

Gemeentelijk reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor huurwoningen

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 september 2021, gewijzigd door de gemeenteraad in zitting van 24 januari 2023.

TITEL I: DOEL

Artikel 1

Om het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op peil te houden in de gemeente wordt binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet een premie toegekend aan de eigenaars-verhuurders die op het grondgebied van de gemeente Ingelmunster overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaand pand ouder dan 30 jaar. Indien het pand gesloopt wordt, kan een verbeteringspremie verkregen worden voor zover er een nieuwe woning gebouwd wordt (vernieuwbouw). De bouw van de nieuwe woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaand pand.

TITEL II: DEFINITIES

Artikel 2:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Eigenaar-verhuurder:
de (mede-)eigenaar handelend namens alle mede-eigenaars-verhuurders, zowel natuurlijke personen als rechtspersonen, die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van minstens 9 jaar
- Huurder:
de natuurlijke persoon, die geen (mede-)eigenaar is van de woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft, en die voor de woning waarvoor een premie wordt aangevraagd een huurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar-verhuurder
- Premieaanvrager:
de eigenaar-verhuurder
- Woning:
het huis appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin
- Aanvraagdatum:
datum waarop het dossier ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs)

TITEL III: VOORWAARDEN

Artikel 3

§1

De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder voor bestaande panden met bouwdatum ouder dan 30 jaar, waarvoor werken noodzakelijk zijn om te beantwoorden aan de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste, voldoende ruime energiezuinige huisvesting.

§2

Worden uitgesloten van de mogelijkheid om een premieaanvraag in te dienen: de sociale woonorganisaties zoals bepaald in boek 4 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

Artikel 4

Kamers die vallen onder het reglement van kamers komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit reglement.

Artikel 5

§1

Het geheel van de kosten van de uit te voeren werken die voor subsidiëring in aanmerking komen, moet ten minste € 3.700 bedragen, BTW niet inbegrepen.

§2

Na renovatie dient de woning te voldoen aan kwaliteitsnormen vermeld in boek 3, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en Boek 3, deel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid artikelen 3.2. Tevens dient de woning te voldoen aan alle oppervlaktevoorwaarden zoals gesteld in de stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit, zoals aangenomen door de gemeenteraad d.d. 19.04.2011. De eigenaar-verhuurder moet vóór uitbetaling over een geldend conformiteitsattest beschikken. Het conformiteitsattest wordt opgemaakt door de WRI

§3

Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst tussen eigenaar-verhuurder en huurder gedurende tenminste 9 jaar te worden verhuurd aan maximaal volgende prijzen:

- 1°/ Voor een lopende huurovereenkomst mag een eventuele huurprijsherziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de werken.
- 2°/ Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na uitvoering van de werken mag de huurprijs maximum 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die betreffende woning (gebaseerd op de huurprijs vermeld in de huurovereenkomst, plus eventuele indexering).
- 3°/ Voor een eerste verhuuring door de premie-aanvrager of voor een huurovereenkomst die meer dan 5 jaar na de vorige huurovereenkomst wordt afgesloten gelden volgende maximum huurprijzen:
 - 600 euro voor een woning met 1 slaapkamer
 - 650 euro voor een woning met 2 slaapkamers
 - 700 euro voor een woning met 3 slaapkamers
 - 750 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers

en

- 550 euro voor een appartement met 1 slaapkamer
- 600 euro voor een appartement met 2 slaapkamers
- 650 euro voor een appartement met 3 slaapkamers
- 700 euro voor een appartement met 4 of meer slaapkamers

Deze maximum huurprijzen worden elk jaar op 1 februari geïndexeerd volgens toepassing van de hiernavolgende formule:

$(\text{basishuurprijs}) \times (\text{nieuwe indexcijfer}) / (\text{aanvangsindexcijfer})$

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de datum van indexering.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer op 1 januari 2023.

Worden eveneens als 'eerste huurovereenkomst' beschouwd:

- de nieuwe huurovereenkomst die meer dan 5 jaar na de vorige huurovereenkomst wordt afgesloten.
- de huurprijs in de vorige afgesloten huurovereenkomst ligt 50% lager dan de vastgestelde maximumprijzen in art. 5 §3, 3°/.
- en als het een nieuwe eigenaar is die geen huurcontract moet overnemen.

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

§4

Het bewijs van (eerste) verhuring en van de gevraagde huurprijs dient te gebeuren d.m.v. een kopie van de geregistreeerde huurovereenkomst, bewijs van domiciliëring en voor een nieuwe huurovereenkomst ook een kopie van de laatst afgesloten huurovereenkomst. Indien de laatste huurovereenkomst mondeling werd afgesloten, moeten betalingsbewijzen voorgelegd worden van de laatste drie maanden huur. Deze bewijsstukken moeten overgemaakt worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster. Na de werken is het bewijs van verhuring noodzakelijk om de premie definitief te kunnen toekennen.

§5

Bij herververhuring tijdens de vermelde negenjarige periode dient de premieaanvrager een kopie van de nieuwe geregistreeerde huurovereenkomst over te maken aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.

