

**BESLUIT
GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING 28 NOVEMBER 2019**

AANWEZIG

Voorzitter: Jo Tijtgat

Schepenen: Bert Schelfhout, Regine Vanwynsberghe-Rooryck, Sandra De Leeuw-Gousse, Matthias Vanneste, Louis Vanderbeken

Gemeenteraadsleden: Carl De Donder, Louis Haerinck, Tundie D'hont, Jurgen Beke, Filip Terryn, Sophie Mespreuve, Marleen Prat, Philip Ghekiere, Lies De Witte, Marc Coppens, Maurice Bekaert, Dirk Demeurie

Algemeen directeur: Hans Piepers

VERONTSCHULDIGD

Burgemeester: Claude Croes

Gemeenteraadsleden: Frans Kemseke, Rolande Libert

6. Wonen - gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders - verlenging - goedkeuring

Aanleiding en context

De gemeenteraad wordt gevraagd het premiereglement gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders te verlengen tot 31 december 2020.

Motivering

Het huidig premiereglement betreffende de gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 april 2018 en eindigt op 31 december 2019.

Teneinde voldoende tijd te voorzien om het premiereglement grondig te kunnen evalueren alsook omwille van het feit dat vanaf 1 januari 2021 het optimalisatiedecreet en -besluit in werking treedt en daar nieuwe technische verslagen bijhoren, wordt voorgesteld om het reglement te verlengen tot 31 december 2020.

Het college van burgemeester en schepenen verzocht de voorzitter van de gemeenteraad, in zitting van 13 november 2019, om de verlenging van dit reglement te agenderen op de gemeenteraad van 28 november 2019.

Juridische gronden

- Algemene basisbevoegdheid: Art. 40 § 3 Decreet Lokaal Bestuur

Financiën

De beslissing heeft financiële gevolgen.

Raming of bedrag	50.000 euro (raming)
-------------------------	----------------------

Actie	Overige beleid
Jaarbudgetrekening	GBB-CBS/0629-00/64920117
Visum	niet van toepassing

BESLUIT

Eenparig goedgekeurd

Artikel 1

Onderstaand reglement wordt goedgekeurd met ingang van 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2020.

Gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaar-verhuurders

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Woning: het huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.
- Eigenaar-verhuurder: de (mede-)eigenaar handelend namens alle mede-eigenaar-verhuurders, zowel particuliere als rechtspersonen, die de woning na voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van ten minste negen jaar.
- Huurder: de particuliere persoon, die geen (mede-)eigenaar is en zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in de woning waarop de premie-aanvraag betrekking heeft.
- Aanvraagdatum: datum waarop het dossier wordt ingediend en een ontvangstbewijs wordt afgeleverd.

Artikel 2

Binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet verleent de gemeente een subsidie van 30 % van de aanvaarde kostprijs, met een maximum van 500, 1.000 of 1.500 euro voor de renovatie van een woning op het grondgebied van de gemeente Deerlijk. Dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement.

Artikel 3

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de subsidie dient aan volgende voorwaarden te worden voldaan:

§ 1 De subsidie kan enkel worden aangevraagd door eigenaar-verhuurder(s). De sociale woonorganisaties zoals bepaald onder Titel V van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 9 juli 1997 en latere wijzigingen worden uitgesloten.

§ 2 De woning is een bestaande woning met een bouwdatum ouder dan 30 jaar. Op de datum van aanvraag van de premie werd de eerste stedenbouwkundige vergunning minstens 30 jaar eerder afgeleverd.

§ 3 Na uitvoering van de werken moet de woning voldoen aan volgende voorwaarden:

§ 3.1 De woning moet voldoen aan de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode en over een conformiteitsattest beschikken.

§ 3.2 Alle dakvlakken van de woning zijn voorzien van dakisolatie met een R-waarde van minstens 0,75 m² K/W.

§ 3.3 Het buitenschrijnwerk van alle woonlokalen en van de badkamer is minstens voorzien van dubbele beglazing.

§ 4 Na de renovatiewerken dient de woning gedurende minstens 9 jaar te worden verhuurd met een geregistreerde huurovereenkomst aan volgende maximumprijzen:

1) Voor een eerste of nieuwe verhuring gelden volgende maximumprijzen:

- 450 euro voor een studio
- 500 euro voor een woning met 1 slaapkamer
- 550 euro voor een woning met 2 slaapkamers
- 650 euro voor een woning met 3 slaapkamers
- 750 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers.

Deze maximumprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex van december van het betreffende jaar, de referentie-index is die van mei 2018.

2) Een lopende huurovereenkomst conform de huurwet, afgesloten minstens één jaar voor aanvraagdatum van deze premie, mag verder lopen op voorwaarde dat het een geregistreerde overeenkomst voor minstens 9 jaar betreft.

3) Een huurprijsstijging tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexering wordt wel toegestaan.

§ 5 Bij herverhuring gedurende de negenjarige periode na toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de nieuwe geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan het woonloket, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst. De periode tussen het beëindigen van een overeenkomst en het afsluiten van een nieuwe overeenkomst mag maximum 1 jaar bedragen. Elke nieuwe verhuring moet voldoen aan de maximale huurprijzen, zoals bepaald in artikel 3 § 4 van onderhavig reglement.

Artikel 4

Subsidieerbare werken

De werken moeten nodig zijn om de woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste en voldoende ruime huisvesting of voor het verbeteren van de energieprestatie.

