

STAD HARELBEKE

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 21 februari 2022

Aanwezig: Rita Beyaert: Voorzitter;
Alain Top: Burgemeester;
Francis Pattyn, Tijs Naert, Dominique Windels, Kathleen Duchi,
David Vandekerckhove, Lynn Callewaert: Schepenen;
Willy Vandemeulebroucke, André Vanassche, Rik Vandenabeele,
Inge Bossuyt, Patrick Claerhout, Fleur De Buck, Melissa Depraetere,
Louis Byttebier, Filip Lainez, Thomas Guillemyn, Koen Opsomer,
Wouter Bouckaert, Lise-Marie Platteau, Nancy Debeerst,
Cedric Van Den Bussche, Wout Patyn, Brecht Vandeburie, Steven Decaluwe:
Raadsleden;
Carlo Daelman: Algemeen directeur

Voorwerp: Doe het duurzaam-premie. Hervaststelling.

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

De stedelijke premie "Doe het nu duurzaam-premie" was een gebiedsgebonden premie die liep van 2014 tem 2019. Deze premie werd verleend in volgende gebieden: 't Ooste/Centrum west en Zandberg + Invalswegen centrum Harelbeke.

De gemeenteraad besliste in zitting van 16.12.2019 om de premie te herbenoemen naar 'Doe het Duurzaam-premie'. Deze premie werd hervormd omdat deze het volledige grondgebied dekt. Dergelijke piste was alleen haalbaar mits bepaalde criteria vastgesteld werden op vlak van ouderdom van de woning en inkomen van de eigenaar. Op die manier zetten we in op de oudste woningen op het volledige grondgebied van de stad Harelbeke en op eigenaars die beschikken over een eerder beperkt inkomen.

Bij een tussentijdse evaluatie eind 2021 werd echter vastgesteld dat de voorziene budgetten overschreden werden, dit door het grote succes van de premie. In 2020 werden 95 aanvragen ingediend en in 2021 waren dit 89 dossiers.

Het college besliste in zitting van 21.12.2021 om de DHD premie aan te passen en de categorie sanitair te schrappen. De sanitair aanvragen (veelal nieuwe hoogrendementsketel op gas en/of vervangen bad door douche) zijn de aanvragen die, in vergelijking met andere categorieën, minst bijdragen tot het energetisch duurzamer maken van een woning of de veiligheid in de woning. Gelet op de beslissingen van de hogere overheden om het verwarmen met gas te laten uitdoven, is het niet onlogisch om het vervangen van een gas hoogrendementsketel door eenzelfde ketel niet meer te betoelagen (noot: dat zal ook verdwijnen uit de Vlaamse renovatiepremie voor de hogere categorie inkomens).

Er wordt van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal technische-praktische zaken te verduidelijken.

- de definitie "zakelijk gerechtigde" wordt toegevoegd
 - zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijk rechten:*
 - a) de volle eigendom;*
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;*
 - c) het vruchtgebruik.*

- de definitie "renovatie" wordt toegevoegd om eventuele verkeerde interpretaties te vermijden
 - *renovatie: herstelling of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaand pand. De werken steunen nog op relevante wijze op de oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw*
- de term "geregistreerd" aannemer wordt vervangen door "aannemer", vermits deze terminologie afgeschaft werd sinds 1 september 2012
- het bewijs van één eigendom wordt toegevoegd als verplichte bijlage bij "de aanvraag tot principiële goedkeuring"
- het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 01.02.2022 om artikel 5 § 8 volledig te schrappen uit het premierglement

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 41, tweede lid, 2° van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het decreet lokaal bestuur (DLB), inzonderheid en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 41, tweede lid, 2° en 288, 287 en 288.

Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen:

- Gemeenteraadsnotule van 16.12.2019 tot goedkeuring van de 'Doe het duurzaam'-premie

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging;

26 leden nemen deel aan de stemming;

Met unanimititeit;

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt onderstaand gewijzigd premierglement goed:

'Doe het Duurzaam-premie' **Reglement eigenaars - bewoners**

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.*
- *eigenaar-bewoner: elke natuurlijk persoon, volle (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker, erfpachthouder of opstalhouder (telkens met uitsluiting van de eigenaar), handelend namens alle titularissen van bovenvermeld recht, die bij de 'aanvraag tot uitbetaling' in het bevolkingsregister is ingeschreven in de*

woning én ingeschreven blijft in de woning voor een periode van minstens vijf jaar.

- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijk rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

- renovatie: herstelling of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaand pand. De werken steunen nog op relevante wijze op de oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw

Artikel 2:

De gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners kan aangevraagd worden vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025. De datum van de aanvraag tot principiële goedkeuring is bepalend.

Artikel 3:

De premie bedraagt 30% van de aanvaarde kostprijs (excl. BTW), met een maximum van:

- 2500 euro voor eigenaars-bewoners die vallen binnen de inkomensschaal 2 (zie artikel 4) en waarvan de woning ouder is dan 50 jaar
- 4000 euro voor eigenaars-bewoners die vallen binnen de inkomensschaal 1 (zie artikel 4) en waarvan de woning ouder is dan 40 jaar
- 4000 euro voor eigenaars-bewoners waarvan de woning ouder is dan 40 jaar én opgenomen is in het gemeentelijk actieplan onroerend erfgoed met een middelhoge of hoge locuswaarde

De premie kan meerdere keren worden aangevraagd, tot het maximum premiebedrag werd toegekend. De premie kan hierbij slechts 1 keer per categorie werken, zoals bepaald in artikel 5, principiële goedgekeurd worden.

De premie kan per eigenaar-bewoner, éénmaal het maximum bedrag bereikt is, ten vroegste na 10 jaar na de laatst verkregen premie opnieuw aangevraagd worden.

De premie kan gecumuleerd worden met andere premies, met uitzondering van de gemeentelijke premie voor duurzaam gelabeld hout voor de categorieën van werken zoals beschreven in artikel 5.

Artikel 4:

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

§1 De premie wordt aangevraagd door de eigenaar-bewoner. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, kan ook de syndicus/vereniging van mede-eigenaars de premie aanvragen. Tweede verblijven komen niet in aanmerking.

De inkomensschalen zoals vermeld in art. 3 worden gedefinieerd volgens de grenzen van de Vlaamse Renovatiepremie.

- Inkomensschaal 1: een gezinsinkomen hebben dat lager ligt dan 30%-premievoorwaarden van de Vlaamse renovatiepremie. Voor de beoordeling van deze voorwaarde wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot principiële

goedkeuring van de premie. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.

- *Inkomensschaal 2: een gezinsinkomen hebben dat lager ligt dan 20%-premievoorwaarden van de Vlaamse renovatiepremie. Voor de beoordeling van deze voorwaarde wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot principiële goedkeuring van de premie. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.*

De aanvrager is zakelijk gerechtigde van slechts één enkele woning of kamer, bij uitsluiting van enige andere woning.

§2 De totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet bij iedere aanvraag van de premie minstens 2000 Euro (excl. BTW) bedragen. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, dan wordt de totale kostprijs voor deze werken afgetoetst aan bovenvermelde minimale investering.

§3 De woning is een bestaande woning, die voldoet aan de ouderdomsvoorwaarde vermeld in art. 3. Het bouwjaar vermeld in de kadastragegevens is bepalend.

Artikel 5:

Volgende categorieën van werken komen in aanmerking:

§1 Dakwerkzaamheden:

- *vervangen of herstellen van bestaande dakstructuren;*
- *behandeling tegen vocht of insecten;*
- *vernieuwen van de waterdichte dakbedekking (roofing, EPDM, dakpannen...);*
- *hulpstukken voor de afvoer van hemelwater;*
- *plaatsen van dakisolatie of zoldervloerisolatie;*
- *vervanging van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met enkel glas door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsglas;*

De dak- of zoldervloerisolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

De hoogrendementsbeglazing van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

Indien aan de dakstructuur of dakbedekking wordt gewerkt, moet tegelijk het volledige dak worden geïsoleerd:

Indien dakisolatie wordt geplaatst moet in het geval van een plat dak het volledige dakvlak geïsoleerd worden en in het geval van een hellend dak de volledige dakstructuur. Dit houdt tevens in dat bestaande dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten, die niet voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van de 'aanvraag tot principiële goedkeuring', moeten vervangen worden door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsbeglazing.

