

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 20 november 2017 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Nieuw gebied 'Doe het nu duurzaam!'-premie. Edities 'Zandberg' en 'Invalswegen centrum Harelbeke'. Goedkeuring.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 24 november 2017

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

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. Deze laatste premie kan aangevraagd worden tot 31.12.2017. Lopende aanvragen uit de beide gebieden worden verder afgehandeld, zoals bepaald in de respectievelijke gemeenteraadsbeslissingen.

De werkgroep kwam samen op 23.06.2017 om de premie te evalueren en een voorstel te formuleren voor de periode 2018-2019.

De werkgroep stelt voor om de 'Doe het nu duurzaam!'-premie vanaf januari 2018 te verhuizen naar een nieuw gebied.

Het college besliste in zitting van 25.07.2017 principieel om de premie in twee gebieden op te starten. Bij de keuze voor deze wijken werd rekening gehouden met de ouderdom van de woningen en de typologie (rijwoningen).

In de collegezitting van 10.10.2017 werden onderstaande gebieden afgelijnd:

- 'Zandberg': Aansluitend aan het gebied 'Editie Centrum west', richting Kortrijk. De Zandberg is een van de oudere wijken van de stad (gebouwd vanaf 1930) en vertoont een aantal straten met kleinere rijwoningen. Het gebied zou worden beperkt tot die straten die voornamelijk lintbebouwing vertonen en omvat in het totaal 426 adressen. 372 percelen zijn ouder dan 30 jaar. De straten waar vooral koppelbouw of alleenstaande bebouwing voorkomt, worden niet in het gebied opgenomen.

Het gaat om volgende straten of straatdelen:

- Zandbergstraat : volledige straat
- Jan Breydelstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 52 tem 106 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 59 tem 115
- Goedendagstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 8
- Elfde Julistraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 183 tem 231
- Hippodroomstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 113

- Hugo Verrieststraat: even huisnummers vanaf huisnummer 16 tem 42 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 21 tem 25
- Venetiëlaan: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 20 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 11
- Motestraat: volledige straat
- Zavelstraat: volledige straat
- Julius Sabbestraat: even huisnummers vanaf huisnummer 42 tem 62 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 43 tem 45
- Herderstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 18 tem 26 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 15 tem 33
- Spoorwegstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 19
- Tuinbouwstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9

'Invalswegen centrum Harelbeke': De bewoners van twee centrumwijken kregen al de kans om de 'Doe het nu duurzaam'-premie aan te vragen. Een deel van de invalswegen viel in deze gebieden (deel Kortrijksestraat, deel Gentsestraat, Deerlijksestraat). Het verlengde van deze straten en de andere invalswegen naar het centrum vertonen echter ook dezelfde typologie als met de premie wordt beoogd. Bovendien ligt het aantal woningkwaliteitsklachten van huurders die een woning huren in deze straten relatief hoog en is een impuls om de woningkwaliteit te verbeteren nodig.. Dit gebied omvat in het totaal 693 adressen. 417 percelen zijn ouder dan 30 jaar.

Het plan omvat volgende invalswegen:

- Kortrijksesteenweg: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 178, oneven nummers vanaf 95 tem 189. (De oneven nummers tem huisnummer 93 liggen in het huidige gebied van editie 'Centrum West').
- Elfde-Julistraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 90.
- Groeningestraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9.
- Gentsesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 4 tem 158.
- Deerlijksesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 9 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 6 tem 126.
- Overleiestraat: volledige straat
- Leiestraat: volledige straat. Omdat Marktplaats 6 en 20 eveneens langs de Leiestraat liggen, worden deze ook in het gebied opgenomen.

Inhoudelijk wordt het reglement van 'editie Centrum West' overgenomen, mits een aantal aanpassingen:

