

B E K E N D M A K I N G

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 20 januari 2014 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Gemeentelijke huisvestingspremies. Goedkeuren aangepaste premiereglementen.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 24 januari 2014.

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

Op grond van volgende overwegingen zowel feitelijk als juridisch:

Aanvullend op de op- en aanmerkingen geformuleerd in de raadscommissie stelt schepen Filip Kets, na overleg met de andere leden van het college, voor om bij dagordepunt 'Gemeentelijke huisvestingspremies. Goedkeuring aangepast premiereglement' een amendement in te dienen:

Op basis van het advies van de raadscommissie grondgebiedszaken, die doorging op 15 januari 2014, wordt voorgesteld om de overgangsregeling voor de af te schaffen premies te verlengen.

Wat betreft de overgangsregeling voor de gemeentelijke huisvestingspremie wordt voorgesteld om de voorziene overgangsregeling: 'Indien de aanpassings- of verbeteringspremie werd uitbetaald door de Vlaamse Overheid vóór 20.01.2014, kan de gemeentelijke huisvestingspremie zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 25.10.1993 nog aangevraagd worden tot en met 31.03.2014 bij het college van burgemeester en schepenen aan de hand van het bewijs van uitbetaling door de Vlaamse Overheid.' te vervangen door:

'Indien de aanpassings- of verbeteringspremie werd toegekend door de Vlaamse Overheid uiterlijk op 31.03.2014, kan de gemeentelijke huisvestingspremie zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 25.10.1993 nog aangevraagd worden binnen het jaar van uitbetaling én uiterlijk op 30.09.2014 bij het college van burgemeester en schepenen aan de hand van het bewijs van uitbetaling door de Vlaamse Overheid.'

Wat betreft de overgangsregeling voor de gemeentelijke impulspremie wordt voorgesteld om de voorziene overgangsregeling: 'Indien het college van burgemeester en schepenen vóór 20.01.2014 principieel akkoord ging met de aanvraag van de gemeentelijke impulspremie, zal de premie nog toegekend

worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 18.03.2002.' te vervangen door:

'Indien het college van burgemeester en schepenen vóór 31.03.2014 principieel akkoord gaat met de aanvraag van de gemeentelijke impulspremie, zal de premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 18.03.2002.'

Wat betreft de overgangsregeling voor de gemeentelijke premie voor rationeel energiegebruik (REG-premie) wordt voorgesteld om de voorziene overgangsregeling: 'Indien de premie-aanvraag voor werken, uitgevoerd en gefactureerd vóór 20.01.2014, bij Infracx wordt ingediend ten laatste op 31.03.2014, kan de gemeentelijke REG-premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 17.10.2011.' te vervangen door: 'Indien de premie-aanvraag voor werken, uitgevoerd en gefactureerd ten laatste op 31.03.2014, bij Infracx wordt ontvangen ten laatste op 31.03.2014, kan de gemeentelijke REG-premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 17.10.2011.'

Daarnaast wordt voorgesteld om volgende stoffelijke misslag te schrappen bij de 'gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-**bewoners**' (artikel 8), artikel 6, § 4: 'Indien de woning conform is, wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor de **huurwoning**.'

Daarop gaat de gemeenteraad in aanwezigheid van voormelde leden over tot een stemming over het amendement.

28 raadsleden stemmen voor het ingediende amendement: de raadsleden Michaël Vannieuwenhuyze, Alain Top, Annick Vandebuerie, David Vandekerckhove, Jacques Maelfait, Filip Kets, Eddy Glorieux, Inge Bossuyt, Rita Beyaert, Willy Vandemeulebroucke, Rik Pattyn, Francis Pattyn, Rosanne Mestdagh, Kathleen Duchi, Marleen Rogiers, Eric Kerckhof, Donald Langedock, Olivier Vanryckeghem, Sofie Decavele, Tijs Naert, Stijn Soetaert, Marijke Ostyn, Eveline Lahousse, Lynn Callewaert, Patrick Claerhout, Alexander De Waele, Hilde De Bruyne, Stijn Derammelaere;

1 raadslid onthoudt zich: raadslid Rik Vandenabeele;

Om deze redenen ;

Na beraadslaging in openbare zitting;

BESLUIT:

De meerderheid van de aanwezige leden gaat akkoord met het ingediende amendement.

In het voorjaar van 2013 werden de bestaande gemeentelijke premies rond wonen en (ver-)bouwen geëvalueerd. Uit deze evaluatie bleek dat een aantal van de generieke premies zelden werd aangevraagd (gemeentelijke impulspremie) of dat het kleine, aanvullende karakter van de premie niet aanzette tot renovatie (gemeentelijke huisvestingspremie en gemeentelijke rationele energie (REG)-premie).

