

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur (DLB) bekend dat de gemeenteraad op 16 december 2019 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Doe het duurzaam-premie. Hervaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 18 december 2019

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

1.

De gemeenteraad keurde in zitting van 20.01.2014 het reglement voor de 'doe het nu duurzaam!'-premie, editie 't Ooste goed.

In zitting van 21.12.2015 keurde de gemeenteraad de 'Doe het nu duurzaam!'-premie, editie Centrum west, goed.

In zitting van 20.11.2017 keurde de gemeenteraad de 'doe het nu duurzaam!'-premie, editie Zandberg en Invalswegen centrum Harelbeke, goed. Deze laatste premie kan aangevraagd worden tot 31.12.2019. Lopende aanvragen uit de gebieden worden verder afgehandeld, zoals bepaald in de respectievelijke gemeenteraadsbeslissingen.

2.

Het college besliste in zitting van 15.10.2019 principieel om de piste van het omvormen van de gebiedsgerichte Doe-het-nu-duurzaam premie naar een premie voor gans het grondgebied te onderzoeken.

Dergelijke piste is alleen financieel haalbaar als bepaalde criteria verstrengd worden of de maximale tegemoetkoming verlaagd wordt, gezien het aantal woningen waarvoor de premie kan aangevraagd worden groter wordt.

Tegelijkertijd wordt ook een wijziging in het proces van toekenning voorzien. Om de werklust hanteerbaar te maken en omdat vastgesteld werd in het verleden dat bepaalde dossiers zo duidelijk zijn dat er weinig extra controle nodig is, wordt de verplichting van een vooronderzoek en een controle nadien, facultatief. Het is de bedoeling om via steekproeven en controle bij onduidelijke dossiers te werken.

In zitting van het college van 12.11.2019 werd er akkoord gegaan met het nieuw uitgewerkte voorstel en beslist om de premie te herbenoemen naar 'Doe het Duurzaam-premie.

De gemeenteraad sluit zich bij de voorstellen van het college en hun motieven aan.

3.

De raadscommissie grondgebiedszaken besprak het aangepaste reglement op 13.11.2019. Er werden op deze raadscommissie geen opmerkingen gegeven.

4.

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

5.

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.

Raadslid David Vandekerkhove dient een amendement in luidend als volgt:

"Begin 2014 keurde de gemeenteraad de 'doe het nu duurzaam'-premie, editie 't Ooste goed.

Eind 2015 volgde de opvolger, de editie Centrum West, en eind 2017 tenslotte de 'doe het nu duurzaam'-premie, editie Zandberg en Invalswegen centrum Harelbeke.

Wij stellen nu voor deze premie om te vormen naar een 'doe het duurzaam'-premie die het volledige grondgebied dekt. Dergelijke piste is alleen haalbaar mits we bepaalde criteria vaststellen 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.

We gaan er logischerwijs van uit dat we op deze manier de hoogste impact kunnen hebben in de verduurzaming van ons woningpatrimonium.

Mochten we na een evaluatie na één of twee jaar merken dat deze criteria te streng zijn, dan kunnen we er altijd voor kiezen om deze in de toekomst te versoepelen.

Ik zou ter zitting nog een kleine wijziging willen aanbrengen aan de definitie van de term 'eigenaar-bewoner'.

Nu staat er, en ik citeer: "die bij de 'aanvraag tot uitbetaling' in het bevolkingsregister is ingeschreven in de woning voor een periode van ten minste vijf jaar."

Dit zou kunnen geïnterpreteerd worden als dat de aanvrager er al minstens vijf jaar moet wonen, en dat is niet de bedoeling.

Vandaar dat we dit zouden willen wijzigen naar:

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."

Er dient, krachtens art. 19 van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad eerst gestemd over dit amendement.

Met 25 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

BESLUIT:

Het door raadslid David Vandekerkhove ingediende amendement wordt aangenomen.

Nadat het amendement is aangenomen moet worden gestemd over de hoofdvraag, zijnde het voorstel van voorliggend reglement.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met 16 stemmen voor, 9 stemmen tegen

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt onderstaand premiereglement 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.*

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, principieel 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 kadastrergegevens 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 Sanitair:

- vernieuwing of installatie van één toilet met waterspoeling, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer;*
 - vernieuwing of installatie van één bad of één douche, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer, inclusief kranen;*
 - plaatsen van één toestel voor de productie van sanitair warm water type C.*
- Baden of douches met gestuwde watertoevoer of met stoomtoevoer, badkamermeubels en -accessoires en leidingen voor centrale verwarming komen niet in aanmerking. Een verwarmingsketel, die niet tegelijk instaat voor de productie van sanitair warm water komt niet in aanmerking.*

§4 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.*

§5 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.

§6 Indien in de categorieën zoals vermeld in artikel 5 §1, §2 en §5 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.

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

§8 In het geval dat de renovatie gecombineerd wordt met een uitbreiding ten behoeve van een keuken of badkamer, komt de installatie, plaatsing of uitbreiding van de categorieën van werken, vermeld in artikel 5 § 2, 3 en 4 ook in aanmerking.

§9 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 5 en voldoen aan alle andere voorwaarden vermeld onder artikel 5.

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

§11 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).

§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 vornoemde 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 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.

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 kadastrergegevens 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 geregistreerde 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 geregistreerde 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 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 verhuuring 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'. Rolluiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.

§3 Sanitair:

- vernieuwing of installatie van één toilet met waterspoeling, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer
- vernieuwing of installatie van één bad of één douche, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer, inclusief kranen
- plaatsen van één toestel voor de productie van sanitair warm water type C Baden of douches met gestuwde watertoevoer of met stoomtoevoer, badkamermeubels en -accessoires en leidingen voor centrale verwarming komen niet in aanmerking. Een verwarmingsketel, die niet tegelijk instaat voor de productie van sanitair warm water komt niet in aanmerking.

§4 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.*

§5 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.

§6 Indien in de categorieën zoals vermeld in artikel 5 §1, §2 en §5 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.

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

§8 In het geval dat de renovatie gecombineerd wordt met een uitbreiding ten behoeve van een keuken of badkamer, komt de installatie, plaatsing of uitbreiding van de categorieën van werken, vermeld in artikel 5 § 2, 3 en 4 ook in aanmerking.

§9 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 5 en voldoen aan alle andere voorwaarden vermeld onder artikel 5.

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

§11 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 geregistreeerde 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 31.12.2019 in het kader van de gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders en eigenaars-bewoners, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 20.11.2017, 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 01.01.2020.

Artikel 5:

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 286 DLB en treedt in werking op 01.01.2020.

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.

Harelbeke op 18 december 2019

Alain TOP

burgemeester



