

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 22 DECEMBER 2022

Provincie West-Vlaanderen	Aanwezig:	Pol Verhelle, Voorzitter Ward Vergote, Burgemeester Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Schepenen Ward Gillis, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan Paret, Bart De Koning, Karen Bekaert, Stefan Cardoen, Gert-Jan Hovaere, Margaux Vandekerckhove, Bernard Vuylsteke, Veerle Demeulenaere, Nick Vandeginste, Aäron Pattyn, Lisa Oplinus, Raadsleden Kristof Vander Stichele, Algemeen directeur
Gemeente MOORSLEDE	Verontschuldigd:	

13. Reglement betreffende de verbeteringspremie voor een private huurwoning - goedkeuring

De Raad,

Aanleiding

Vanuit de vaststelling dat de huidige gemeentelijke woonpremies

- niet altijd het gewenste effect beogen;
- niet altijd de doelgroep bereiken waarvoor ze bij aanvang bedoeld zijn;
- overlappen met premies van Vlaanderen of de netbeheerder;
- niet meer aangepast zijn aan de huidige realiteit

kwam in september 2022 een werkgroep samen om het premiestelsel te hervormen.

In een eerste fase werd het aanbod aan ondersteunende maatregelen op zowel lokaal, regionaal, provinciaal, Vlaams en federaal niveau in kaart gebracht en werden de gemeentelijke premies geëvalueerd.

Vervolgens werden, vertrekkende vanuit de acties uit het bestuursakkoord, de doel(en)(groepen) bepaald:

- Realiseren van betaalbaar wonen;
- Energiezuinig/duurzaam renoveren;
- Verhogen van de woningkwaliteit.

In de werkgroep van oktober 2022 werden verschillende opties vanuit andere steden en gemeenten voorgesteld die inspirerend kunnen zijn voor de vormgeving van het eigen premiestelsel.

Regelgeving

Gelet op artikels 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur;

Feiten, context en argumentatie

Voor de vormgeving van de nieuwe premies en maatregelen om kwalitatief, betaalbaar en duurzaam wonen in Moorslede mogelijk te maken, werden onderstaande factoren in rekening gebracht. De premies zijn:

- Aanvullend op en complementair aan het bestaande aanbod vanuit Vlaanderen, netbeheerder,...;
- Subsidiëren geen verplichte voorschriften m.b.t. woningkwaliteit zoals opgesomd in de Vlaamse Codex Wonen;

- Een extra stimulans en hefboom ter realisatie van doelstellingen inzake energiezuinige renovaties, duurzaamheid en klimaat en willen een grotere impact genereren;
- Een middel om kwalitatief, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen toegankelijk te maken;
- Beperkt in tijdsduur
 - Evaluatie en bijsturing mogelijk maken en kunnen inspelen op de wijzigingen op een ander niveau;
- Bedoeld om de burger te 'sturen' door een momentum te creëren = 'Nu of nooit-principe';
- Vanuit formeel toegewezen budget voor 2020-2025 tot stand gekomen.

Doelstelling van de verbeteringspremie voor een private huurwoning: Kleine private verhuurders aanzetten om hun huurpand kwalitatief in de markt te zetten, mits het behouden van de betaalbaarheid van de huurprijs voor de huurder en het in stand houden van de private huurmarkt.

Voor wie: Kleine verhuurders die een private huurwoning ouder dan 30 jaar willen verbeteren.

Impact: Bevorderen van de woningkwaliteit van de private huurwoningen waarbij de huurmarkt wordt in stand gehouden door de voorwaarde van verhuur voor minimum 9 jaar en de kosten van de renovatie niet doorgerekend worden aan de huurder (verhoging van de huurprijs na renovatie met max. 5%). Bovendien zal de energiefactuur van de huurder dalen en worden de huurwoningen ook voorbereid richting de normen van 2050.

Raadslid Ward Gillis merkt op dat het reglement zich richt op natuurlijke personen en rechtspersonen; Rechtspersonen kunnen reeds kosten inbrengen en zijn niet de kleine private verhuurders. Ook eigenaars met meerdere woningen behoren niet tot de kleine private huurders.

