

# **'Doe het Duurzaam-premie'**

## **Reglement eigenaars - bewoners**

---

### Artikel 1:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *woning: huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.*
- *eigenaar-bewoner: elke natuurlijk persoon, volle (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker, erfpachthouder of opstalhouder (telkens met uitsluiting van de eigenaar), handelend namens alle titularissen van bovenvermeld recht, die bij de 'aanvraag tot uitbetaling' in het bevolkingsregister is ingeschreven in de woning én ingeschreven blijft in de woning voor een periode van minstens vijf jaar.*
- *zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijk rechten:
  - a) de volle eigendom;
  - b) het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) het vruchtgebruik.*
- *renovatie: herstelling of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaand pand. De werken steunen nog op relevante wijze op de oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw*

### Artikel 2:

*De gemeentelijke renovatiepremie voor eigenaars-bewoners kan aangevraagd worden vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025. De datum van de aanvraag tot principiële goedkeuring is bepalend.*

### Artikel 3:

*De premie bedraagt 30% van de aanvaarde kostprijs (excl. BTW), met een maximum van:*

- *2500 euro voor eigenaars-bewoners die vallen binnen de inkomensschaal 2 (zie artikel 4) en waarvan de woning ouder is dan 50 jaar*
- *4000 euro voor eigenaars-bewoners die vallen binnen de inkomensschaal 1 (zie artikel 4) en waarvan de woning ouder is dan 40 jaar*
- *4000 euro voor eigenaars-bewoners waarvan de woning ouder is dan 40 jaar én opgenomen is in het gemeentelijk actieplan onroerend erfgoed met een middelhoge of hoge locuswaarde*

*De premie kan meerdere keren worden aangevraagd, tot het maximum premiebedrag werd toegekend. De premie kan hierbij slechts 1 keer per categorie werken, zoals bepaald in artikel 5, principieel goedgekeurd worden.*

*De premie kan per eigenaar-bewoner, éénmaal het maximum bedrag bereikt is, ten vroegste na 10 jaar na de laatst verkregen premie opnieuw aangevraagd worden.*

*De premie kan gecumuleerd worden met andere premies, met uitzondering van de gemeentelijke premie voor duurzaam gelabeld hout voor de categorieën van werken zoals beschreven in artikel 5.*

### Artikel 4:

*Om in aanmerking te komen voor de premie dient aan volgende voorwaarden te worden voldaan:*

*§1 De premie wordt aangevraagd door de eigenaar-bewoner. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, kan ook de syndicus/vereniging van mede-eigenaars de premie aanvragen. Tweede verblijven komen niet in aanmerking.*

*De inkomensschalen zoals vermeld in art. 3 worden gedefinieerd volgens de grenzen van de Vlaamse Renovatiepremie.*

- *Inkomensschaal 1: 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 van de aanvraag tot principiële goedkeuring van de premie. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.*
- *Inkomensschaal 2: een gezinsinkomen hebben dat lager ligt dan 20%-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 van de aanvraag tot principiële goedkeuring van de premie. De voormelde premievoorwaarden zijn deze zoals ze van kracht zijn op 16.12.2019.*

*De aanvrager is zakelijk gerechtigde van slechts één enkele woning of kamer, bij uitsluiting van enige andere woning.*

*§2 De totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet bij iedere aanvraag van de premie minstens 2000 Euro (excl. BTW) bedragen. Indien de premie wordt aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning, dan wordt de totale kostprijs voor deze werken afgetoetst aan bovenvermelde minimale investering.*

*§3 De woning is een bestaande woning, die voldoet aan de ouderdomsvoorwaarde vermeld in art. 3. Het bouwjaar vermeld in de kadastragegevens is bepalend.*

#### Artikel 5:

*Volgende categorieën van werken komen in aanmerking:*

##### *§1 Dakwerkzaamheden:*

- *vervangen of herstellen van bestaande dakstructuren;*
- *behandeling tegen vocht of insecten;*
- *vernieuwen van de waterdichte dakbedekking (roofing, EPDM, dakpannen...);*
- *hulpstukken voor de afvoer van hemelwater;*
- *plaatsen van dakisolatie of zoldervloerisolatie;*
- *vervanging van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met enkel glas door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsglas;*

*De dak- of zoldervloerisolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.*

*De hoogrendementsbeglazing van dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.*

*Indien aan de dakstructuur of dakbedekking wordt gewerkt, moet tegelijk het volledige dak worden geïsoleerd:*

*Indien dakisolatie wordt geplaatst moet in het geval van een plat dak het volledige dakvlak geïsoleerd worden en in het geval van een hellend dak de volledige dakstructuur. Dit houdt tevens in dat bestaande dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten, die niet voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van de 'aanvraag tot principiële goedkeuring', moeten vervangen worden door dakvlakvensters, lichtkoepels en lichtstraten met hoogrendementsbeglazing.*

*Voor appartementen en studio's komt enkel het deel van de dakisolatie dat ten laste is van de premie-aanvrager, in aanmerking.*

*Verandadaken of daken boven niet-gesloten ruimten komen niet in aanmerking.*

#### *§2 Buitenschrijnwerk:*

- vervanging van buitendeuren zonder glas;*
- vervanging van buitenschrijnwerk met enkel glas door buitenschrijnwerk met hoogrendementsbeglazing;*
- vervanging van enkel glas door hoogrendementsbeglazing zonder vervanging van het buitenschrijnwerk;*

*De hoogrendementsbeglazing moet minstens voldoen aan de warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'. Rolliiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.*