Het college van burgemeester en schepenen ging in zitting van 16.07.2013 akkoord om het voorstel van een gebiedsgerichte renovatiepremie voor een bepaalde periode met een substantieel bedrag verder uit te werken. In het kader van duurzaamheid en energiezuinige woningen besliste het college in dezelfde zitting om bij het uitvoeren van de gevelrenovatiewerken, een minimum isolatiewaarde op te leggen bij de gevelrenovatiepremie.

Een werkgroep kwam samen op 24.04.2013, 22.05.2013, 23.09.2013, 10.10.2013 en 04.12.2013 en werkte een nieuw premiereglement voor de gemeentelijke huisvestingspremies uit.

Het lokaal woonoverleg van 26.09.2013 keurde de principes van het nieuwe premiereglement goed, mits een aantal opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen ging in zitting van 10.12.2013 principieel akkoord met

- *de afschaffing en overgangsregeling van de gemeentelijke huisvestingspremie, de gemeentelijke impulspremie en de gemeentelijke rationele energie (REG)-premie*
- *de aanpassing van de gemeentelijke gevelrenovatiepremie*
- *de principes voor de gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders en eigenaars-bewoners.*

De raadscommissie grondgebiedszaken besprak het aangepaste reglement op 15.01.2014 en formuleerde volgend advies: "De raadscommissie geeft een gunstig advies voor het aangepast reglement van de huisvestingspremies, mits de overgangsperiode van de afgeschafte premies verlengd wordt:

- *voor de impulspremie: principiële goedkeuring voor 31.03.2014*
- *voor de REG-premie: facturen gedateerd tot en met 31.03.2014 en ontvangst bij Infrac tot en met 31.03.2014*
- *voor de gemeentelijke huisvestingspremie: toekenning door Vlaanderen tot en met 31.03.2014. Aangezien de aanvraag bij de gemeente pas kan na uitbetaling door Vlaanderen, wordt onderzocht wat de maximale indientermijn is (vaste datum of vaste termijn na uitbetaling)."*

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;*
- *Reglement betreffende de gemeentelijke huisvestingspremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25.10.1993;*
- *Reglement betreffende de gemeentelijke impulspremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 15.12.1997 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 13.07.1998, 21.02.2000, 10.01.2001 en 18.03.2002;*
- *Reglement betreffende de gemeentelijke subsidie voor rationeel energiegebruik, goedgekeurd in de gemeenteraad van 15.06.1998 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 19.12.2005, 14.12.2009, 14.06.2010, 21.02.2011 en 17.10.2011;*
- *Reglement betreffende de gemeentelijke gevelrenovatiepremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 19.09.1991 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 17.07.2006;*

Om deze redenen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met 16 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 13 onthoudingen;

BESLUIT:

Artikel 1:

Onderstaande reglementen worden –met behoud van navermelde overgangsregeling- opgeheven met ingang van de datum van de bekendmaking van onderhavige beslissing:

- gemeentelijke huisvestingspremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25.10.1993.
- gemeentelijke impulspremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 15.12.1997 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 13.07.1998, 21.02.2000, 10.01.2001 en 18.03.2002.
- gemeentelijk subsidiereglement voor rationeel energiegebruik, goedgekeurd in de gemeenteraad van 15.06.1998 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 19.12.2005, 14.12.2009, 14.06.2010, 21.02.2011 en 17.10.2011.

Artikel 2:

Volgende overgangsregeling is van toepassing voor de gemeentelijke huisvestingspremie:

Indien de aanpassings- of verbeteringspremie werd toegekend door de Vlaamse Overheid uiterlijk op 31.03.2014, kan de gemeentelijke huisvestingspremie zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 25.10.1993 nog aangevraagd worden binnen het jaar van uitbetaling én uiterlijk op 30.09.2014 bij het college van burgemeester en schepenen aan de hand van het bewijs van uitbetaling door de Vlaamse Overheid.

Artikel 3:

Volgende overgangsregeling is van toepassing voor de gemeentelijke impulspremie:

Indien het college van burgemeester en schepenen vóór 31.03.2014 principieel akkoord gaat met de aanvraag van de gemeentelijke impulspremie, zal de premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 18.03.2002.

Artikel 4:

Volgende overgangsregeling is van toepassing voor de gemeentelijke rationele energie (REG)-premie:

Indien de premie-aanvraag voor werken, uitgevoerd en gefactureerd ten laatste op 31.03.2014, bij Infrac wordt ontvangen ten laatste op 31.03.2014, kan de gemeentelijke REG-premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 17.10.2011.