Zowel werken uitgevoerd door een geregistreerde aannemer als werken uitgevoerd door doe-het-zelvers kunnen in aanmerking komen.

§ 1 Volgende categorieën van werken komen in aanmerking:

§ 1.1 Dakwerkzaamheden: Vervangen of herstellen van bestaande dakstructuren, behandeling tegen vocht of insecten, vernieuwing van de waterdichte bedekking (roofing, EPDM, dakpannen,...), hulpstukken voor de afvoer van hemelwater.

- Plaatsen van dakisolatie met een minimale R-waarde van 4,5 m² K/W.
Verandadaken of daken boven niet-gesloten ruimten komen niet in aanmerking.
- § 1.2 Buitenschrijnwerk: Plaatsing van hoogrendementsbeglazing met een maximale U-waarde van 1,1 W/m²K, inclusief vernieuwen van het buitenschrijnwerk. Rolluiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.
- § 1.3 Toestellen voor (water)verwarming: Plaatsen condensatieketel, plaatsen van centrale verwarming inclusief condensatieketel, plaatsen van individuele verwarmingstoestellen of waterverwarmers van het type C, plaatsen van een warmtepomp (niet geschikt voor actieve koeling), plaatsen van een zonneboiler met na-verwarming via elektrische weerstand of gesloten verbrandingstoestel, plaatsen van een warmtepompboiler alsook alle nodige aanvoer- en afvoerleidingen van de verschillende systemen en eventuele kosten voor keuring van de installatie.
Gastoestellen komen enkel in aanmerking bij plaatsing door een aannemer.
- § 1.4 Elektriciteit: Vernieuwen van de elektrische installatie met het doel om stroom en/of telecommunicatie te voorzien in de woning, aansluiting op het openbaar net en plaatsen van de meetinstallatie, keuren van de elektrische installatie.
Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging van een keuring van de elektrische installatie van een erkend keuringsorganisme, op datum na uitvoering van de werken.
- § 1.5 Vochtproblemen: vernieuwen van het voegwerk, behandeling van muren tegen huiszwam, injecteren of onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag, vernieuwen van pleisterwerk (na aanpak vochtproblemen), plaatsen van waterdichte gevelbekleding of -bepleistering.

Artikel 5

Premiebedrag

De premie bedraagt 30 % van de aanvaarde facturen betreffende de uitgevoerde renovatiewerken zoals omschreven onder artikel 4, met een maximum van:

- 500 euro indien op het conformiteitsattest betreffende de premiewoning tussen 9 en 14 strafpunten vermeld staan;
- 1.000 euro indien op het conformiteitsattest betreffende de premiewoning tussen 1 en 8 strafpunten vermeld staan;
- 1.500 euro indien op het conformiteitsattest betreffende de premiewoning 0 strafpunten vermeld staan.

Artikel 6

Procedure

- § 1 Er kan (niet verplicht) vóór aanvang van de werken een woningonderzoek worden aangevraagd om de aanwezige inbreuken op de Vlaamse Wooncode te kennen.
- § 2 Indien een vooronderzoek wordt aangevraagd, wordt binnen de 30 kalenderdagen tijdens een onderzoek ter plaatse door een technisch adviseur nagegaan welke inbreuken op de Vlaamse Wooncode in de woning aanwezig zijn en of de geplande renovatiewerken in aanmerking komen voor de gemeentelijke renovatiepremie.
- § 3 Na uitvoering van de werken wordt de definitieve aanvraag gericht aan het college van burgemeester en schepenen aan de hand van het daarvoor voorziene aanvraagformulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- gedetailleerde facturen betreffende de subsidieerbare werken (op de aanvraagdatum zijn de facturen maximum 2 jaar oud)
- eigendomsbewijs betreffende de premiewoning op naam van de aanvrager
- kopie van de geregistreerde huurovereenkomst van minstens 9 jaar met een maximale huurprijs zoals omschreven in artikel 3 § 4
- bewijs van domiciliëring van de huurder(s) vermeld in het huurcontract
- conformiteitsattest afgeleverd voor de huurwoning

§ 4 De subsidie wordt pas uitbetaald na aflevering van alle gevraagde bijlagen.

Artikel 7

Slotbepalingen

§ 1 Indien aan de bepaling onder artikel 3 § 4 en artikel 3 § 5 niet voldaan wordt, of in geval van verkoop van de woning binnen een periode van 9 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder aan wie de premie werd toegekend.

§ 2 Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste stedenbouwkundige vergunning.

§ 3 De gemeente behoudt zich het recht voor door plaatsbezoek na te gaan of aan de bepalingen van dit reglement voldaan is. Weigering tot medewerking door de aanvrager(s) brengt verval van het recht op de subsidie mee.

§ 4 Alle ten aanzien van de gemeente Deerlijk aangegane verbintenissen betreffende dit premiereglement vervallen van rechtswege bij overlijden van de premie-aanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

§ 5 Binnen een periode van 10 jaar kan voor dezelfde woning slechts één maal een gemeentelijke renovatiepremie worden aangevraagd.

Artikel 2

Het reglement wordt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur bekendgemaakt.

**Voor eensluidend verklaard uittreksel
Opgemaakt in Deerlijk op 20-02-2020**

Hans Piepers
Algemeen directeur

Jo Tijtgat
Voorzitter gemeenteraad