

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD WERVIK

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 2 mei 2023

Aanwezig : Els Scheirlynck, voorzitter;
Youro Casier, burgemeester;
Bercy Slegers, Geert Bossuyt, Yves Obin, Tom Durnez, Lien Deblaere, schepenen;
Alexander Vantomme, Dominique Marecaux, Bert Verhaeghe, Ann Degroote, Johan Deneut, Cindy Vienne, Nino D'Hellem, Kristof Vandamme, Nele Leroy, Robin Depoorter, Meinert Vanneste, Steve Dejan, Veronique Verack, raadsleden;
Philippe Verraes, algemeen directeur

Afwezig : Jari Denorme, raadslid

Verontschuldigd : Bart Pynket, Karlien Hoornaert, Jens Ugille, Julie Kinoo, raadsleden

Agendapunt: Gemeentelijke verhuurderspremie - hervaststelling van het reglement met ingang van 01 januari 2023 - goedkeuring.

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 1 juli 2008 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel van de Intergemeentelijke Samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' goed te keuren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid, art. 14 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving';

Gelet op het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het gemeentelijk premierereglement dat werd aangepast door de gemeenteraad op 12 april 2022;

Gelet op het Renovatiepact 2050, opgesteld door de Vlaamse Regering;

Overwegende dat het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegend dat het wenselijk is om private verhuurders aan te zetten om hun huurwoningen te renoveren tot kwaliteitsvolle huurwoningen op het vlak van comfort, veiligheid, duurzaamheid en energiezuinigheid;

Gelet op het lokaal woonoverleg van dd. 23 maart 2023.

BESLUIT, unaniem :

Het reglement inzake de gemeentelijke verhuurderspremie, zoals het werd vastgesteld door de gemeenteraad op 12 april 2022, in te trekken en dit met ingang van 01 januari 2023 te vervangen door het volgend reglement :

GEMEENTELIJKE VERHUURDERSPREMIE

Artikel 1 – De premie

Het stadsbestuur beoogt met de gemeentelijke verhuurderspremie, de kwaliteit van het private huurpatrimonium in haar stad te verbeteren. De stad wil private verhuurders aanzetten om hun woongelegenheden te renoveren tot kwaliteitsvolle huurwoningen op het vlak van comfort, veiligheid en energiezuinigheid. Bovendien wordt de afgifte van het conformiteitsattest en gemeentelijk kwaliteitslabel proactief gestimuleerd.

Het premierglement is van toepassing op alle nieuw opgestarte dossiers, met name vanaf de ontvangst van de ondertekende intentieverklaring, vanaf 1 januari 2023.

De retributie van 90 EUR voor het eerste onderzoek, zal enkel worden aangerekend bij nieuwe premiedossiers en niet bij lopende dossiers.

Binnen de perken van het jaarlijks goedgekeurde budget kan de premie door het college van burgemeester en schepenen worden toegekend aan de aanvrager van deze premie voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavige reglement.

Artikel 2 – Voorwaarden

Een woongelegenheden is elk onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen, in overeenstemming met de meest recente omgevingsvergunning. Kamerwoningen komen niet in aanmerking voor deze premie.

Het betreft woongelegenheden op het grondgebied van Wervik. De woongelegenheden is minimaal 35 jaar oud op het moment van de premie-aanvraag.

Deze woongelegenheden worden verhuurd aan particulieren op de private huurmarkt of via het sociaal verhuurkantoor De Woonsleutel te Ieper. Iedere woongelegenheden die verhuurd wordt met een geregistreerd huurcontract kan in aanmerking komen voor de premie. De woning dient minstens 9 jaar te worden verhuurd na toekenning van de premie.

Voor toepassing van dit reglement worden beschouwd als eigenaar : de volle eigenaar en de vruchtgebruiker.

De huurder moet officieel gedomicilieerd zijn in de huurwoning op het moment van de premie-aanvraag. De bewoning wordt gecontroleerd op basis van de gegevens in het Rijksregister.

De premie wordt enkel toegekend indien de woning na uitvoering van de werken een conformiteitsattest heeft verkregen.

Bij de premie- aanvraag dient de eigenaar een recent EPC attest voor te leggen.

Enkel materiële werken komen in aanmerking voor deze premie. Intellectuele prestaties, zoals diensten architecten, ingenieurs en veiligheidscoördinatoren zijn uitgesloten.

Enkel voldane facturen, niet ouder dan 2 jaar op het moment van de premie-aanvraag komen in aanmerking.