Artikel 5:

Gemeentelijke gevelrenovatiepremie

Het reglement betreffende de gemeentelijke gevelrenovatiepremie, goedgekeurd in de gemeenteraad van 19.09.1991 en gewijzigd door de gemeenteraadsbeslissing van 17.07.2006, wordt –met behoud van navermelde overgangsregeling- en met ingang van de datum van de bekendmaking van onderhavige beslissing, hervastgesteld als volgt:

Artikel 1:

Met ingang van de datum van de bekendmaking van onderhavige beslissing zal door het stadsbestuur een toelage voor het renoveren van op zijn grondgebied gelegen voorgevels van ééngezinswoningen worden toegekend en dit voor zover voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden;

Artikel 2:

Het reglement is van toepassing op de gevels gelegen aan een openbare weg, niet zijnde een wandelpad, garageweg of fietsverbinding, van alle eengezinswoningen (eigendom van fysieke personen) 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 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Het kadastraal inkomen mag de 1.250 € niet overtreffen;

Artikel 3:

Onder het renoveren van de gevel wordt verstaan het uitvoeren van alle verfraaiingswerken, die zowel bouwwerken met degelijke materialen zoals baksteen, baksteentegels en natuursteen evenals sierbepoezering met afwerkingslaag, zandstralen en voegwerken kunnen omvatten. Schilderwerken, en alle gevelafwerkingen waarvan de muurgedeelten met kunststof- of bitumineuse materialen worden afgewerkt, worden uitgesloten;

Artikel 4:

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

Zowel buitenmuur-, spouw-, als binnenmuurisolatie komen in aanmerking. Bij buitenmuur- en binnenmuurisolatie wordt minstens een R-waarde van 2,4 m² K/W opgelegd. Bij spouwisolatie wordt minstens een R-waarde van 2 m² K/W opgelegd;

Artikel 5:

Indien de aanvrager reeds muurisolatie aanbracht 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 naam van de aanvrager en met vermelding van de warmteweerstand (R-waarde) van de muurisolatie.

Artikel 6:

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

Artikel 7:

Het bedrag van de premie is ten hoogste gelijk aan 50% van de kostprijs van de werken (incl. BTW), met een maximum van 1.000 €. De kosten dienen bewezen door stukken die moeten voorgelegd worden overeenkomstig art. 8 van dit reglement. De premie kan maximum om de 10 jaar worden aangevraagd;

Artikel 8:

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

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

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. 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:

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 11:

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

Artikel 12:

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 13:

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

Artikel 6:

Volgende overgangsregeling is van toepassing voor de gemeentelijke gevelrenovatiepremie:

Indien het college van burgemeester en schepenen vóór 20.01.2014 principiële akkoord ging met de aanvraag van de gemeentelijke gevelrenovatiepremie, zal de premie nog toegekend worden zoals beslist door de gemeenteraad in zitting van 17.07.2006.

Artikel 7:

De gemeenteraad keurt onderstaand nieuw premiereglement goed:

Gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor 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-verhuurders kan aangevraagd worden vanaf 1 februari 2014 tot en met 31 december 2015. 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 worden aangevraagd.

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. 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: Deerlijksestraat, Noordstraat vanaf huisnummer 19, Peter De Coninckstraat, Boterpotstraat, Forestiersstraat, Malvertuitstraat, Kapittelstraat, Gentsestraat even huisnummers van huisnummer 36 tot en met huisnummer 106 / oneven huisnummers van huisnummer 21 tot en met

huisnummer 79, Ooststraat, Beversestraat oneven huisnummers tot en met huisnummer 131 / even huisnummers tot en met huisnummer 64, Graaf Boudewijn I-straat, Burgemeester Brabantstraat, Steenstraat, Forestier Liederikstraat en Toekomststraat.

§3 De totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet minstens 7500 Euro (excl. BTW) bedragen.

§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 Infracx 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:

- a. 400 euro voor een studio*
- b. 450 euro voor een woning met 1 slaapkamer*
- c. 500 euro voor een woning met 2 slaapkamers*
- d. 600 euro voor een woning met 3 slaapkamers*
- e. 700 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers*

Deze maximumprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex van januari van het betreffende jaar, de referentie-index is die van december 2013. De eerste indexering zal gebeuren op 1 januari 2015.

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. Indien de lopende huurovereenkomst een niet-geregistreerde huurovereenkomst betreft, moet een nieuwe geregistreerde huurovereenkomst worden afgesloten, overeenkomstig de voorwaarden van §7.

4. Een huurprijstijging, 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;

De dakisolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Infrac op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

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;
- 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 Infrac op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

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

§3 Sanitair:

- vernieuwing of installatie van één toilet met waterspoeling, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer
- vernieuwing of installatie van één bad of één douche, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer, inclusief kranen
- plaatsen van één toestel voor de productie van sanitair warm water type C

Baden of douches met gestuwde watertoevoer of met stoomtoevoer, badkamermeubels en -accessoires en leidingen voor centrale verwarming komen niet in aanmerking. Een verwarmingsketel, die niet tegelijk instaat voor de productie van sanitair warm water komt niet in aanmerking.