- Onder de categorie 'Buitenschrijnwerk' wordt, ter verduidelijking, de bepaling 'vervanging van buitendeuren' vervangen door 'vervanging van buitendeuren zonder glas'. Buitendeuren met glas vallen onder de bepaling 'vervanging van buitenschrijnwerk met enkel glas door buitenschrijnwerk met hoogrendementsbeglazing'.
- Indien tijdens de renovatiewerken hout gebruikt wordt, dan moet dit duurzaam gelabeld hout zijn. De ervaring leert dat dit haalbaar is voor de categorieën dakwerkzaamheden, buitenschrijnwerk en muren en funderingen. In deze categorieën worden ook grote hoeveelheden hout gebruikt en zijn de aannemers meestal op de hoogte van de reglementering rond duurzaam hout. Binnen de categorieën elektriciteitswerken en sanitair, is het gebruik van hout eerder toevallig en is de voorwaarde van duurzaam hout te streng. Daarom wordt voorgesteld om de voorwaarde van duurzaam hout te beperken tot de categorieën dakwerkzaamheden, buitenschrijnwerk en muren en funderingen.
- De voorgestelde gebieden omvatten een aantal meergezinswoningen. De premie kan aangevraagd worden voor werken aan de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld dakwerkzaamheden, vervanging buitenschrijnwerk...), maar hiervoor is een technisch aanvulling nodig. Er is namelijk een minimale investering van

2.000 euro voor eigenaars-bewoners en 7.500 euro voor eigenaars-verhuurders. Als er rekening wordt gehouden met het aandeel in de totale factuur per woongelegenheid, dan komen eigenaars eventueel niet aan deze minimale investering bij werken aan de gemeenschappelijke delen. Daarom wordt in het nieuwe reglement voorzien dat de totale kostprijs van werken aan de gemeenschappelijke delen in een meergezinswoning wordt afgetoetst aan de minimale investering en niet het aandeel per woongelegenheid. Dit is ook de werkwijze die de Vlaamse overheid toepast bij het toekennen van de Vlaamse premies.

Tot slot wordt ook voorzien dat een aanvraag voor werken aan de gemeenschappelijke delen in een meergezinswoning, kan aangevraagd worden door de syndicus of vereniging van mede-eigenaars.

Het premiereglement werd positief geadviseerd op het lokaal woonoverleg van 13.09.2017.

De raadscommissie grondgebiedszaken besprak het aangepaste reglement op 11.10.2017.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 43 par. 2, 2° van het gemeentedecreet.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- Artikel 42, artikel 43 par. 2; 2° en artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15.07.2005 en latere wijzigingen;
- Artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15.07.2005 houdende regeling voor het Vlaamse Gewest van het administratief toezicht op de gemeenten en latere wijzigingen;

Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen:

- het reglement betreffende de gemeentelijke gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders, goedgekeurd in de gemeenteraad van 21.12.2015;
- het reglement betreffende de gemeentelijke gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-bewoners, goedgekeurd in de gemeenteraad van 21.12.2015;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met unanimiteit;

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt onderstaand premiereglement goed:

'Doe het nu 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 voor een periode van ten minste vijf jaar.*

Artikel 2:

De gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners kan aangevraagd worden vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019. 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 4000 euro. De premie kan meerdere keren worden aangevraagd, tot het maximum premiebedrag werd toegekend. De premie kan slechts 1 keer per categorie werken, zoals bepaald in artikel 5, principieel goedgekeurd 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.

§2 De woning is gelegen in een van onderstaande straten, waarbij het adres bepalend is:

'Invalswegen':

- *Kortrijksesteenweg: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 178, oneven nummers vanaf 95 tem 189.*
- *Elfde-Julistraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 90.*
- *Groeningestraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9.*
- *Gentsesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 4 tem 158.*
- *Deerlijksesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 9 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 6 tem 126.*
- *Overleiestraat: volledige straat*
- *Leiestraat: volledige straat*
- *Marktplaats: huisnummers 6 en 20*

'Zandberg':

- *Zandbergstraat : volledige straat*
- *Jan Breydelstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 52 tem 106 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 59 tem 115*
- *Goedendagstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 8*
- *Elfde Julistraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 183 tem 231*

- Hippodroomstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 113
- Hugo Verrieststraat: even huisnummers vanaf huisnummer 16 tem 42 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 21 tem 25
- Venetiëlaan: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 20 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 11
- Motestraat: volledige straat
- Zavelstraat: volledige straat
- Julius Sabbestraat: even huisnummers vanaf huisnummer 42 tem 62 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 43 tem 45
- Herderstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 18 tem 26 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 15 tem 33
- Spoorwegstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 19
- Tuinbouwstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9

§3 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.