Voor appartementen en studio's komt enkel het deel van de dakisolatie dat ten laste is van de premie-aanvrager, in aanmerking.

Verandadaken of daken boven niet-gesloten ruimten komen niet in aanmerking.

§2 Buitenschrijnwerk:

- vervanging van buitendeuren zonder glas;*
- vervanging van buitenschrijnwerk met enkel glas door buitenschrijnwerk met hoogrendementsbeglazing;*
- vervanging van enkel glas door hoogrendementsbeglazing zonder vervanging van het buitenschrijnwerk;*

De hoogrendementsbeglazing moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'. Rolluiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.

§3 Elektriciteit:

- vernieuwen van de elektrische installatie in de woning;*
- aansluiting op het openbaar net;*
- plaatsen van de meetinstallatie;*
- keuring van de elektrische installatie door een erkend keuringsorgaan;*

Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging van een keuringsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, op datum na uitvoering van de werken.

De installatie van domotica komt niet in aanmerking.

§4 Funderingen en muren:

- afbreken en heropbouwen van funderingen en muren;*
- behandeling van muren tegen huiszwam;*
- injecteren, onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag;*
- vernieuwen van pleisterwerk;*
- plaatsen spouwmuurisolatie in voorgevel, achtergevel en/of zijgevels;*
- renovatiewerken aan de achter- en zijgevel;*

Indien werken worden uitgevoerd aan de buitenmuren, moeten deze geïsoleerd worden. Deze isolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

Renovatiewerken aan de voorgevel komen niet in aanmerking. Hiervoor kan de gemeentelijke gevelrenovatiepremie worden aangevraagd.

§5 Indien in de categorieën zoals vermeld in artikel 5 §1, §2 en §4 hout wordt gebruikt, moet dit hout duurzaam gelabeld zijn (FSC- of PEFC-label). Dit moet aangetoond worden door het bijvoegen van de factuur van de houtleverancier, waarop het COC-nummer van het geleverde hout moet zijn vermeld.

§6 Alleen renovatiewerkzaamheden aan de hoofdbouw of aanbouw van een bestaande woning komen in aanmerking. Werkzaamheden aan losstaande bijgebouwen komen niet in aanmerking.

§7 Werken om maximaal 2 panden samen te voegen tot 1 woning, komen in aanmerking voor zover de werken vermeld staan onder een van de categorieën van artikel 5, §1, 2, 3, 4 en voldoen aan alle andere voorwaarden vermeld onder artikel 5.

§8 Zowel werken uitgevoerd door een aannemer, als door de aanvrager zelf komen in aanmerking.

§9 Het uitvoeren van verfraaiingswerken (verf, behang, wand- en plafondpanelen, verlichtingsarmaturen...) komt niet in aanmerking.

Artikel 6:

Volgende procedure moet gevolgd worden:

§1 Voor de aanvang van de werken wordt een 'aanvraag tot principiële goedkeuring' ingediend.

De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' moet vergezeld zijn van volgende bijlagen:

- *Het ingevuld aanvraagformulier;*
- *gedetailleerde offertes betreffende subsidieerbare werken. Indien van toepassing moet de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van het glas, de warmteweerstand (R-waarde) van de dak- en/of muurisolatie, het type van het warmwatertoestel en het label voor duurzaam gelabeld hout op de offertes vermeld staan;*
- *foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;*
- *formulier waaruit blijkt dat alle (mede-)eigenaars akkoord gaan met de geplande renovatiewerken;*
- *Aanslagbiljet(ten) betreffende het belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot principiële goedkeuring (behalve voor panden op de inventaris bouwkundig erfgoed met (middel)hoge locuswaarde).*
- *Bewijs één eigendom*

§2 Binnen de 30 kalenderdagen kan er een vooronderzoek uitgevoerd worden door de stad Harelbeke. Tijdens dit vooronderzoek wordt samen met de kandidaat-aanvrager nagegaan welke werken de kandidaat-aanvrager wenst uit te voeren. Het aanvraagformulier wordt indien nodig aangevuld.

