van het totaal aantal private huishoudens in de gemeente zijn huurders. Hoewel huurwoningen onderhevig zijn aan de minimale kwaliteitseisen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen, blijken in de praktijk niet alle huurwoningen hieraan te beantwoorden. De gemeente wenst daarom de huurmarkt te ondersteunen om de beoogde eisen te realiseren en zal hiervoor gericht private verhuurders financieel stimuleren en begeleiden. Zo wil de gemeente het huurpatrimonium kwalitatief gaan verbeteren, de energiefactuur voor de huurders te gaan verlagen, de huurmarkt in stand trachten te houden en de woningen energiezuinig maken tegen 2050.

In dit reglement worden de voorwaarden, de werken, de omschrijving van de doelgroep en de aanvraagprocedure omschreven waaraan moet voldaan worden om als verhuurder de premie te kunnen verkrijgen voor de renovatie van een private huurwoning.

Artikel 2 - Definities

Verhuurder: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een woning verhuurt. Onder dit reglement geldt een uitzondering voor de Woonmaatschappij. Het eigen patrimonium van de Woonmaatschappij komt niet in aanmerking voor deze subsidie. Ingehuurd patrimoniumeigen kan een gedeeltelijke premie krijgen.

Huurder: Bewoner die tegen een bepaalde prijs en voor een bepaalde periode het onroerend goed mag bewonen.

Woonentiteit: Onroerend goed dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Aanvrager: De aanvrager is een natuurlijk of rechtspersoon die over de volle eigendom beschikt van de huurwoning.

Geregistreeerde huurovereenkomst: Overeenkomst tussen twee partijen, waarbij een onroerend goed bestemd voor wonen, tegen een vooraf bepaalde prijs en periode in gebruik mag genomen worden en die werd geregistreerd in het registratiekantoor.

Technisch verslag: Het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door de technisch adviseur van de gemeente wordt opgesteld. De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn vermeld in de modellen van het technisch verslag.

Conformiteitsattest: Een attest dat wordt afgeleverd wanneer de woning voldoet aan de gezondheids-, veiligheid - en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.

Artikel 3 - Doelgroep

De rechthebbenden zijn verhuurders die een woonentiteit verhuren in Staden.

Artikel 4 - Voorwaarden

Verhuurders hebben recht op de premie indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De verhuurder is volle eigenaar van de verhuurde woonentiteit;
- Het is de eerste huurwoning waarvoor een premie voor renovatie van een private huurwoning wordt aangevraagd;
- Het onroerend goed bestemd voor bewoning wordt verhuurd met een geregistreeerde huurovereenkomst;
- De woning wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats en er moet een domicilie zijn op het ogenblik van de toekenning premie;
- De huurwoning gelegen binnen het grondgebied Staden en minimum 30 jaar is;
- Voorafgaand aan de werken gebeurt een onderzoek door de technisch adviseur. Hierbij kan gericht advies worden verleend aan de verhuurder aangaande de noodzakelijke renovatiewerken. Indien de premie na de werken werd aangevraagd wordt een conformiteitsonderzoek verricht.;
- De minimumfactuur bedraagt €5000 incl. BTW;

- Facturen mogen maximum 2 jaar oud zijn;
- Na de werken is de woning conform de Vlaamse Codex Wonen en is ze in het bezit van een geldig Conformiteitsattest (CA);

Artikel 5 - Werken

Volgende werken worden in aanmerking genomen voor het toekennen van de premie:

