

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:

Gemeentelijke gevelrenovatiepremie. 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 gemeentelijke gevelrenovatiepremie werd door de gemeenteraad op 16.09.1991 goedgekeurd om de renovatie en verfraaiing van de zichtbare delen van de woning aan te moedigen en op die manier het straatbeeld te verfraaien. Toen werd de premie beperkt tot eengezinswoningen, mogelijk omdat de meeste meergezinswoningen op het grondgebied toen nog niet aan renovatie toe waren.

Het oorspronkelijke reglement werd gewijzigd op 17.07.2006.

Op 20.01.2014 keurde de gemeenteraad het reglement betreffende de huisvestingspremies goed, waarvan de gemeentelijke gevelrenovatiepremie een onderdeel was. In het kader van duurzaamheid en energiezuinigheid van de woningen werd een minimum isolatiewaarde opgelegd bij het uitvoeren van de gevelrenovatiewerken.

Bij wijziging van het reglement op 21.12.2015 werd de premie ook toegankelijk gemaakt voor eigenaars van woongelegenheden in meergezinswoningen.

2.

De gemeenteraad besliste in zitting van 11.09.2017 over het gemeentelijk actieplan onroerend erfgoed goed. De panden op de inventaris bouwkundig erfgoed krijgen in het actieplan een locuswaarde toegekend (lage, middelhoge of hoge locuswaarde). Panden die op de inventaris bouwkundig erfgoed zijn opgenomen, krijgen in de EPC-regelgeving een uitzondering omdat de gevels ervan vaak niet of moeilijke te isoleren zijn zonder de erfgoedwaarde aan te tasten.

Om eigenaars van deze panden te stimuleren de gevel te renoveren, wordt voorgesteld om panden, die in het gemeentelijke actieplan onroerend erfgoed een hoge of middelhoge locuswaarde hebben, vrij te stellen van de isolatievoorwaarde bij het aanvragen van de gemeentelijke gevelrenovatiepremie.

3.

Het college van burgemeester en schepenen ging principieel akkoord in zitting van 15.10.2019 om de denkpiste verder uit te werken om een verhoogde gevelrenovatiepremie te voorzien voor panden op de inventaris verwaarlozing met eigenaars met een bescheiden inkomen die alle 'vastgestelde gebreken van verwaarlozing' wegwerken. Gezien deze groep het financieel moeilijker heeft wordt in eerste instantie een vrijstelling voorzien in het heffingsreglement verwaarlozing en tegelijkertijd wordt een verhoogde tegemoetkoming voor de gevelrenovatiepremie voorzien. Op die manier wordt ook deze doelgroep gestimuleerd om de gevel te renoveren en het straatbeeld te verfraaien met de nodige steun, vooraleer de heffing als laatste middel in te zetten.

De voorliggende wijziging maakt de koppeling met de reglementen inzake verwaarlozing.

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

4.

Het voorstel werd besproken in de gemeenteraadscommissie grondgebiedszaken op 13.11.2019, er werden hierop geen opmerkingen gegeven.

5.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het decreet lokaal bestuur, inzonderheid en zonder zich daartoe te willen beperken art. 41, tweede lid, 2° en art. 286, 287 en 288.

Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen:

- het reglement betreffende de gemeentelijke gevelrenovatiepremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 19.09.1991 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissingen van 17.07.2006, 20.01.2014, 21.12.2015 en 11.09.2017

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met unanimititeit;

BESLUIT:

Artikel 1:

Het reglement betreffende de gemeentelijke gevelrenovatiepremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 19.09.1991 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissingen van 17.07.2006, 20.01.2014, 21.12.2015 en 11.09.2017, wordt met ingang van de datum genoemd in artikel 2 hierna hervastgesteld als volgt:

<i>Gemeentelijke gevelrenovatiepremie</i>

Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

– *Eéngesinswoning: een gebouw dat uitsluitend gebruikt wordt voor de huisvesting van één gezin. Woningen waarvan een deel gebruikt of bestemd is als handel- of dienstenfunctie (vb. kapper, bakker, verzekeringskantoor, kruidenier...) vallen niet onder deze definitie.*