§3 De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' wordt maximaal 45 kalenderdagen na aanvraagdatum voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen. Na principiële goedkeuring door het College van burgemeester en schepenen kunnen de werken worden gestart. De aanvrager wordt hiervan op de hoogte gesteld.

§4 Bijkomende werken na principiële goedkeuring:

- *Indien de aanvrager, na principiële goedkeuring, bijkomende werken wenst uit te voeren, binnen de reeds goedgekeurde categorie werken, waarvoor dezelfde voorwaarden gelden, is dit mogelijk.*

§5 Na uitvoering van de subsidieerbare werken wordt de 'aanvraag tot uitbetaling' gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 24 maanden na de 'principiële goedkeuring. De 'aanvraag tot uitbetaling' gebeurt aan de hand van het daarvoor voorziene formulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- *gedetailleerde facturen (inclusief werfadres) van de datum na de 'Principiële goedkeuring' betreffende de subsidieerbare werken. Indien van toepassing moet de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van het glas, de warmteweerstand (R-waarde) van de dak- en/of muurisolatie, het type van het warmwatertoestel en het label voor duurzaam gelabeld hout op de facturen vermeld staan.*
- *keuringsattest indien de premie wordt aangevraagd voor elektriciteitswerken*
- *foto's van de uitgevoerde werken.*

Binnen de 30 kalenderdagen kan een controleonderzoek uitgevoerd worden door een technisch adviseur/medewerker van de stad Harelbeke om na te gaan of de werken conform het reglement werden uitgevoerd.

Indien aan één van de gestelde voorwaarden niet werd voldaan, wordt de premie voor de volledige categorie van werken, zoals vermeld in artikel 5, niet toegekend.

§6 De premie-aanvrager kan een verlenging van de 2-jarige periode, bedoeld voor de uitvoering van de werken, van maximaal 6 maanden aanvragen, mits deze verlenging voldoende gemotiveerd wordt en minstens 3 maanden voor het einde van de 2-jarige periode bedoeld voor de uitvoering van de werken.

§7 Indien de werken conform het reglement werden uitgevoerd wordt de premie definitief toegekend door het college van burgemeester en schepenen binnen de 45 kalenderdagen en doorgegeven aan de financiële dienst ter uitbetaling.

Artikel 7:

§1 Indien de woning wordt verkocht binnen een periode van 5 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, is de premie integraal terug te betalen door de premie-aanvrager.

§2 1. Indien de woning wordt verhuurd binnen de periode van 5 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan de stad Harelbeke, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de huurovereenkomst. Volgende voorwaarden bij verhuring zijn van toepassing:

- 1. Verhuring met een geregistreerde huurovereenkomst*
- 2. Verhuring aan volgende maximumprijzen:*
 - a. 400 euro voor een studio*
 - b. 450 euro voor een woning met 1 slaapkamer*
 - c. 500 euro voor een woning met 2 slaapkamers*
 - d. 600 euro voor een woning met 3 slaapkamers*
 - e. 700 euro voor een woning met 4 en meer slaapkamers*

Deze maximumprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex van januari van het betreffende jaar, de referentie-index is die van december 2013.

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

3. Bij (her)verhuring gedurende de negenjarige periode na toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan de stad Harelbeke, 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 verhuurprijzen, zoals bepaald in artikel 7 §2 2^e lid van onderhavig reglement. Indien niet aan bovenvermelde voorwaarden wordt voldaan, is de premie integraal terug te betalen door de premie-aanvrager.

§3 Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste omgevingsvergunning. Bij niet-vergunningsplichte werken voor panden met (middel)hoge locuswaarde op de inventaris bouwkundig erfgoed is een gunstig advies van de kwaliteitscommissie erfgoed vereist.

§4 Weigering tot medewerking tot een van voornoemde onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

§5 De ten aanzien van stad Harelbeke aangegane verbintenissen betreffende dit premiereglement vervallen van rechtswege bij onteigening of volledige vernieling van de woning of gelijk welke andere vorm van overmacht.