- Bestrijding van vochtproblemen: zowel insijpelend (door slagregen) als opstijgend vocht.
- Gevelwerken: Enkel isoleren of louter verfraaien komt niet in aanmerking. Indien deze werken gecombineerd worden met het plaatsen van een nieuwe steen, steenstrips of gelijkaardige tegen de volledige voorgevel, worden isolatiewerken wel in aanmerking genomen voor zover de isolatie geplaatst is door een aannemer en aan volgende voorwaarden voldoet:
 - Buitenmuurisolatie: R-waarde $\geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 - Spouwmuurisolatie: Spouw $\geq 50 \text{ mm}$ en $\lambda \text{ max. } 0,065 \text{ W/mK}$
 - Binnenmuurisolatie: R-waarde $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Vernieuwen van buitenschrijnwerk in minimum volledige woning (en aangrenzende bijgebouwen).
 - Voor buitenschrijnwerk dat wordt geplaatst mag de warmtegeleidingscoëfficiënt van de beglazing (U_g) maximaal $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.
 - Het buitenschrijnwerk moet voldoen aan de ventilatievoorzieningen in woongebouwen volgens Bijlage IX van het Energiebesluit.
 - De geregistreerde aannemer moet op de factuur vermelden dat aan deze voorwaarden voldaan is.
- Dakwerken van hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het dak moet voorzien zijn van een goed onderdak en isolatie. Het plaatsen van isolatie alleen of vervangen van goten alleen komt niet in aanmerking. De isolatiewaarde (R_d -waarde) van de dakisolatie bedraagt minstens $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Verbeteringswerken aan verwarming
 - Omschakeling op centrale verwarming
 - Herstellen/vervangen van rookkanaal samen met plaatsing van nieuw verwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte ter vervanging van een open toestel.
 - Plaatsing van max. 3 verwarmingstoestellen op gas met gesloten verbrandingsruimte ter vervanging van een open toestel.
 - Plaatsing van één waterverwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte ter vervanging van een open toestel.
- Grondige elektriciteitswerken met keuringsattest en waarbij alle stopcontacten van een aarding voorzien zijn.

Artikel 7 - Bedrag van de premie

Artikel 7.1. - Aanvraag vóór aanvang van de werken

Voor wie de premie aanvraagt vóór aanvang van de werken bedraagt deze $1/3$ van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van €5000 incl. BTW. Het totale premiebedrag kan maximaal €5000 bedragen.

2050-Bonus

Verhuurders van wie de huurwoning na renovatie een EPC-label A heeft behaald, krijgen een verhoging van de premie met 15%.

Artikel 7.2. - Aanvraag na de werken of bij verhuur aan de Woonmaatschappij

Voor wie de premie aanvraagt na de werken of verhuurt via de Woonmaatschappij bedraagt deze $1/3$ van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van €5000 incl. BTW. Het totale premiebedrag kan maximaal €2000 bedragen.

Artikel 8 - Procedure

De premie wordt aangevraagd via de Woondienst Regio Roeselare. Er kunnen maximum twee woonentiteiten in aanmerking komen per eigenaar.

Wanneer de woonentiteit onderdeel is van een meergezinswoning worden de kosten van de gemeenschappelijke delen berekend a rato van het totaal aantal entiteiten van de meergezinswoning.

De premie kan per woonentiteit slechts 1 keer per 10 jaar verkregen worden.

Artikel 8.1 Aanvraag vóór aanvang van de werken

De eigenaar-verhuurder kan genieten van 1/3 van de premie met een maximum van €5000. De minimumfactuur dient €5000 incl. BTW te bedragen.

De eigenaar-verhuurder stemt aan de hand van een intentieverklaring in met een vooronderzoek van zijn huurwoning. Gelijkzeitig met het vooronderzoek in uitvoering van de premieaanvraag wordt de procedure woningkwaliteit (Cf. Vlaamse Codex Wonen) opgestart voor zover tijdens het vooronderzoek 7 kleine gebreken categorie I of meer worden vastgesteld.

Op basis van de vastgestelde gebreken kan de eigenaar-verhuurder een premie krijgen voor bouwonderdelen die in artikel 5 opgesomd staan. De premie kan worden verkregen voor zover de facturen van de gedane werken, te rekenen vanaf de aanvraagdatum, niet ouder zijn dan 2 jaar.

Indien de huurwoning na renovatie een EPC-label A heeft behaald, komt er bovenop de premie nog een bonus gelijk aan een verhoging van 15% van de premie.