§4 Elektriciteit:

- vernieuwen van de elektrische installatie in de woning;

- aansluiting op het openbaar net;
 - plaatsen van de meetinstallatie;
 - keuring van de elektrische installatie door een erkend keuringsorgaan;
- Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging van een keuringsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, op datum na uitvoering van de werken.
De installatie van domotica komt niet in aanmerking.

§5 Funderingen en muren:

- afbreken en heropbouwen van funderingen en muren;
- behandeling van muren tegen huiszwam;
- injecteren, onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag;
- vernieuwen van pleisterwerk;
- 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 een van bovenstaande categorieën van werken 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 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 de woning conform is, wordt een conformiteitsattest afgeleverd voor de huurwoning.

§5 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.

§6 Na een gunstig controleonderzoek zoals vermeld in artikel 6 §4 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 premiereglement vervallen van rechtswege bij onteigening of volledige vernieling van de woning of gelijk welke andere vorm van overmacht.

§5 Voor een woning kan slechts één maal een gemeentelijke renovatiepremie voor verhuurders worden aangevraagd.

§6 Het totaal aan verkrijgbare premies mag de kost van de investeringen niet overstijgen. De stad Harelbeke kan alle verkregen premies opvragen om oversubsidiëring uit te sluiten. Indien oversubsidiëring wordt vastgesteld, kan de stad Harelbeke een deel van de uitbetaalde gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners terugvorderen.

§7 Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 8:

De gemeenteraad keurt onderstaand nieuw premiereglement goed:

<i>Gemeentelijke, gebiedsgerichte renovatiepremie voor eigenaars-bewoners:</i>
--

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 februari 2014 tot en met 31 december 2015. 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. Indien bij een eerste aanvraag geen aanspraak gemaakt kan worden op het maximum premiebedrag van 4000 EUR, dan kunnen later nog nieuwe aanvragen ingediend worden tot het maximum premiebedrag bereikt is, echter niet voor dezelfde categorie werken, zoals bepaald in artikel 5.

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. Tweede verblijven komen niet in aanmerking.

§2 De woning is gelegen in een van onderstaande straten, waarbij het adres bepalend is: Deerlijksestraat, Noordstraat vanaf huisnummer 19, Peter De Coninckstraat, Boterpotstraat, Forestiersstraat, Malvertuitstraat, Kapittelstraat, Gentsestraat even huisnummers van huisnummer 36 tot en met huisnummer 106 / oneven huisnummers van huisnummer 21 tot en met huisnummer 79, Ooststraat, Beversestraat oneven huisnummers tot en met huisnummer 131 / even huisnummers tot en met huisnummer 64, Graaf Boudewijn I-straat, Burgemeester Brabantstraat, Steenstraat, Forestier Liederikstraat en Toekomststraat.

§3 De totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet bij iedere aanvraag van de premie minstens 2000 Euro (excl. BTW) bedragen.

§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;*

De dakisolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Infrax op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

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;
- 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 Infracx op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.

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

§3 Sanitair:

- vernieuwing of installatie van één toilet met waterspoeling, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer
- vernieuwing of installatie van één bad of één douche, inclusief de leidingen voor watertoevoer en -afvoer, inclusief kranen
- plaatsen van één toestel voor de productie van sanitair warm water type C

Baden of douches met gestuwde watertoevoer of met stoomtoevoer, badkamermeubels en -accessoires en leidingen voor centrale verwarming komen niet in aanmerking. Een verwarmingsketel, die niet tegelijk instaat voor de productie van sanitair warm water komt niet in aanmerking.

§4 Elektriciteit:

- vernieuwen van de elektrische installatie in de woning;
- aansluiting op het openbaar net;
- plaatsen van de meetinstallatie;
- keuring van de elektrische installatie door een erkend keuringsorgaan;

Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging van een keuringsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, op datum na uitvoering van de werken.

De installatie van domotica komt niet in aanmerking.

§5 Funderingen en muren:

- afbreken en heropbouwen van funderingen en muren;
- behandeling van muren tegen huiszwam;
- injecteren, onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag;
- vernieuwen van pleisterwerk;
- 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 een van bovenstaande categorieën van werken 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 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.

§5 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.

§6 Na een gunstig controleonderzoek zoals vermeld in artikel 6 §4 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 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.

3. Een huurprijsstijging tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexering wordt wel toegestaan.

4. 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 9:

Dit reglement treedt in werking vanaf de datum van de bekendmaking van onderhavige beslissing.

Artikel 10:

De nodige kredieten voor het toekennen van deze premie zijn voorzien in het budget 2014 en zullen worden voorzien in de budgetten van volgende begrotingsjaren.

Harelbeke op 24 januari 2014.

Alain TOP
burgemeester