Raadslid Ward Gillis stelt voor om de rechtspersonen weg te laten.

Voorstel wordt aanvaard om rechtspersonen te schrappen.

Schepen Sherley Beernaert geeft mee dat er steekproefgewijs woningen worden gecontroleerd om na te zien of de huur niet meer dan 5% zal stijgen.

Raadslid Ward Gillis vraagt wie beslist over de terugvordering?

Schepen Sherley Beernaert meldt dat dit het schepencollege is, na advies van de woondienst.

Raadslid Ward Gillis stelt voor om een overgangsregeling op te nemen.

Schepen Sherley Beernaert meldt dat deze regeling opgenomen is in het reglement.

PRO had graag gezien dat gekozen werd voor de eigenaars met een bescheiden huisje, hier is enkel gekozen voor verhuurders; tevens zijn de budgetten beperkt. PRO gaat zich onthouden.

Financiële impact

De financiering van de nieuwe premies gebeurt door middel van een verschuiving van de budgetten van de nog reeds lopende premies die opgeheven worden (cf. Zonneboilerpremie en gemeentelijke huisvestingspremie).

Met 18 stemmen voor (Ward Vergote, Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Pol Verhelle, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan Paret, Karen Bekaert, Stefan Cardoen, Gert-Jan Hovaere, Margaux Vandekerckhove, Bernard Vuylsteke, Veerle Demeulenaere, Aäron Pattyn, Lisa Oplinus), 3 onthoudingen (Ward Gillis, Bart De Koning, Nick Vandeginste)

BESLUIT:

Art. 1. - Doelstelling

De gemeente Moorslede heeft de ambitie om kwalitatief wonen voor elke burger mogelijk te maken. Eén vijfde van het totaal aantal private huishoudens in Moorslede zijn huurders. Hoewel huurwoningen onderhevig zijn aan de minimale kwaliteitseisen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen, blijken in de praktijk nog niet alle huurwoningen hieraan te beantwoorden. Moorslede 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 gemeente het huurpatrimonium kwalitatief gaan verbeteren, de

energiefactuur voor de huurders te gaan verlagen, de huurmarkt in stand trachten te houden en de huurwoningen energiezuinig maken.

In dit reglement worden de voorwaarden, de werken, de omschrijving van 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.

Art. 2. - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing voor woningen gelegen op het grondgebied Moorslede.

Art. 3. - Definities

- Verhuurder: Elke natuurlijke persoon die een woning verhuurt. Onder dit reglement geldt een uitzondering voor een Sociale Huisvestingsmaatschappij en een Sociaal Verhuurkantoor. De Sociale Huisvestingsmaatschappij komt niet in aanmerking voor deze subsidie en verhuurders die verhuren via het Sociaal Verhuurkantoor komen slechts gedeeltelijk 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 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 de Woondienst 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. Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.

Art. 4. - Doelgroep

De rechthebbenden zijn verhuurders die een woning verhuren in de gemeente Moorslede.

Art. 5. - Voorwaarden

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

- De verhuurder is volle eigenaar van de huurwoning;
- Het onroerend goed bestemd voor bewoning wordt verhuurd met een geregistreeerde 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;
- 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 en is ze in het bezit van een geldig Conformiteitsattest (CA).