§4 De woning is een bestaande woning, ouder dan 30 jaar. 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 Infrax 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 Infrax 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 Infrax 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 Infrax op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'. Rolliiken, 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 volgende normen:

- muurisolatie aan de binnenzijde: R-waarde 2,4 m² K/w*
- muurisolatie aan de buitenzijde: R-waarde 2,4 m² K/w*
- spouwisolatie: R-waarde 2 m² K/w*

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 stad Harelbeke. Tijdens dit vooronderzoek wordt samen met de kandidaat-aanvrager nagegaan welke werken de kandidaat-aanvrager wenst uit te voeren en vervolgens 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.

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 Binnen de 30 kalenderdagen wordt een controleonderzoek uitgevoerd door de technisch adviseur 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.

§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 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 stedenbouwkundige vergunning.

§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 premiereglement goed:

'Doe het nu 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 eigenaars-bewoners kan aangevraagd worden vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019. 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 4000 euro. 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 9 juli 1997 en latere wijzigingen, worden uitgesloten.

§2 De woning is gelegen in een van onderstaande straten, waarbij het adres bepalend is:

'Invalswegen':

- Kortrijksesteenweg: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 178, oneven nummers vanaf 95 tem 189.
- Elfde-Julistraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 90.
- Groeningestraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9.
- Gentsesesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 4 tem 158.
- Deerlijksesteenweg: oneven huisnummers vanaf huisnummer 9 tem 101 en even huisnummers vanaf huisnummer 6 tem 126.
- Overleiestraat: volledige straat
- Leiestraat: volledige straat
- Marktplaats: huisnummers 6 en 20

'Zandberg':

- Zandbergstraat : volledige straat
- Jan Breydelstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 52 tem 106 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 59 tem 115
- Goedendagstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 8
- Elfde Julistraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 183 tem 231
- Hippodroomstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 113
- Hugo Verrieststraat: even huisnummers vanaf huisnummer 16 tem 42 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 21 tem 25
- Venetiëlaan: even huisnummers vanaf huisnummer 2 tem 20 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 11
- Motestraat: volledige straat
- Zavelstraat: volledige straat
- Julius Sabbestraat: even huisnummers vanaf huisnummer 42 tem 62 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 43 tem 45

- *Herderstraat: even huisnummers vanaf huisnummer 18 tem 26 en oneven huisnummers vanaf huisnummer 15 tem 33*
- *Spoorwegstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 3 tem 19*
- *Tuinbouwstraat: oneven huisnummers vanaf huisnummer 1 tem 9*

§3 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.

§4 De huurwoning is een bestaande woning, ouder dan 30 jaar. Het bouwjaar vermeld in de kadastragegevens is bepalend.

§5 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 Infrax 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*
- *rookmelder*

§6 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.

§7 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:

- 400 euro voor een studio*
- 450 euro voor een woning met 1 slaapkamer*
- 500 euro voor een woning met 2 slaapkamers*
- 600 euro voor een woning met 3 slaapkamers*
- 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 §7 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 §7 lid 1, als §7 lid 2, tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexering wordt wel toegestaan.

§8 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 verhuring moet voldoen aan de maximale verhuurprijzen, zoals bepaald in artikel 4 §7 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 Infrax 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 Infrax 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 Infrax 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 Infrax op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'. Rolliiken, 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 herbouwen 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 volgende normen:

- muurisolatie aan de binnenzijde: R-waarde 2,4 m² K/w
- muurisolatie aan de buitenzijde: R-waarde 2,4 m² K/w
- spouwisolatie: R-waarde 2 m² K/w

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 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)*

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 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 §7 en §8 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 stedenbouwkundige vergunning.

§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 premiëreglement 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 31.12.2015 in het kader van de gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders en eigenaars-bewoners, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 20.01.2014 en aanvragen ingediend tot 31.12.2017 in het kader van de gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders en eigenaars-bewoners, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 21.12.2015, worden behandeld overeenkomstig de oude reglementen, die voor de afhandeling van tot dan ingediende aanvragen blijven gelden.

Artikel 4:

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2018.

Artikel 5:

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 186 en 167 van het gemeentedecreet en wordt opgenomen op de lijst met beknopte omschrijving die wordt verzonden aan de provinciegouverneur.

Artikel 6:

De nodige kredieten voor het toekennen van deze premie zijn voorzien in het budget 2018 en zullen worden voorzien in de budgetten van volgende begrotingsjaren.

Harelbeke op 24 november 2017

Alain TOP

burgemeester