Artikel 8.2 Aanvraag na de werken

De eigenaar-verhuurder kan genieten van 1/3 van de premie met een maximum van €2000. De minimumfactuur dient €5000 incl. BTW te bedragen.

Bij een aanvraag na de werken kan alsnog een premie worden verkregen voor de bouwonderdelen zoals vermeld in artikel 6 voor zover:

- de facturen dateren van na de datum van inwerkingtreding van het reglement en deze facturen niet ouder zijn dan 2 jaar;
- wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgesomd in artikel 5.

Artikel 9 - Uitbetaling van de premie

De premie wordt uitbetaald na het voorleggen van:

- De voldane facturen;
 - Indien de premie werd aangevraagd vóór aanvang van de werken: facturen die niet ouder zijn dan 2 jaar vanaf de aanvraagdatum van de premie.
 - Indien de premie werd aangevraagd na de werken: voor zover de facturen niet ouder zijn dan 2 jaar en dateren van na de datum van inwerkingtreding van het reglement.
- Een gunstig verslag van de technisch adviseur: De woning mag maximaal nog 6 kleine gebreken categorie I hebben om een conformiteitsattest te bekomen;
- Kopie van de bouwvergunning en/of het keuringsattest;
- Kopie van de geregistreeerde huurovereenkomst
- Voor verkrijgen van de 2050-bonus: Kopie van het EPC-attest van de woning na uitvoering van de werken

Artikel 10 - Huurprijs

Na uitvoering van de werkzaamheden dient de woning voor ten minste 3 jaar verhuurd te worden onder volgende voorwaarden:

1. Voor een lopende huurovereenkomst mag de eerstvolgende huurprijsherziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de geïndexeerde huurprijs voor de uitvoering van de werken; Deze voorwaarden worden door de verhuurder ter kennis gesteld van de huurder en toegevoegd aan het huurcontract.

2. Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na de uitvoering van de werkzaamheden, mag de nieuwe huurprijs maximum 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten geïndexeerde huurprijs voor die woning;

Artikel 10 - Huurtermijn

Indien de woning wordt verkocht binnen de 3 jaar na toekenning van de premies en/of de vastgelegde huurtermijn wordt vroegtijdig opgeschort dient het volledige premiebedrag terugbetaald worden. Er mag een maximumperiode van zes maanden zijn tussen twee verhuringen. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premie ontving.

Artikel 12 - Controle en Beroep

In toepassing van de wet van 14 november 1983 betreffende de toekenning en aanwending van subsidies, is de begunstigde van de subsidie ertoe gehouden:

- de gemeente toe te laten voor zover als nodig de echtheid van de gegevens van de subsidieaanvraag te controleren en hieromtrent inlichtingen in te winnen met alle middelen die zij hieromtrent nodig acht;
- de subsidie uitsluitend aan te wenden voor het doel waarvoor zij werd toegekend;
- elke daartoe gemachtigde afgevaardigde van het gemeentebestuur toe te staan om eventueel ter plaatse, de aanwending van de toegekende subsidie te controleren;
- bij niet naleving van deze bepalingen, kan het gemeentebestuur overgaan tot de gehele of gedeeltelijke terugvordering van de betrokken subsidie alsook de toekenning van de nieuwe subsidie opschorten.

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van onderhavig reglement.

Alle betwistingen over de toepassing van dit reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen. Betwistingen moeten, binnen één maand na kennisgeving van de beslissing over de aanvraag van de subsidie aan de subsidieaanvrager, per aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De postdatum of datum op het ontvangstbewijs gelden als bewijs.

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen kan een beroep tot vernietiging bij de Raad van State worden ingesteld. Dit beroep dient bij aangetekend schrijven binnen een termijn van 60 dagen, met ingang van de datum van ontvangst van de kennisgeving van deze beslissing, aan de Raad van State te worden ingediend.

Artikel 13 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2024 en geldt voor de duur van 5 jaar, met een mogelijkheid tot eventuele stopzetting/aanpassing na tussentijdse evaluatie.

Artikel 14 - Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.