§6 Het totaal aan verkrijgbare premies mag de kost van de investeringen niet overstijgen. De stad Harelbeke kan alle verkregen premies opvragen om oversubsidiëring uit te sluiten. Indien oversubsidiëring wordt vastgesteld, kan de stad Harelbeke een deel van de uitbetaalde gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners terugvorderen.

§7 Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 2:

De gemeenteraad keurt onderstaand gewijzigd premiereglement goed:

'Doe het Duurzaam-premie' **Reglement eigenaars - verhuurders**

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.*
- *eigenaar-verhuurder: elke natuurlijke persoon, volle (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder (telkens met uitsluiting van de eigenaar), handelend namens alle titularissen van het betrokken recht, die de woning na voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt/verhuren voor een periode van ten minste negen jaar en vermeld staat/staan als (mede-)verhuurder op de huurovereenkomst.*
- *huurder: natuurlijk persoon, die geen (mede-)eigenaar is of houder van het bovenvermelde recht en ingeschreven is in het bevolkingsregister in de woning waarop de premie-aanvraag betrekking heeft.*
- *zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijk rechten:
a) de volle eigendom;
b) het recht van opstal of van erfpacht;
c) het vruchtgebruik.*
- *renovatie: herstelling of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaand pand. De werken steunen nog op relevante wijze op de oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw*

Artikel 2:

De gemeentelijke renovatiepremie voor verhuurders kan aangevraagd worden vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025. De datum van de 'aanvraag tot vooronderzoek' is bepalend.

Artikel 3:

De premie bedraagt 30% van de aanvaarde kostprijs (excl. BTW), met een maximum van:

- *2500 euro als de huurwoning ouder is dan 50 jaar*
- *4000 euro voor verhuurders die vallen binnen de inkomensschaal 1 (zie artikel 4) en waarvan de huurwoning ouder is dan 40 jaar*

- 4000 euro voor verhuurders waarvan de huurwoning ouder is dan 40 jaar én opgenomen is in het gemeentelijk actieplan onroerend erfgoed met een middelhoge of hoge locuswaarde

De premie kan eenmalig per woning principieel worden goedgekeurd.

De premie kan gecumuleerd worden met andere premies, met uitzondering van het sociaal dakisolatieproject en de gemeentelijke premie voor duurzaam gelabeld hout voor de categorieën van werken zoals beschreven in artikel 5.

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden voor het sociaal dakisolatieproject, moet hier voorkeur aan gegeven worden en komen de facturen voor de dakisolatie niet in aanmerking voor de gemeentelijke renovatiepremie voor verhuurders.

Artikel 4:

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

§1 De premie wordt aangevraagd door de eigenaar-verhuurder. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, kan ook de syndicus/vereniging van mede-eigenaars de premie aanvragen. De sociale woonorganisaties, zoals bepaald onder Titel V van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen, worden uitgesloten.

De inkomensschaal zoals vermeld in art. 3 wordt gedefinieerd volgens de grenzen van de Vlaamse Renovatiepremie.

- *Inkomensschaal 1: een gezinsinkomen hebben dat lager ligt dan 30%-premievoorwaarden van de Vlaamse renovatiepremie. Voor de beoordeling van deze voorwaarde wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot vooronderzoek. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.*

§2 De totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet minstens 7500 Euro (excl. BTW) bedragen. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, dan wordt de totale kostprijs voor deze werken afgetoetst aan bovenvermelde minimale investering.

§3 De huurwoning is een bestaande woning, die voldoet aan de ouderdomsvoorwaarde vermeld in art. 3. Het bouwjaar vermeld in de kadastragegevens is bepalend.

§4 Na de uitvoering van de werken moet de woning voldoen aan volgende minimale normen:

- *stabiele en droge woning*
- *veilige en gezonde woning (o.a. CO, gas, verluchting, veilige trap...)*
- *voldoende en veilige elektrische installatie*
- *dakisolatie, conform de minimale warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.*
- *buitenschrijnwerk in goede staat en voorzien van dubbele beglazing*
- *sanitaire installatie: in de woning moet een toilet met stromend water en een wasgelegenheid met stromend, warm water aanwezig zijn.*
- *aansluiting op het drinkwaternet*
- *minstens één rookmelder per bouwlaag*

§5 Indien de woning voor aanvang van de werken reeds verhuurd was, wordt een onderlinge overeenkomst opgemaakt tussen huurder en verhuurder waaruit blijkt dat beide partijen tot een akkoord zijn gekomen betreffende uitvoering van de werken.