– *Meergezinswoning: een gebouw dat bestaat uit minimum 2 woongelegenheden.*

Artikel 2:

Met ingang van 1 januari 2020 zal door het stadsbestuur een toelage voor het renoveren van op zijn grondgebied gelegen voorgevels van ééngesinswoningen en meergezinswoningen worden toegekend en dit voor zover voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden;

Artikel 3:

Het reglement is van toepassing op de gevels gelegen aan

- een openbare weg of

- een private weg met (semi-)publiek karakter, die ontsluiting biedt aan meerdere woningen,

niet zijnde een garageweg, van alle eéngesinswoningen en meergezinswoningen ouder dan 30 jaar, gelegen op het grondgebied van de Stad Harelbeke en voor zover zij niet beschermd zijn volgens het Decreet van 3 maart 1976 of het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 als monument of stads- en dorpsgezicht.

Voor ééngesinswoningen komt enkel een woning volledig in eigendom van natuurlijke personen in aanmerking.

Voor meergezinswoningen komen enkel de woongelegenheden, in de meergezinswoning, volledig in eigendom van natuurlijke personen in aanmerking.

Artikel 4:

Onder het renoveren van de gevel wordt verstaan het uitvoeren van alle verfraaiingswerken, die zowel bouwwerken met kwalitatieve en esthetische materialen (zoals baksteen, baksteentegels en natuursteen, sierbepleistering met afwerkingslaag, ...) of zandstralen of voegwerken kunnen omvatten en die een verfraaiing van het straatbeeld betekenen. De gebruikte materialen worden verondersteld kwalitatief en esthetisch te zijn, door de beoordeling in en het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de renovatie van de voorgevel. Schilderwerken en kaleien en het vervangen van het buitenschrijnwerk worden uitgesloten. Het aanbrengen van spouwmuurisolatie zonder het renoveren van de voorgevel wordt uitgesloten.

Artikel 5:

Er kan slechts een gevelrenovatiepremie worden toegekend als de voorgevel wordt geïsoleerd.

Zowel buitenmuur-, spouw, als binnenmuurisolatie komen in aanmerking. Deze isolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvijs op de datum van 'aanvraag van de gemeentelijke gevelrenovatiepremie'.

Gebouwen die zijn opgenomen op de inventaris Bouwkundig Erfgoed en die in het gemeentelijke Actieplan Bouwkundig Erfgoed een hoge of middelhoge locuswaarde kregen toegekend, worden vrijgesteld van deze isolatieverplichting.

Artikel 6:

Indien er reeds muurisolatie aanbracht werd voor de aanvraag van de gevelrenovatiepremie, moet de aangebrachte muurisolatie voldoen aan de voorwaarden overeenkomstig art. 4 om in aanmerking te komen voor de gemeentelijke gevelrenovatiepremie. Dit moet aangetoond worden door voorlegging van voldoende gedetailleerde facturen op adres van de premiewoning en met vermelding van de warmteweerstand (R-waarde) van de muurisolatie.

Artikel 7:

De gevelrenovatiepremie is cumuleerbaar met alle andere huisvestingspremies op gemeentelijk, gewestelijk en provinciaal vlak;

Artikel 8:

Voor eengezinswoningen is het bedrag van de premie ten hoogste gelijk aan 50% van de kostprijs van de werken (incl. BTW), met een maximum van 1.000 €.

Voor woongelegenheden in meergezinswoningen is het bedrag van de premie per woongelegenheid ten hoogste gelijk aan 50% van het aandeel van de woongelegenheid in de kostprijs van de werken (incl. BTW), met een maximum van 500 €.

