

Subsidiereglement Renovatie

Situering

De uitdagingen in het kader van klimaatadaptatie en mitigatie zijn groot. Stad Roeselare zet sinds 2017 met zijn klimaatplan in op 4 pijlers: uitbreiding van het warmtenet, investeren in hernieuwbare energie, gebouwrenovatie en klimaatadaptatie. Voor gebouwrenovatie werd de voorbije jaren wijkgericht gewerkt, maar een versnelling van renovatiegraad dringt zich op. In het kader van het Lokaal Energie- en Klimaatpact moet de Stad Roeselare tussen 2021 en 2030 1665 collectief georganiseerde renovaties realiseren, waarvan de helft fossielvrij. Dit komt overeen met 210 renovaties per jaar, waarvan 105 fossielvrij. Om de doelstellingen te bereiken voorziet de Stad twee ondersteuningsmechanismen.

Eenzijds wil de Stad potentiële kopers van een eerste woning ondersteunen door middel van renovatieadvies vóór de aankoop. Zo kan er een betere inschatting gemaakt worden van nodige renovaties en het kostenplaatje.

Anderzijds wil de Stad eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders op de private huurmarkt bijstaan met gericht renovatieadvies en ontzorging tijdens het renovatietraject.

Adviescheque voor renovatie van de eerste koopwoning

Artikel 1 - Doelstelling

Stad Roeselare streeft ernaar starters en jonge gezinnen te ondersteunen zodat zij betaalbaar kunnen wonen in de stad. De aankoop van een woning heeft echter een grote financiële impact. Vanuit de Vlaamse overheid wordt naast de Mijn VerbouwPremie voor renovatie en energiebesparende maatregelen sedert 1 september 2022 voorzien in een voordelige renovatielening (Mijn Verbouwlening).

Naast de financiële ondersteuning die vanuit Vlaanderen wordt voorzien, wil Roeselare met deze adviescheque burgers bijstaan met bouwtechnisch advies. De adviescheque biedt de kandidaat-koper enerzijds een mooi overzicht van de noodzakelijke renovatiewerken om tot een energiezuinige woning te kunnen komen en anderzijds een realistische weergave van het totale kostenplaatje. Zo kunnen burgers veel beter inschatten of over voldoende financiële middelen beschikken om de woning aan te kopen én te renoveren. Met de renovatieverplichting voor nieuwe eigenaars voor woningen met een EPC-label E of F die vanaf 1 januari 2023 is ingegaan, is dergelijk advies onontbeerlijk om een weloverwogen keuze m.b.t. de aankoop van een te renoveren woning te maken.

Artikel 2 - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing voor woningen die te koop staan en gelegen zijn op het grondgebied Roeselare.

Artikel 3 - Definities

Aanvrager: De aanvrager is een natuurlijke of rechtspersoon die de mogelijk aan te kopen woning in volle eigendom of deels in volle eigendom zou hebben.

Woning: Onroerend goed dat bestemd is voor huisvesting.

Artikel 4 - Doelgroep

De rechthebbenden zijn mogelijke kopers van een eerste en enige woning.

Artikel 5 - Aanvrager

Aanvragers komen in aanmerking voor een adviescheque indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvrager zal de woning na aankoop volledig of deels in volle eigendom hebben.
- De aanvrager tekent een verklaring op eer dat het gaat over de eerste woning die zou worden aangekocht.
- De adviescheque kan per aanvrager éénmaal worden aangevraagd. Na toekenning van de cheque wordt het rijksregisternummer van de aanvrager geregistreerd.
- De aanvrager kan een architect naar keuze aanstellen om de adviescheque te besteden voor zover deze architect beschikt over de nodige kennis met betrekking tot energiezuinig en duurzaam renoveren en vermeld staat op de website van de Stad Roeselare.

Artikel 6 - Woning

De woning komt in aanmerking indien aan volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- De woning is gelegen op het grondgebied Roeselare zoals gedefinieerd in artikel 2.
- De woning staat te koop op het moment van de aanvraag van de cheque. Indien de woning verkocht wordt vooraleer het rapport kan worden opgemaakt door de architect, kan de aanvrager zijn aanvraag herroepen d.m.v. een schriftelijke melding bij de Dienst Wonen.
- De woning heeft een EPC-label D, E of F.
- De woning heeft nog geen adviesrapport verkregen door middel van de adviescheque van de stad. Indien reeds door een andere geïnteresseerde burger een cheque werd aangevraagd, wordt het adviesrapport rechtstreeks aan de nieuwe aanvrager bezorgd door de Dienst Wonen. Indien het rapport in aanvraag, maar nog niet beschikbaar is, zal naar de aanvrager hierover teruggekoppeld worden door de Dienst Wonen.

Artikel 7 - Cheque

De adviescheque heeft een waarde van €300 (Incl. BTW) en kan door de aanvrager gebruikt worden tijdens het beslissingsproces vóór de aankoop van de woning.

De adviescheque kan worden besteed bij een architect die beschikt over de nodige kennis met betrekking tot energiezuinig en duurzaam renoveren en vermeld staat in de lijst op de website van de stad Roeselare.

Artikel 8 - Advies

Het advies bevat:

- Een huisbezoek (max. duur van 1 uur);
- Het ingevulde sjabloon van het rapport met betrekking tot:
 - De nodige renovatiewerken per bouwonderdeel met speciale focus op het behalen van de energiedoelstellingen tegen 2050;
 - Een kostenraming van de renovatiewerken per bouwonderdeel;

- o Een kostenraming van de integratie van energiezuinige toepassingen zoals een zonneboiler, zonnepanelen, warmtepomp, thuisbatterij,...;
- o De aangewezen volgorde van de uit te voeren werken

Artikel 9 - Procedure

De aanvrager kan de cheque aanvragen bij de Dienst Wonen. Het rijksregisternummer van de aanvrager wordt geregistreerd, daar elke aanvrager 1 keer een cheque kan aanvragen. Indien meerdere personen samen een woning wensen aan te kopen en een adviescheque willen aanvragen, kan elke individuele toekomstige eigenaar van die gezamenlijke aankoop dit eenmalig doen, maar niet voor dezelfde woning.

Indien voor de woning reeds een adviesrapport door middel van een adviescheque werd opgemaakt voor een andere aanvrager, wordt het reeds opgemaakte adviesrapport van de woning rechtstreeks door de Dienst Wonen aan de nieuwe aanvrager bezorgd, na schrapping van de persoonlijke data.

De adviescheque kan gecumuleerd worden met de renovatiecheque.

Artikel 10 - Uitbetaling van de cheque

De architecten die de adviescheque aanvaardden, dienen de ingevulde cheque (met o.a. contactgegevens van de aanvrager, gegevens van de woning en gegevens van de architect) samen met het renovatierapport over te maken aan de Dienst Wonen. 1X per maand wordt de lijst met de uitbetalingen overgemaakt aan de Dienst Financiën. De architecten worden vervolgens door de Dienst Financiën uitbetaald.

De toelage wordt verleend binnen de perken van de kredieten voorzien op de stadsbegroting.

Renovatiecheque voor renovatieadvies en -begeleiding

Artikel 11 - Doelstelling

Renoveren is niet zo vanzelfsprekend. Het gebrek aan kennis en tijd vormt vaak een grote drempel om een renovatietraject effectief aan te vatten. Door het inzetten van renovatiecoachen, in dit geval de door Fluvius erkende BENOvatiecoachen, wil de Stad de drempel om te renoveren verlagen. Het aanbod van gerichte adviesverlening in combinatie met een ontzorgingstraject moet meer mensen aan het renoveren krijgen met als doel alle woningen aanpassen aan de normen van 2050.

Voor de renovatiebegeleiding wordt een instapvergoeding aangerekend. Om de financiële drempel weg te werken wordt binnen dit renovatieproject een tussenkomst vanuit de stad voorzien.

Artikel 12 - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op renovatiebegeleidingen van de Stad Roeselare voor woningen en wooneenheden gelegen op het grondgebied Roeselare.

Artikel 13 - Definities

Aanvrager: Eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder op de private huurmarkt of syndicus die beroep doet op het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding van de BENOvatiecoach.

BENOvatiecoach: Elke rechtspersoon die geregistreerd is bij Fluvius als BENOvatiecoach en die binnen het renovatieproject van de Stad Roeselare instaat voor het renovatieadvies en de ontzorging.

In stapvergoeding: Bedrag dat aan de renovatiecoach moet worden betaald om te kunnen genieten van de screening van de woning, het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding binnen het renovatieproject van de Stad Roeselare.

Artikel 14 - Voorwaarden

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de tussenkomst in de instapvergoeding zijn als volgt:

- De aanvrager is eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder op de private huurmarkt of syndicus die verantwoordelijk is voor het beheer van de woning en doet beroep op het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding van de BENOvatiecoach binnen het renovatieproject van de Stad Roeselare.
- De woning/woontiteit is reglementair vergund;
- Volgende woningen/woontiteiten komen niet in aanmerking voor het renovatieadvies/de renovatiebegeleiding:
 - Wooneenheden die reeds voor 2 maatregelen binnen een periode van 10 jaar projectbegeleiding in het kader van een collectieve renovatiebegeleidingspremie genoten hebben;
 - Wooneenheden die reeds onderdeel uitmaken van een actief project;
 - Wooneenheden die het afgelopen jaar reeds 2 keer ingeschreven werden, maar uit het collectieve renovatieproject stapten voordat er effectief een maatregel uitgevoerd werd;
 - Wooneenheden die in eigendom zijn van een woonmaatschappij;
 - Wooneenheden die in eigendom zijn van de aangestelde projectbegeleider of BENOvatiecoach.
- De werken zijn nog niet gestart en er is nog geen architect aangesteld.
- De BENOvatiecoach moet:
 - Geregistreerd zijn als BENOvatiecoach bij FLUVIUS;
 - De selectieprocedure bij de Stad Roeselare hebben doorlopen;
 - In het bezit zijn van een getekende samenwerkingsovereenkomst met de Stad Roeselare;
 - In het bezit zijn van een getekende overeenkomst met de aanvrager.

Artikel 15 - Bedrag

Voor wie wil instappen in de renovatiebegeleiding bedraagt de instapvergoeding €250 (Incl. BTW). Wie voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 14 kan een tussenkomst van de Stad in deze instapvergoeding van €200 (Incl. BTW) verkrijgen.

De tussenkomst vanuit de Stad wordt rechtstreeks aan de BENOvatiecoach uitbetaald. Dit betekent dat de aanvrager voor het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding die voldoet aan de voorwaarden zelf nog €50 (Incl. BTW) dient te betalen

De toelage wordt verleend binnen de perken van de kredieten voorzien op de stadsbegroting.

Artikel 16 - Procedure

Het volledige renovatietraject verloopt in 4 fasen:

- Fase 1: Inschrijving
- Fase 2: Renovatiescan en rapport
- Fase 3: Uitvoering en opvolging van de renovatiewerken
- Fase 4: Nazorg (na voltooiën renovatie)

De aanvrager van het renovatieadvies verbindt zich ertoe na toewijzing van de BENOvatiecoach de offerte met de instapvergoeding à rato van max. €50 (Incl. BTW) te ondertekenen en aan de BENOvatiecoach te bezorgen alvorens de BENOvatiecoach overgaat tot de uitvoering van de scan van de woning en de opmaak van het adviesrapport. De effectieve facturatie volgt na het afleveren van het renovatierapport.

Voor de tussenkomst van max. €200 (Incl. BTW) in de instapvergoeding van de Stad, kan de BENOvatiecoach na het afleveren van het renovatierapport rechtstreeks factureren aan de Stad. De BENOvatiecoach dient volgende elementen verplicht op de factuur op te nemen of bij de facturatie te voegen:

- Zijn vastleggingsnummer bij de Stad Roeselare (BENOvatiecoach krijgt dit toegewezen na het doorlopen van de selectieprocedure en de ondertekening van samenwerkingsovereenkomst met de Stad);
- Adres van de woning waarvoor renovatieadvies werd verstrekt;
- Samenwerkingsovereenkomst die met de aanvrager van het renovatieadvies werd afgesloten;
- De renovatierapporten van de woningen waarvoor renovatieadvies/-begeleiding werd aangevraagd;
- Het factuuradres van de Stad Roeselare: Botermarkt 2 - 8800 Roeselare;
- Het BTW-nummer van de Stad Roeselare zijnde BE0207.432.520

Gezien dit een collectief renovatieproject betreft, mogen de verschillende aanvragers van het renovatieadvies/-begeleiding door de BENOvatiecoach gebundeld worden in 1 factuur mits:

- Op de factuur duidelijk wordt omschreven voor welke adressen de renovatiescans en -begeleidingen uitgevoerd werden;
- Alle samenwerkingsovereenkomsten met de aanvragers als bijlage worden toegevoegd aan de factuur;
- Alle renovatierapporten van de woningen waarvoor renovatieadvies/-begeleiding werd aangevraagd, worden toegevoegd.

De BENOvatiecoach dient de aanvraag voor uitbetaling (facturen en bijhorende documenten) door te geven naar de Dienst Wonen via wonen@roeselare.be. De Dienst Wonen controleert de factuur en bezorgt deze aan de Dienst Financiën ter uitbetaling. De BENOvatiecoachen worden vervolgens door de Dienst Financiën uitbetaald.

De facturatie van de instapvergoeding à rato van max. €50 (Incl. BTW) aan de aanvrager en à rato van max. €200 (Incl. BTW) aan de Stad volgt steeds na het afleveren van het renovatierapport.

De renovatiecheque kan worden aangevraagd zolang de burenpremie van Fluvius blijft bestaan. Na stopzetting van de burenpremie kan de renovatiecheque niet meer worden aangevraagd.

Artikel 17 - 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 stad 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 stadsbestuur toe te staan om eventueel ter plaatse, de aanwending van de toegekende subsidie te controleren;
- Bij niet naleving van deze bepalingen, kan het stadsbestuur 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, Botermarkt 2, 8800 Roeselare. 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 18 - Inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 februari 2024 en treedt in werking op 1 maart 2024.

Voor wat betreft de adviescheque voor renovatie van de eerste koopwoning geldt het reglement voor 2 jaar vanaf 1 maart 2024. Het reglement wordt evenwel toegepast op aanvragen voor de adviescheque voor zover de aanvraag dateert van na 1 januari 2024.

Voor wat betreft de renovatiecheque geldt dit reglement vanaf 1 maart 2024 tot op het moment dat de burenpremie van Fluvius wordt stopgezet.

Artikel 19 - Bekendmaking

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