Deze premie kan slechts één keer om de 10 jaar worden aangevraagd voor eenzelfde woongelegenheden. Premies die uitgekeerd werd onder het vorig premiereglement worden hierbij ook in rekening gebracht.

Voor dezelfde werken kan geen aanspraak gemaakt worden op een andere gemeentelijke premie. De premie is niet cumuleerbaar met een andere gemeentelijke premie.

Artikel 3 – Voortraject

De eigenaar-verhuurder bezorgt een intentieverklaring aan de stad Wervik (dienst huisvesting), volgens het model gevoegd bij dit reglement. Hierin stemt de eigenaar in met het voortraject van de gemeentelijke verhuurderspremie. De eigenaar stemt in met een plaatsbezoek door een technisch medewerker van de stad in zijn huurwoning. Hierin wordt bepaald dat de eigenaar in aanmerking kan komen voor de premie indien hij voldoet aan alle voorwaarden en de huurwoning na uitvoering van de werkzaamheden volledig conform wordt bevonden.

Bij de opstart van het dossier en de aanvraag van het eerste plaatsbezoek wordt er 90 EUR betaald door de eigenaar-verhuurder.

Hierbij is de eigenaar er zich ook van bewust dat indien zijn huurwoning, na uitvoering van de werken, in een slechte staat verkeert en een gevaar vormt voor de openbare veiligheid en gezondheid, gemeld wordt bij Wonen Vlaanderen. Hierbij kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

De technisch medewerker van de stad doet een vooronderzoek ter plaatse aan de hand van het technisch verslag, vastgesteld door de Vlaamse Regering. Dit technisch verslag stelt de gebreken aan de woning vast.

Aan de hand van dit technisch verslag kan de eigenaar hierna de werken uitvoeren en ernaar streven om alle gebreken weg te werken zodat de woning conform wordt bevonden bij een hercontrole.

Artikel 4 – Hercontrole

Indien de eigenaar van mening is dat na de uitvoering van de werken alle gebreken zijn weggewerkt, kan hij een hercontrole aanvragen bij de dienst huisvesting. De technisch medewerker komt langs en maakt een nieuw technisch verslag op om na te gaan of alle gebreken zijn weggewerkt.

De eigenaar wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de resultaten van de hercontrole waarbij het conformiteitsattest wordt uitgereikt indien de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit conformiteitsattest is geldig voor 10 jaar. Daarnaast vermeldt het conformiteitsattest ook de bezettingsgraad van de woning.

Bovendien ontvangt de eigenaar ook een kwaliteitslabel van de stad Wervik als er geen gebreken zijn in eender welke categorie. De stad engageert zich om alle huurwoningen die volledig conform zijn te publiceren op haar website indien de eigenaar zich hier niet tegen verzet. Enkel de adresgegevens en datum van de aflevering van het kwaliteitslabel worden gepubliceerd. Dit label is 5 jaar geldig.

Wanneer er een kwaliteitslabel wordt verkregen samen met het conformiteitsattest, krijgt de eigenaar-verhuurder de 90 EUR van het eerste plaatsbezoek terugbetaald samen met de uitbetaling van de premie.

Hierna kan de eigenaar de definitieve premie-aanvraag indienen bij de dienst huisvesting.

Artikel 5 - Premie-aanvraag

Geldige premie-aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 1 januari 2023.

De premie wordt aangevraagd op het daartoe bestemde aanvraagformulier en bezorgd aan de dienst huisvesting. Wij raden u aan om dit aangetekend of tegen ontvangstbewijs in te dienen. Als datum van inschrijving geldt de postdatum of de datum van het ontvangstbewijs of indien beide ontbreken : de datum van de inschrijving in het postregistratiesysteem van de stad.

Indien het dossier niet compleet is wordt het onontvankelijk verklaard en wordt de eigenaar hiervan op de hoogte gebracht binnen de 30 dagen na ontvangst.

Het premiedossier omvat :

- Het aanvraagformulier
- De huurovereenkomst + het registratieattest
- De facturen, niet ouder dan 2 jaar
- EPC attest
- Keuringsattesten
- Andere relevante bewijsstukken

Sinds 01/01/2007 moet iedere huurovereenkomst, voor een gebouw bestemd voor wonen, verplicht worden geregistreerd door de verhuurder bij het bevoegde registratiekantoor. De eigenaar ontvangt een bewijs van deze registratie.

De facturen mogen niet ouder zijn dan 2 jaar op het moment van de premie-aanvraag. De facturen zijn gedetailleerd en voldoen aan het K.B. nr. 1 van 29 december 1992 m.b.t. de BTW.. Enkel het bedrag exclusief BTW wordt in aanmerking genomen. Enkel facturen tegen marktconforme prijzen worden aanvaard. De factuur dient gericht te zijn aan de eigenaar / aanvrager van de premie. Het adres, vermeld op de factuur als leveringsadres, moet hetzelfde zijn als het adres van de huurwoning. Zowel facturen van geregistreerde aannemers, als aankoopfacturen van materialen worden aanvaard voor zover deze effectief in de woning werden verwerkt en dit niet anders staat beschreven bij artikel 6.

Het EPC-attest en de overige keuringsattesten die door de technisch medewerker worden gevraagd, dienen bij het premiedossier te worden gevoegd (o.a. elektriciteit, verwarming, ...).

Indien blijkt dat de woning bij hercontrole volledig conform is met 0 gebreken in CAT 1 – 2 – 3, zal er bovenop het conformiteitsattest een kwaliteitslabel worden verkregen. De eigenaar-verhuurder krijgt de 90 EUR van het eerste plaatsbezoek terugbetaald samen met de uitbetaling van de premie.

Indien de staat van de woning de openbare veiligheid en gezondheid in het gedrang brengt, zijn wij verplicht om dit te rapporteren bij Wonen Vlaanderen die op haar beurt een nieuwe controle zal uitvoeren. De woning kan hierdoor ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard.

Artikel 6 – Werken

De werken die in aanmerking komen voor de premie zijn alle werken die de kwaliteit van de wooneigenheid verbeteren en ertoe bijdragen om alle gebreken op het technisch verslag weg te werken. Deze werken zorgen ervoor dat de basisveiligheid, gezondheid, basiscomfort en energiebesparing voorop staan. Hierbij wordt rekening gehouden met het technisch verslag van de voor- en hercontrole. De gebruikte materialen en technieken zijn eenvoudig, duurzaam en performant. Louter esthetische, luxueuze werken en onderhoudswerken worden niet aanvaard. Het betreft ook

enkel werken aan de bouwelementen vast aan de woongelegenheden. Het creëren van extra ruimtes komt niet in aanmerking.

Bovendien moeten de werken voldoen aan de wettelijke minimumnormen (KW-waarden, U-waarden, rookmelders, ventilatie,...) . De werken en methodes zijn in overeenstemming met de voorschriften die gelden op vlak van ruimtelijke ordening, brandveiligheid en monumentenzorg.

De renovatiewerken die in aanmerking worden genomen :

Veiligheid :

- Stabiliteitswerken aan buitenmuren, dak, dragende binnenmuren, draagvloeren (Het plaatsen van vloerisolatie op volle grond of kelderplafondisolatie en het aanbrengen van chape voor zover dit wordt aangevraagd samen met stabiliteitswerken aan de draagvloeren)
- Elektrische installatie : risico op elektrocutie vermijden, exclusief de kosten voor de aansluiting op het net en de plaatsing van de meetinstallatie
- Gas/stookolie-installatie : risico op CO-vergiftiging en ontploffing vermijden, werken aan rook- en ventilatiekanalen
- Vochtbestrijding : optrekkend muurvocht, condenserend vocht, doorslaand vocht, waterdicht maken van de kelder

Duurzaamheid :

- Vervangen buitenschrijnwerk in minimum de volledige gevel of volledige verdieping. De ramen in de "droge ruimtes" zoals woonkamer, slaap- en speelruimtes, burelen, ...zijn voorzien van ventilatieroosters. Ventilatieroosters in de ramen zijn niet noodzakelijk als kan aangetoond worden dat een ventilatiesysteem D is voorzien in de woning. Het glas van de ramen heeft een U-waarde van $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Plaatsen of vervangen van een dakvlakraam, koepel of lichtstraat. Enkel vervanging van de beglazing komt niet in aanmerking. De gemiddelde Uw-waarde (venstergeheel) van alle nieuwe ramen is $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Vervangen binnenschrijnwerk
- Vernieuwen dakbedekking: afbraak van bestaande dak structuren en vervangen door draagkrachtige elementen, behandelen van houten dak structuren, vervangen van dakgoten en afvoerpijpen voor hemelwater, voorbereidende werken voor het plaatsen van isolatie en het plaatsen van onderdak en waterdichte bedekking (dakpannen – roofing) voor zover dit wordt aangevraagd samen met bovenstaande werken
- Plaatsen hoogrendementsketel met gesloten verbrandingsruimte en label HR+ of HR Top (aardgas) + plaatsen van radiatoren in plaatsen met woonfunctie
- Plaatsen van een houtpelletkachel als hoofdverwarming met conforme aansluiting
- Plaatsen van 1 waterverwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte
- Verwijderen stookolieketel en omschakeling naar duurzamere energiebron
- Werken aan elektrische en sanitaire installaties
- Plaatsen thermostatische kranen
- Plaatsen kamerthermostaat
- Plaatsen zonnepanelen (geen uitbreiding) (max. 4000 EUR) met een omvormvermogen kleiner of gelijk aan 10 kVA, geplaatst door een RESCert-installateur en waarvan ze uiterlijk drie maanden na installatie bij de netwerkbeheerder aangemeld zijn.
- Plaatsen zonneboiler (max. 4000 EUR) met zonnecollectoren voor de productie van warm water of verwarming van het gebouw. Alle andere toepassingen zijn uitgesloten. Plaatsing door een aannemer.

- Plaatsen warmtepomp met Europees productlabel (min. A++ bij geothermische, min A+ bij andere types) (max. 4000 EUR) voor hoofdverwarming, niet voor koeling. Plaatsing door een aannemer.
- Plaatsen warmtepompboiler met Europees productlabel (min A+) enkel voor sanitair warm water (max. 4000 EUR). Plaatsing door een aannemer.
- Plaatsen buitenmuurisolatie R waarde $\geq 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Plaatsen binnenmuurisolatie R waarde $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Plaatsen spouwmuurisolatie spouw $\geq 50 \text{ mm}$ lambda max 0,065 W/mK
- Plaatsen van een hemelwaterinstallatie, of uitbreiding ervan, indien deze niet verplicht is volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (2004) (max. 2000 EUR)
- Groendak : minstens een wortel- en waterkerende laag, een draineerlaag, substraatlaag en een vegetatielaag. Indien het dak hellend is, is een draineerlaag niet noodzakelijk. Het dak bestaat voor minstens 90% uit levende planten. Mislukte aanplantingen dienen hersteld te worden. (max. 2000 EUR)

Artikel 7 – Premiebedrag

Het premiebedrag bedraagt 25 % van de kostprijs met een maximum van 3000 EUR. De minimuminvestering bedraagt 7000 EUR, exclusief BTW.

Er wordt gewerkt in verschillende EPC schalen:

Woningen:

A+ / A label (tussen 0 – 100): maximum premie van €3000

B label (tussen 100 – 200): maximum premie van €2000

C label (tussen 200 – 300): maximum premie van €1000

Appartementen:

A+ / A label (tussen 0 – 100): maximum premie van €3000

B label (tussen 100 – 200): maximum premie van €2000

Artikel 8 – Beslissing

Het college van burgemeester en schepenen beslist over de toekenning van de premie op advies van de dienst huisvesting en geeft de opdracht aan de financiële dienst om de premie uit te betalen binnen de perken van het vastgestelde jaarlijks budget voor de gemeentelijke verhuurderspremie.

De aanvrager van de premie wordt schriftelijk ingelicht over deze beslissing.

Artikel 9 – Huurprijs en huurtermijn

Na de uitvoering van de werken en de toekenning van de premie dient de woning ten minste 9 jaar te worden verhuurd onder de volgende voorwaarden :

1. Voor lopende huurovereenkomsten : de eerstvolgende huurprijsherziening conform de huurwet mag maximaal 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de uitvoering van de werken
2. Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na de werken : de huurprijs mag maximaal 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst van die woning

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

Deze informatie wordt ten allen tijde, binnen de periode van 9 jaar, op vraag van de dienst huisvesting voorgelegd.

Indien de woning wordt verkocht binnen de 9 jaar na toekenning van de premie of de woning wordt niet opnieuw verhuurd, dan wordt een boete opgelegd in verhouding tot de niet uitgevoerde huurtermijn. Hetzelfde geldt indien niet wordt voldaan aan de voorwaarde van de verhoging van de huurprijs. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premie ontving.

Voorbeeld : De verhuring wordt stop gezet na 3 jaar en de woning wordt verkocht. Dit betekent dat 2/3 van de huurtermijn niet werd nageleefd. De boete bedraagt in dit geval 2/3 van het bedrag van de toegekende premie.

Artikel 10 – Betwisting

Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het college van burgemeester en schepenen. Betwistingen moeten binnen een termijn van één maand na kennisgeving aan de premie-aanvrager en per aangetekend schrijven gericht worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Deze beslissing kadert in ACT-062 0629-00 64910005

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

De algemeen directeur
Philippe Verraes

De voorzitter
Els Scheirlynck

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De algemeen directeur

De voorzitter,

Philippe Verraes

Els Scheirlynck