§6 1. Na de renovatiewerken (te rekenen vanaf de definitieve toekenning van de premie) dient de woning gedurende minstens 9 jaar te worden verhuurd met een geregistreeerde huurovereenkomst aan volgende maximumprijzen:

Voor een eerste of nieuwe verhuring gelden volgende maximumprijzen:

- a. 400 euro voor een studio*
- b. 450 euro voor een woning met 1 slaapkamer*
- c. 500 euro voor een woning met 2 slaapkamers*
- d. 600 euro voor een woning met 3 slaapkamers*
- e. 700 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers*

Deze maximumprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex van januari van het betreffende jaar, de referentie-index is die van december 2013.

2. Een lopende huurovereenkomst conform de huurwet, waarvan de huurprijzen afwijken van §6 lid 1, afgesloten minstens één jaar voor de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring', kan verder uitgevoerd worden op voorwaarde dat het een geregistreeerde huurovereenkomst voor minstens 9 jaar betreft.

3. Een huurprijsstijging, zowel bij de huurovereenkomsten vermeld onder §6 lid 1, als §6 lid 2, tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexering wordt wel toegestaan.

§7 Bij herverhuring gedurende de negenjarige periode na toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de nieuwe geregistreeerde huurovereenkomst over te maken aan de stad Harelbeke, 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 verhuurprijzen, zoals bepaald in artikel 4 §6 van onderhavig reglement.

Artikel 5:

Volgende categorieën van werken komen in aanmerking:

§1 Dakwerkzaamheden:

- vervangen of herstellen van bestaande dakstructuren;*
- behandeling tegen vocht of insecten;*
- vernieuwen van de waterdichte dakbedekking (roofing, EPDM, dakpannen...);*
- hulpstukken voor de afvoer van hemelwater;*
- plaatsen van dakisolatie of zoldervloerisolatie;*
- vervanging van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met enkel glas door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsglas;*

De dak- of zoldervloerisolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

De hoogrendementsbeglazing van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

Indien aan de dakstructuur of dakbedekking wordt gewerkt, moet tegelijk het volledige dak worden geïsoleerd:

Indien dakisolatie wordt geplaatst moet in het geval van een plat dak het volledige dakvlak geïsoleerd worden en in het geval van een hellend dak de volledige dakstructuur. Dit houdt tevens in dat bestaande (beglazing van) dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten, die niet voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van de 'aanvraag tot principiële goedkeuring', moeten vervangen worden door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsbeglazing.

Voor appartementen en studio's komt enkel het deel van de dakisolatie dat ten laste is van de premie-aanvrager, in aanmerking.

Verandadaken of daken boven niet-gesloten ruimten komen niet in aanmerking.

§2 Buitenschrijnwerk:

- vervanging van buitendeuren zonder glas;*
- vervanging van buitenschrijnwerk met enkel glas door buitenschrijnwerk met hoogrendementsbeglazing;*
- vervanging van enkel glas door hoogrendementsbeglazing zonder vervanging van het buitenschrijnwerk;*

De hoogrendementsbeglazing moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'. Rolliiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.

§3 Elektriciteit:

- vernieuwen van de elektrische installatie in de woning;*
- aansluiting op het openbaar net;*
- plaatsen van de meetinstallatie;*
- keuring van de elektrische installatie door een erkend keuringsorgaan;*

Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging van een keuringsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, op datum na uitvoering van de werken.

De installatie van domotica komt niet in aanmerking.