Voor eengezinswoningen of woongelegenheden in meergezinswoningen die op de 'gemeentelijke inventaris verwaarlozing' staan of 'waarvoor in het kader van de gemeentelijk procedure verwaarlozing reeds een 'melding van vaststelling van verwaarlozing' werd opgemaakt is het bedrag van de premie ten hoogste gelijk aan 50% van de kostprijs van de werken (incl. BTW) of 50% van het aandeel van de woongelegenheid in de kostprijs van de werken (incl. BTW), met een maximum van 4.000 € mits de eigenaar voldoet aan alle bijkomende voorwaarden:

- Het zakelijk recht hebben op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning;*
- Als houder van het recht de woning uitsluitend gebruiken als hoofdverblijfplaats;*
- Na renovatie dienen alle gebreken zoals vermeld op het 'technisch verslag verwaarlozing' weggewerkt te zijn.*
- 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 waarin de premie aangevraagd wordt. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.*

De kosten dienen bewezen door stukken die moeten voorgelegd worden overeenkomstig art. 9 van dit reglement. De premie kan maximum om de 10 jaar worden aangevraagd;

Artikel 9:

De aanvraag moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen vóór de werken aangevangen worden. Bij de aanvraag moeten de nodige plannen, schetsen en gebeurlijk lastenboek, beschrijving en raming van de werken worden gevoegd, alsook de nodige bewijzen van het gezamenlijk belastbaar inkomen als de verhoogde tegemoetkoming van 4000 euro, zoals bepaald in art. 8, gevraagd wordt. Voor meergezinswoningen wordt één aanvraag ingediend voor de volledige voorgevel en wordt een overzicht van de eigenaars (natuurlijke personen) in de meergezinswoningen op datum van de aanvraag toegevoegd. De aanvraag kan ingediend worden door de syndicus, vereniging van mede-eigenaars of een individuele eigenaar van een woongelegenheid in de meergezinswoning.

De werken mogen slechts aangevangen worden na de principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen en nadat alle wettelijk vereiste vergunningen werden bekomen;

Artikel 10:

Voor eengezinswoningen wordt de premie toegekend op voorlegging van voldoende gedetailleerde facturen op naam van de aanvrager en met vermelding van de warmteweerstand (R-waarde) van de muurisolatie.

Voor woongelegenheden in meergezinswoningen wordt de premie toegekend op voorlegging van de gedetailleerde factuur van de volledige voorgevel van de meergezinswoning, met vermelding van de warmteweerstand (R-waarde) van de muurisolatie. Daarnaast moet ook het aandeel van de woongelegenheid in deze factuur

aangetoond worden. De aanvraag tot toekenning kan ingediend worden door de syndicus, vereniging van mede-eigenaars of de individuele eigenaars van een woongegelegenheid in de meergezinswoning.

De facturen moeten worden ingediend binnen één jaar na de principiële goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen;

Artikel 11:

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor het laten verrichten van alle onderzoeken door ambtenaren van de stedelijke diensten om de verstrekte gegevens te controleren. Weigering van medewerking aan het onderzoek brengt verval van het recht op de premie mede. Alle betwistingen worden beslecht door het college van burgemeester en schepenen;

Artikel 12:

De verkrijger van de premie moet de eigendom onderhouden zoals verwacht mag worden van een goede huisvader;

Artikel 13:

De premie zal niet worden verleend:

- *indien de renovatiewerken worden aangevat voor de principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen;*
- *indien de renovatie werken omvat die worden uitgevoerd zonder dat de voorafgaande wettelijke vereiste vergunningen zijn bekomen;*
- *indien de werken niet werden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden vervat in de principiële toezegging en/of vereiste vergunningen;*
- *indien de werken worden uitgevoerd zonder isolatie of met isolatie die een lagere R-waarde heeft dan vooropgesteld in art. 4.*
- *indien de voorgelegde facturen onvoldoende gedetailleerd zijn;*
- *indien het niet het uitzicht van een woning betreft;*

Artikel 14:

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de uitvoering van onderhavig reglement;

Artikel 2:

De wijziging treedt in werking vanaf 01.01.2020.

Artikel 3:

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 4:

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