Art. 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, plaket 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 $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Vernieuwen van buitenschrijnwerk en buitendeuren in minimum volledige woning (en aangrenzende bijgebouwen).
 - Voor buitenschrijnwerk dat wordt geplaatst vanaf 1 september 2019 mag de warmtegeleidingscoëfficiënt van de beglazing (U_g) maximaal $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.
 - Als de vervanging van het buitenschrijnwerk niet vergunningsplichtig is of niet onderworpen is aan de meldingsplicht, vermeld in de Vlaamse Codex RO, moet voor buitenschrijnwerk voldaan worden aan de ventilatievoorzieningen in woongebouwen volgens Bijlage IX van het Energiebesluit. Dit betekent dat de toevoer van verse lucht in de droge lokalen moet worden gegarandeerd ofwel door ventilatieroosters in de ramen ofwel door een ventilatiesysteem in de woning, zoals toegelicht in bijgaande nota opgesteld in samenwerking met het VEKA. De aannemer of constructeur moet op de factuur attesteren dat aan deze voorwaarden voldaan is.
- Dakwerken van hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het dak moet voorzien zijn van een goed onderdak en isolatie. Het plaatsen van isolatie alleen of vervangen van goten alleen komt niet in aanmerking. De isolatiewaarde (R_d -waarde) van de dakisolatie bedraagt minstens $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- 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;
- Grondige elektriciteitswerken met keuringsattest en waarbij alle stopcontacten van een aarding voorzien zijn.

Art. 7. - Bedrag van de premie

Art. 7.1. - Aanvraag vóór aanvang van de werken

Voor wie de premie aanvraagt vóór aanvang van de werken bedraagt deze 1/4 van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van € 5 000 incl. btw. Het totale premiebedrag kan maximaal € 2 000 bedragen. EPC-Bonus: Verhuurders van wie de huurwoning na renovatie een EPC-label A heeft behaald, krijgen een verhoging van de premie met 15%.

Art. 7.2. - Aanvraag na de werken of bij verhuring via het Sociaal Verhuurkantoor

Voor wie de premie aanvraagt na de werken of verhuurt via het Sociaal Verhuurkantoor bedraagt deze 1/4 van de kostprijs van de aanvaarde minimumfactuur van € 5 000 incl. btw. Het totale premiebedrag kan maximaal € 1 000 bedragen.

Art. 8. - Procedure

De premie wordt aangevraagd via de regionale Woondienst. De premie kan slechts 1 keer worden aangevraagd per huurwoning en bedraagt maximum € 2 000.

Artikel 8.1. - Aanvraag vóór aanvang van de werken

De eigenaar-verhuurder kan genieten van 1/4 van het factuurbedrag met een maximum van € 2 000. De minimumfactuur dient € 5 000 incl. btw te bedragen.

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) 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-label A heeft behaald, komt er bovenop de premie nog een EPC-bonus gelijk aan een verhoging van 15% van de premie.

Artikel 8.2. - Aanvraag na de werken

De eigenaar-verhuurder kan genieten van 1/4 van het factuurbedrag met een maximum van € 1 000. De minimumfactuur dient € 5 000 incl. btw te bedragen.

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.

Art. 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-bonus: Kopie van het EPC-attest van de woning na uitvoering van de werken.

De toelage wordt verleend binnen de perken van de kredieten voorzien in het meerjarenplan.

Art. 10. - Huurprijs

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

- Voor een lopende huurovereenkomst mag de eerstvolgende huurprijsherziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de geïndexeerde huurprijs voor de uitvoering van de werken;
- 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;

- 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.

Art. 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 zes 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.

Art. 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 gemeente 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 gemeentebestuur toe te staan om eventueel ter plaatse, de aanwending van de toegekende subsidie te controleren;
- Bij niet naleving van deze bepalingen, kan het gemeentebestuur 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, Marktplaats 1, 8890 Moorslede. 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.

Art. 13. - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2023 en geldt voor de duur van 2 jaar, met een mogelijkheid tot eventuele verlenging na evaluatie.

Art. 14. - Bekendmaking

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

Art. 15. - Het reglement 'gemeentelijke huisvestingspremie', zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2015, wordt opgeheven op 1 januari 2023.

Uitbetalingen van goedgekeurde huisvestingspremies op basis van het reglement 'gemeentelijke huisvestingspremie' kunnen nog aangevraagd worden tot 31 december 2023.

Art. 16. - Het reglement betreffende de gemeentelijke toelage voor het plaatsen van een zonneboiler voor warmwaterproductie zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 november 2010 wordt opgeheven met ingang van 01 januari 2023.

Aldus beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele



Voorzitter
(Get.) Pol Verhelle

Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

Voorzitter
Pol Verhelle