§4 Funderingen en muren:

- afbreken en heropbouwen van funderingen en muren;*
- behandeling van muren tegen huiszwam;*
- injecteren, onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag;*
- vernieuwen van pleisterwerk;*
- plaatsen spouwmuurisolatie in voorgevel, achtergevel en/of zijgevels;*
- renovatiewerken aan de achter- en zijgevel;*

Indien werken worden uitgevoerd aan de buitenmuren, moeten deze geïsoleerd worden. Deze isolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

Renovatiewerken aan de voorgevel komen niet in aanmerking. Hiervoor kan de gemeentelijke gevelrenovatiepremie worden aangevraagd.

§5 Indien in de categorieën zoals vermeld in artikel 5 §1, §2 en §4 hout wordt gebruikt, moet dit hout duurzaam gelabeld zijn (FSC- of PEFC-label). Dit moet aangetoond worden door het bijvoegen van de factuur van de houtleverancier, waarop het COC-nummer van het geleverde hout moet zijn vermeld.

§6 Alleen renovatiewerkzaamheden aan de hoofdbouw of aanbouw van een bestaande woning komen in aanmerking. Werkzaamheden aan losstaande bijgebouwen komen niet in aanmerking.

§7 Werken om maximaal 2 panden samen te voegen tot 1 woning, komen in aanmerking voor zover de werken vermeld staan onder een van de categorieën van artikel 5, §1, 2, 3, 4 en voldoen aan alle andere voorwaarden vermeld onder artikel 5.

§8 Zowel werken uitgevoerd door een aannemer, als door de aanvrager zelf komen in aanmerking.

§9 Het uitvoeren van verfraaiingswerken (verf, behang, wand- en plafondpanelen, verlichtingsarmaturen...) komt niet in aanmerking.

Artikel 6:

Volgende procedure moet gevolgd worden:

§1 Voor aanvang van de werken wordt de 'aanvraag tot vooronderzoek' ingediend.

§2 Binnen de 30 kalenderdagen wordt een vooronderzoek uitgevoerd door de technisch adviseur/medewerker van de stad Harelbeke. Tijdens dit vooronderzoek wordt de huurwoning onderzocht op volgende vlakken: stabiliteit, vocht en ventilatie, elektrische installatie, sanitaire installatie, buitenschrijnwerk, isolatie en verwarmingsmogelijkheden, veiligheid en gezondheid en bezettingsnorm. Na het vooronderzoek wordt een bindend advies geformuleerd en aan de kandidaat-aanvrager overgemaakt.

§3 Aan de hand van bovenstaand bindend advies moet de kandidaat-aanvrager een 'aanvraag tot principiële goedkeuring' richten aan het College van burgemeester en schepenen, maximaal 6 maanden na het formuleren van het bindend advies. De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' moet vergezeld zijn van volgende bijlagen:

- gedetailleerde offertes betreffende subsidieerbare werken. Indien van toepassing moet de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van het glas, de warmteweerstand (R-waarde) van de dak- en/of muurisolatie, het type van het warmwatertoestel en het label voor duurzaam gelabeld hout op de offertes vermeld staan.
- formulier waaruit blijkt dat alle (mede-)eigenaars akkoord gaan met de geplande renovatiewerken.
- onderlinge overeenkomst tussen huurder en verhuurder betreffende de uitvoering van de renovatiewerken (indien de woning reeds verhuurd is)
- kopie van de (geregistreerde) huurovereenkomst van minstens 9 jaar (indien de woning reeds verhuurd is)
- Aanslagbiljet(ten) betreffende het belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot vooronderzoek (enkel van toepassing bij verhoogde premie – zie voorwaarden Art.3 en 4§1)

De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' wordt maximaal 45 kalenderdagen na aanvraagdatum voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen. Na principiële goedkeuring door het College van burgemeester en schepenen kunnen de werken worden gestart. De aanvrager wordt hiervan op de hoogte gesteld.

§4 Bijkomende werken na opmaak van het bindend advies:

- Indien de aanvrager, voor de principiële goedkeuring, bijkomende werken wenst uit te voeren binnen een reeds aangevraagde categorie werken zoals vermeld in artikel 5, dan kan dit enkel mits aanpassing van het bindend advies.