§6

De premieaanvrager moet de verbintenis aangaan de woning niet te verkopen binnen een periode van 9 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie.

TITEL IV: WERKEN

Artikel 6

De werken moeten een geheel van verschillende verbeteringswerken omvatten, die nodig en onontbeerlijk zijn om op doelmatige en grondige wijze de woonkwaliteit van de bestaande woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste, voldoende ruime en energiezuinige huisvesting. Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt soeverein over de in aanmerking komende werken.

§1

Onder meer volgende structurele en functionele verbeteringswerken komen bij een berekening van de premie in aanmerking:

- het weren van vocht uit muren d.m.v. inspuiting onder druk, onderkapping of onderzaging met plaatsing van een waterdicht membraan;
- verbeteringswerken aan daken (enkel het hoofddak en/of andere daken boven lokalen dienstig voor bewoning komen in aanmerking voor betoelaging);
- het plaatsen van sanitair met waterspoeling in de woning;
- werken bedoeld om twee kleinere woningen om te bouwen tot een ééngezinswoning;
- het creëren van een afzonderlijke toegang tot het gedeelte boven of achter de handelsruimte, met oog op bewoning van dit gedeelte.
- Het vervangen van enkele beglazing in buitenschrijnwerk door hoogrendementsbeglazing met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Het vervangen van buitenschrijnwerk met enkele beglazing door schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Het vervangen van lichtstraten met enkele beglazing, enkelwandige dakkoepels of polycarbonaatplaten met een $U > 1.11 \text{ W/m}^2\text{K}$ door lichtstraten met hoogrendementsbeglazing of polycarbonaatplaten met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ of drie wandige lichtkoepels.

§2

Om in aanmerking te komen voor de premie moet het pand aan volgende energetische voorwaarden voldoen:

- Ramen van leefruimte, slaapkamers, badkamer en keuken moeten voorzien zijn van dubbele beglazing.
- Boven de woongedeelten moet dakisolatie voorzien zijn
- Of er is een EPC waarvan de waarde lager is dan onderstaande waarde:
 - 600 kWh/m² voor een open bebouwing
 - 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing

- 450 kWh/m² voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m² voor een appartement

§3

Komen NIET in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie:

- onderhoud-, herstelling- en verfraaiingwerken;
- werken aan garages, bijgebouwen en veranda's.
- Het plaatsen van hoogrendementsbeglazing in garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's.

TITEL V: PREMIE

Artikel 7

§1

De basispremie voor de werken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt 50% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of uitrustingen, BTW niet-inbegrepen, met een maximum van € 5000.

§2

Binnen een periode van 9 jaar, ingaande op de dag van de definitieve toekenning van de premie, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden.

Artikel 8

§1

De premieaanvrager verbindt er zich toe de gewestelijke, de provinciale en enig andere premies aan te vragen, waarop hij recht zou hebben in verband met uit te voeren werken aan de onder dit reglement bedoelde woning, het bewijs van hun aanvraag voor te leggen en mededeling te geven van de beslissingen over de toegekende toelagen.

§2

De som van de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke en enige andere premies die zouden bekomen zijn voor de uitvoering van betoelaagbare werken aan een woning mag niet meer bedragen dan 75% van de totale kostprijs, BTW niet-inbegrepen. Is dit wel het geval, dan wordt de gemeentelijke premie evenredig verminderd of niet meer uitbetaald.

TITEL VI: PROCEDURE

Artikel 9

§1

De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken of bij vernieuwbouw 45 dagen vóór aanvang van de sloop van het oude pand, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster. Wanneer de aanvraag voldoende volledig is, wordt er een ontvangstbewijs opgemaakt en afgeleverd. De datum op het ontvangstbewijs geldt als aanvraagdatum.

§2

De datum van de facturen van de werken die ingebracht worden voor het verkrijgen van de premie mag niet ouder zijn dan 5 jaar na de principiële goedkeuring van de premieaanvraag.

Artikel 10

Het College van Burgemeester en Schepenen is bevoegd alle onderzoeken te doen of te laten doen, zowel voor, tijdens als na de werken, die nuttig of nodig geacht worden omtrent de vervulling van de voorwaarden tot het bekomen van de gemeentelijke premie. Weigering tot medewerking aan deze onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

Artikel 11

Het bedrag van de premie wordt vastgesteld en uitbetaald op voorlegging van kopies van de officiële facturen, op naam van de premieaanvrager, van de uitvoerende aannemers en/of van de aankoopfacturen van de aanvragers die de werken zelf uitvoeren, én op voorlegging van de geregistreerde huurovereenkomst.

TITEL VII: STRAFBEPALINGEN

Artikel 12

§1

Indien aan de bepaling onder art.5, §3, §4 ,§5 en § 6 niet voldaan wordt, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder. Tevens wordt er een administratieve kost van € 250 bij gerekend.

§2

Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste omgevingsvergunning.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13

Alle ten aanzien van de gemeente Ingelmunster aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege bij overlijden van de premieaanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

Artikel 14

Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen.

Betwistingen moeten binnen een termijn van één maand na kennisgeving (briefdatum definitieve toekenning) aan de premieaanvrager en per aangetekend schrijven gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster.