

Reglement - Verbeteringspremie voor een private huurwoning

Artikel 1 - Doelstelling

Stad Roeselare heeft de ambitie om kwalitatief wonen voor elke burger mogelijk te maken. Eén derde van het totaal aantal private huishoudens in Roeselare zijn huurders. Hoewel huurwoningen onderhevig zijn aan de minimale kwaliteitseisen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, blijken in de praktijk nog niet alle huurwoningen hieraan te beantwoorden. Stad Roeselare 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 stad het huurpatrimonium kwalitatief gaan verbeteren, de energiefactuur voor de huurders gaan verlagen, de huurmarkt in stand trachten te houden en de huurwoningen energiezuinig maken.

In dit reglement worden het toepassingsgebied, de voorwaarden, de werken, 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 - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op woningen gelegen op het grondgebied Roeselare.

Artikel 3 - Definities

Verhuurder: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een woning verhuurt. Woningen die worden verhuurd via een sociale huisvestingsmaatschappij of via het sociaal verhuurkantoor komen niet in aanmerking voor de premie.

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

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

Aanvrager: De aanvrager is een natuurlijke 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 Roeselare 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 van 2021. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.

Artikel 4 - Doelgroep

De rechthebbenden zijn verhuurders die een woning verhuren op het grondgebied Roeselare.

Artikel 5 - Voorwaarden

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

- De verhuurder is volle eigenaar van de huurwoning;
- Woningen die worden verhuurd via de sociale huisvestingsmaatschappij of via het sociaal verhuurkantoor komen niet in aanmerking voor de premie;
- Het onroerend goed bestemd voor bewoning wordt verhuurd met een geregistreerde huurovereenkomst;
- De huurder moet de woning gebruiken als hoofdverblijfplaats en moet er officieel gedomicilieerd zijn op het ogenblik van de toekenning premie;
- De huurwoning gelegen binnen het gebied zoals omschreven in artikel 2 is ouder dan 30 jaar;
- 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;
- Werken moeten worden uitgevoerd door een aannemer;
- De minimumfactuur bedraagt € 5.000 incl. BTW;
- Facturen mogen maximum 2 jaar oud zijn;
- Na de werken is de woning conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en is ze in het bezit van een geldig Conformiteitsattest (CA);

Artikel 6 - 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, plak 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 λ max. $0,065 \text{ W/mK}$
 - Binnenmuurisolatie: R-waarde $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Dakwerken van hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het dak moet voorzien zijn van een goed en asbestvrij onderdak en isolatie met een isolatiewaarde (Rd-waarde) van minstens $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Enkel structurele dakwerken worden betoelaagd. Isolatie komt niet in aanmerking voor de premie.
- 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.
 - Vervangen van een bestaande centrale verwarmingsketel door hoogrendementsketel met label HR+ of HR top gas.
- Werken aan sanitair:
 - Vernieuwen van sanitaire leidingen en afvoeren

- Plaatsen van een regenwaterinstallatie/regenwaterput samen met het vernieuwen van sanitaire leidingen en afvoeren.
- Vernieuwen van de bestaande sanitaire toestellen of het plaatsen van maximaal één douche, één ligbad, twee wastafels en één toilet, als die nog niet aanwezig zijn in de woning, samen met het vernieuwen van sanitaire leidingen en afvoeren.
- Badkamermeubels en accessoires komen niet in aanmerking voor de premie.
- 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 € 5.000 incl. BTW. Het premiebedrag kan maximaal € 4.000 per huurwoning bedragen.

EPC/EPB-Bonus

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

Artikel 7.2. - Aanvraag na de werken

Voor wie de premie aanvraagt na de werken bedraagt deze 1/3 van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van € 5.000 incl. BTW. Het premiebedrag kan maximaal € 2.000 per huurwoning bedragen.

De premie kan per huurwoning slechts één maal worden aangevraagd.

Indien een verhuurder voor meerdere woningen de premie wenst aan te vragen, kan de verhuurder meerdere subsidiebedragen ontvangen met een maximum van € 12.000 per aanvrager, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden. De grens van € 12.000 geldt eveneens voor leden van hetzelfde gezin. Eén gezin kan aldus maximaal € 12.000 aan subsidies ontvangen.

De grens van € 12.000 is eveneens van toepassing indien aanvragen zouden gebeuren enerzijds ten persoonlijke titel en anderzijds met of namens een vennootschap waar men zeggenschap in heeft. Deze aanvragen worden beschouwd als afkomstig van één verhuurder en kunnen aldus maximaal € 12.000 aan subsidies genereren.

Het bedrag van € 12.000 wordt verminderd met de premie die eventueel al onder het vorige reglement 'verbeteringspremie voor een private huurwoning' (goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 december 202) werd verkregen.

Artikel 8 - Procedure

De premie wordt aangevraagd via de Dienst Wonen.

Artikel 8.1 Aanvraag vóór aanvang van de werken

De eigenaar-verhuurder kan genieten van 1/3 van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van € 5.000 incl. BTW met een maximum van € 4.000 per huurwoning.

De eigenaar-verhuurder stemt aan de hand van een intentieverklaring in met een vooronderzoek van zijn huurwoning. Gelijktijdig met het vooronderzoek in

uitvoering van de premieaanvraag wordt de procedure woningkwaliteit (Cf. Vlaamse Codex Wonen van 2021) 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 6 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/EPB-label A heeft behaald, komt er bovenop de premie nog een EPC/EPB-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 kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van € 5.000 incl. BTW met een maximum van € 2.000 per huurwoning.

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 geregistreerde huurovereenkomst
- Voor verkrijgen van de EPC/EPB-bonus: Kopie van het EPC/EPB-atteest van de woning na uitvoering van de werken

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

Artikel 10 - Huurprijs

Na uitvoering van de werkzaamheden dient de woning voor ten minste 9 jaar verhuurd te worden onder volgende voorwaarden:

1. Voor een lopende huurovereenkomst mag de eerstvolgende huurprijs herziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de geïndexeerde huurprijs voor de uitvoering van de werken;
2. Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na de uitvoering van de werkzaamheden, mag de geïndexeerde huurprijs max 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die woning;

3. Voor een woning waar nog nooit een huurovereenkomst werd voor opgemaakt dient een billijke huurprijs te worden toegepast naar analogie met de huurschatter (www.huurschatter.be)

Deze voorwaarden worden door de verhuurder ter kennis gesteld van de huurder en toegevoegd aan het huurcontract.

Artikel 11 - Huurtermijn

Indien de woning wordt verkocht binnen de 9 jaar na toekenning van de premies en/of de vastgelegde huurtermijn wordt vroegtijdig opgeschort, de woning wordt na uitvoering van de werken niet opnieuw verhuurd of de eerstvolgende huurprijs herziening bedraagt meer dan 5% t.o.v. de laatste geïndexeerde huurprijs, dan wordt een boete opgelegd in verhouding tot de niet uitgevoerde huurtermijn. Er mag een maximumperiode van 6 maanden zijn tussen twee verhuringen. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies ontving.

Voorbeeld: Na uitvoering van de werken wordt de woning voor 9 jaar verhuurd. Na 3 jaar wordt de verhuring stopgezet en beslist de eigenaar om de woning te verkopen. Een termijn van 6 jaar huur werd bijgevolg niet uitgevoerd. Dit betekent dat 2/3 van de huurtermijn niet werd nageleefd. De boete bedraagt in dit voorbeeld 2/3 terugbetaling van de toegekende premie. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies 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 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 13 - Inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 maart 2023 en treedt in werking conform artikel 288 decreet lokaal bestuur en geldt voor de duur van 2 jaar, met een mogelijkheid tot eventuele verlenging na evaluatie. Het wordt evenwel toegepast op aanvragen voor een verbeteringspremie voor zover het voorafgaand technisch onderzoek door de technisch adviseur van de Dienst Wonen van de stad dateert van na 1 januari 2023.

Artikel 14 - Bekendmaking

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