- *Indien de aanvrager, na principiële goedkeuring, bijkomende werken wenst uit te voeren, binnen de reeds goedgekeurde categorie werken, waarvoor dezelfde voorwaarden gelden, is dit mogelijk.*

§5 Na uitvoering van de werken wordt de 'aanvraag tot uitbetaling' gericht aan het College van burgemeester en schepenen binnen de 2 jaar na de datum van de principiële goedkeuring. De 'aanvraag tot uitbetaling' gebeurt aan de hand van het daarvoor voorziene formulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- *gedetailleerde facturen op datum na de principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen betreffende de subsidieerbare werken. Indien van toepassing moet de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van het glas, de warmteweerstand (R-waarde) van de dak- en/of muurisolatie, het type van het warmwatertoestel en het label voor duurzaam gelabeld hout op de facturen vermeld staan.*
- *keuringsattest indien de premie wordt aangevraagd voor elektriciteitswerken*
- *kopie van de geregistreerde huurovereenkomst van minstens 9 jaar (indien de woning reeds verhuurd is)*

Binnen de 30 kalenderdagen wordt een controleonderzoek uitgevoerd door de technisch adviseur/medewerker van de stad Harelbeke om na te gaan of de werken conform het bindend advies werden uitgevoerd. Indien aan één van de gestelde voorwaarden niet werd voldaan, wordt de premie voor de volledige categorie van werken, zoals vermeld in artikel 5, niet toegekend.

Indien de woning conform is, wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor de huurwoning.

§6 De premie-aanvrager kan een verlenging van de 2-jarige periode, bedoeld voor de uitvoering van de werken, van maximaal 6 maanden aanvragen, mits deze verlenging voldoende gemotiveerd wordt en minstens 3 maanden voor het einde van de 2-jarige periode bedoeld voor de uitvoering van de werken, zoals vermeld onder artikel 6 §4, gericht wordt aan het College van burgemeester en schepenen. Het College van burgemeester en schepenen heeft maximaal 45 kalenderdagen de tijd om over de verlenging een uitspraak te doen.

§7 Na een gunstig controleonderzoek zoals vermeld in artikel 6 §5 wordt de premie definitief toegekend door het college van burgemeester en schepenen binnen de 45 kalenderdagen na uitvoering van het controleonderzoek en doorgegeven aan de financiële dienst ter uitbetaling.

Artikel 7:

§1 Indien aan de bepalingen onder artikel 4 §6 en §7 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 premie-aanvrager.

§2 Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste omgevingsvergunning. Bij niet-vergunningsplichte werken voor panden met (middel)hoge locuswaarde op de inventaris bouwkundig erfgoed is een gunstig advies van de kwaliteitscommissie erfgoed vereist.

§3 Weigering tot medewerking tot een van voornoemde onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

§4 De ten aanzien van stad Harelbeke aangegane verbintenissen betreffende dit premiereglement vervallen van rechtswege bij onteigening of volledige vernieling van de woning of gelijk welke andere vorm van overmacht.

§5 Voor een woning kan slechts één maal een gemeentelijke renovatiepremie voor verhuurders worden aangevraagd.

§6 Het totaal aan verkrijgbare premies mag de kost van de investeringen niet overstijgen. De stad Harelbeke kan alle verkregen premies opvragen om oversubsidiëring uit te sluiten. Indien oversubsidiëring wordt vastgesteld, kan de stad Harelbeke een deel van de uitbetaalde gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners terugvorderen.

§7 Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 3:

Aanvragen ingediend tot 28.02.2022 in het kader van de gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders en eigenaars-bewoners, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 16.12.2019, worden behandeld overeenkomstig de oude reglementen, die voor de afhandeling van tot dan ingediende aanvragen blijven gelden.

Artikel 4:

Deze reglementen treden in werking op 01.03.2022.

Artikel 5:

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 286 DLB en treedt in werking op 01.03.2022.

De toezichthoudende overheid zal op dezelfde dag van de bekendmaking overeenkomstig artikel 330 van het DLB op de hoogte worden gebracht van de bekendmaking.

Artikel 6:

De nodige kredieten voor het toekennen van deze premie zijn voorzien in het meerjarenplan en zullen jaar per jaar worden voorzien in de volgende jaren.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Carlo Daelman
Algemeen directeur

Rita Beyaert
Voorzitter