#### *§3 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.*

#### *§4 Funderingen en muren:*

- afbreken en heropbouwen van funderingen en muren;*
- behandeling van muren tegen huiszwam;*
- injecteren, onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag;*
- vernieuwen van pleisterwerk;*
- plaatsen spouwmuurisolatie in voorgevel, achtergevel en/of zijgevels;*
- renovatiewerken aan de achter- en zijgevel;*

*Indien werken worden uitgevoerd aan de buitenmuren, moeten deze geïsoleerd worden. Deze isolatie moet minstens voldoen aan de warmteweerstand (R-waarde) zoals voorgeschreven door de netwerkbeheerder Fluvius op de datum van 'aanvraag tot principiële goedkeuring'.*

*Renovatiewerken aan de voorgevel komen niet in aanmerking. Hiervoor kan de gemeentelijke gevelrenovatiepremie worden aangevraagd.*

*§5 Indien in de categorieën zoals vermeld in artikel 5 §1, §2 en §4 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.*

§6 Alleen renovatiewerkzaamheden aan de hoofdbouw of aanbouw van een bestaande woning komen in aanmerking. Werkzaamheden aan losstaande bijgebouwen komen niet in aanmerking.

§7 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 voldoen aan alle andere voorwaarden vermeld onder artikel 5.

§8 Zowel werken uitgevoerd door een aannemer, als door de aanvrager zelf komen in aanmerking.

§9 Het uitvoeren van verfraaiingswerken (verf, behang, wand- en plafondpanelen, verlichtingsarmaturen...) komt niet in aanmerking.

#### Artikel 6:

Volgende procedure moet gevolgd worden:

§1 Voor de aanvang van de werken wordt een 'aanvraag tot principiële goedkeuring' ingediend.

De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' moet vergezeld zijn van volgende bijlagen:

- Het ingevuld aanvraagformulier;
- 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;
- foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- formulier waaruit blijkt dat alle (mede-)eigenaars akkoord gaan met de geplande renovatiewerken;
- Aanslagbiljet(ten) betreffende het belastbaar inkomen van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag tot principiële goedkeuring (behalve voor panden op de inventaris bouwkundig erfgoed met (middel)hoge locuswaarde).
- Bewijs één eigendom

§2 Binnen de 30 kalenderdagen kan er een vooronderzoek uitgevoerd worden door de stad Harelbeke. Tijdens dit vooronderzoek wordt samen met de kandidaat-aanvrager nagegaan welke werken de kandidaat-aanvrager wenst uit te voeren. Het aanvraagformulier wordt indien nodig aangevuld.

§3 De 'aanvraag tot principiële goedkeuring' wordt maximaal 45 kalenderdagen na aanvraagdatum voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen. Na principiële goedkeuring door het College van burgemeester en schepenen kunnen de werken worden gestart. De aanvrager wordt hiervan op de hoogte gesteld.

§4 Bijkomende werken na principiële goedkeuring:

- Indien de aanvrager, na principiële goedkeuring, bijkomende werken wenst uit te voeren, binnen de reeds goedgekeurde categorie werken, waarvoor dezelfde voorwaarden gelden, is dit mogelijk.

§5 Na uitvoering van de subsidieerbare werken wordt de 'aanvraag tot uitbetaling' gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 24 maanden na de 'principiële goedkeuring'. De 'aanvraag tot uitbetaling' gebeurt aan de hand van het daarvoor voorziene formulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- gedetailleerde facturen (inclusief werfadres) van de datum na de 'Principiële goedkeuring' 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
- foto's van de uitgevoerde werken.

*Binnen de 30 kalenderdagen kan een controleonderzoek uitgevoerd worden door een technisch adviseur/medewerker van de stad Harelbeke om na te gaan of de werken conform het reglement werden uitgevoerd.*

*Indien aan één van de gestelde voorwaarden niet werd voldaan, wordt de premie voor de volledige categorie van werken, zoals vermeld in artikel 5, niet toegekend.*

*§6 De premie-aanvrager kan een verlenging van de 2-jarige periode, bedoeld voor de uitvoering van de werken, van maximaal 6 maanden aanvragen, mits deze verlenging voldoende gemotiveerd wordt en minstens 3 maanden voor het einde van de 2-jarige periode bedoeld voor de uitvoering van de werken.*

*§7 Indien de werken conform het reglement werden uitgevoerd wordt de premie definitief toegekend door het college van burgemeester en schepenen binnen de 45 kalenderdagen en doorgegeven aan de financiële dienst ter uitbetaling.*

#### Artikel 7:

*§1 Indien de woning wordt verkocht binnen een periode van 5 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, is de premie integraal terug te betalen door de premie-aanvrager.*

*§2 1. Indien de woning wordt verhuurd binnen de periode van 5 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de geregistreeerde 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 geregistreeerde huurovereenkomst
2. Verhuring aan volgende maximumprijzen:
  - a. 400 euro voor een studio
  - b. 450 euro voor een woning met 1 slaapkamer
  - c. 500 euro voor een woning met 2 slaapkamers
  - d. 600 euro voor een woning met 3 slaapkamers
  - e. 700 euro voor een woning met 4 en meer slaapkamers

*Deze maximumprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex van januari van het betreffende jaar, de referentie-index is die van december 2013.*

*2. Een huurprijsstijging tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexerings wordt wel toegestaan.*

*3. Bij (her)verhuring gedurende de negenjarige periode na toekenning van de premie, dient de premie-aanvrager een kopie van de geregistreeerde 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<sup>e</sup> 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 omgevingsvergunning. Bij niet-vergunningsplichte werken voor panden met (middel)hoge locuswaarde op de inventaris bouwkundig erfgoed is een gunstig advies van de kwaliteitscommissie erfgoed vereist.*

*§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.*