

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 7 maart 2011

Pagina 1/5

Aanwezig

De h. G. Vandesompele (voorzitter)
De h. Carl Vereecke (burgemeester)
De hh. F. Benoit, J. Deylgat, R. Bouckaert en mevr. A. Messelier (schepenen),
De h. G. Veldeman (voorzitter ocmw - toegevoegd schepen),
Mevr. C. Decorte, de hh. F. Watteeuw, E. Vancoppenolle, F. Ramon, J. Schietgat, mevr. F. Decock, mevr. M. Decanniere, de h. B. Vandenbulcke, mevr. A. Vandenbussche, de hh. R. De Vriendt, A. Dewaele, en mevr. N. Piepers (raadsleden),
Mevr. V. Vanhoutte (secretaris)

Verontschuldigd

De h. E. Lemey (schepen)
De hh. A. Vandenbogaerde, E. Handsame en J. Deprez (raadsleden)

Voorwerp Gemeentelijk subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen - goedkeuring

DE RAAD,

In openbare zitting vergaderd;

Gelet op artikel 162 van de grondwet;

Gelet op artikel 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;

Gelet op artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 houdende regeling voor het Vlaamse Gewest van het administratief toezicht op de gemeenten, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997, en latere wijzigingen, houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het Woonplan Kuurne 2009-2014, inzonderheid actie 4.4. "Inzicht in bestaande inwendige kwaliteit van de woningen: geïntegreerd en stimulerend" en actie 4.6. "Actief en doelgericht gemeentelijk subsidiebeleid inclusief opvolging en evaluatie";

Gelet op de bespreking van de gemeentelijke subsidie voor de renovatie van huurwoningen op het lokaal woonoverleg van 19 november 2010 en het woonplatform van 25 november 2010;

Overwegende dat uit reeds uitgevoerde woningonderzoeken blijkt dat heel wat huurwoningen ernstige gebreken vertonen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT, met eenparigheid van stemmen:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand subsidiereglement voor de renovatie van een huurwoning met geregistreeerde huurovereenkomst goed.

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- *Woning: het huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.*
- *Eigenaar-verhuurder: de (mede-)eigenaar handelend namens alle mede-eigenaars-verhuurders, zowel particuliere als rechtspersonen, die de woning na voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van ten minste negen jaar.*
- *Huurder: de particuliere persoon, die geen (mede-)eigenaar is en zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in de woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft.*
- *Aanvraagdatum: datum waarop het dossier wordt ingediend en een ontvangstbewijs wordt afgeleverd.*

Artikel 2

Binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet verleent de gemeente vanaf 8 maart 2011 een subsidie van 30% van de aanvaarde kostprijs, met een maximum van 1.000 euro voor de renovatie van een huurwoning op het grondgebied van de gemeente Kuurne. Dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement.

Artikel 3

Voorwaarden

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

§1 De subsidie kan enkel worden 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 totale kostprijs van de uitgevoerde werken moet minstens 2.000 euro, exclusief BTW bedragen.

§3 De huurwoning is een bestaande woning met bouwdatum ouder dan 50 jaar. Op de datum van aanvraag van de premie werd de eerste stedenbouwkundige vergunning minstens 50 jaar eerder afgeleverd.

§4 Na uitvoering van de werken moet de woning voldoen aan de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode en moet een conformiteitsattest voor de woning worden afgeleverd.

§5 Na de renovatiewerken dient de woning gedurende minstens 9 jaar te worden verhuurd met een geregistreeerde huurovereenkomst aan volgende maximumprijzen:

1. 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 2010. De eerste indexering zal gebeuren op 1 januari 2012.

- 2. Een lopende huurovereenkomst conform de huurwet, afgesloten minstens één jaar voor aanvraagdatum van deze premie, mag verder lopen op voorwaarde dat het een geregistreerde overeenkomst voor minstens 9 jaar betreft.*
- 3. Een huurprijsstijging tijdens de negenjarige periode wordt niet toegestaan. Jaarlijkse indexering wordt wel toegestaan.*

§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 de uitvoering van de werken.

§7 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 het woonloket, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst. De periode tussen het beëindigen van een overeenkomst en afsluiten van een nieuwe overeenkomst mag maximum 1 jaar bedragen. Elke nieuwe verhuuring moet voldoen aan de maximale huurprijzen, zoals bepaald in artikel 3 §5 van onderhavig reglement.

Artikel 4

Subsidieerbare werken

De werken moeten nodig zijn om de woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste en voldoende ruime huisvesting of voor het verbeteren van de energieprestatie. Enkel werken uitgevoerd door een geregistreerde aannemer kunnen in aanmerking komen.

Volgende categorieën van werken komen in aanmerking:

§1 Dakwerkzaamheden: Vervangen of herstellen van bestaande dakstructuren, behandeling tegen vocht of insecten, vernieuwing van de waterdichte bedekking (roofing, EPDM, dakpannen,...), hulpstukken voor de afvoer van hemelwater. Verandadaken of daken boven niet-gesloten ruimten komen niet in aanmerking.

§2 Buitenschrijnwerk: De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk waarbij hoogrendementsbeglazing wordt geplaatst met een U-waarde van 1,1 W/m²K. Rolluiken, horren, garagepoorten en veranda's komen niet in aanmerking.

§3 Sanitair: vernieuwing of de installatie van een eerste toilet, bad/douche of lavabo (maximum 1 per type), inclusief alle leidingen, exclusief badkamermeubels en -accessoires, plaatsen van een warmwatertoestel type C.

§4 Verwarming: Plaatsen of vervangen van een oude stookketel door een condensatieketel, plaatsen van centrale verwarming inclusief condensatieketel, plaatsen van individuele verwarmingstoestellen van het type C, herstellen van een rookkanaal. Elektrische verwarming of airco-systemen komen niet in aanmerking.

§5 Elektriciteit: Vernieuwen van de elektrische installatie met het doel om stroom en/of telecommunicatie te voorzien in de woning, aansluiting op het openbaar net en plaatsen van de meetinstallatie. Elektriciteitswerken komen enkel in aanmerking na voorlegging

van een keuring van de elektrische installatie van een erkend keurorganisme, op datum na uitvoering van de werken.

§6 Funderingen en muren: Afbreken en heropbouwen van funderingen en muren, vernieuwen van het voegwerk, behandeling van muren tegen huiszwam, injecteren of onderkappen of plaatsen van een waterkerende laag, vernieuwen van pleisterwerk, plaatsen van waterdichte gevelbekleding of –bepleistering.

§7 Plaatsen van isolatie: Plaatsen van dakisolatie met een minimale R-waarde van 3 m²K/W, plaatsen van buitenmuurisolatie met een minimale R-waarde van 2 m²K/W, plaatsen van vloerisolatie met een minimale R-waarde van 1,5 m²K/W. Deze isolatiewaarden dienen steeds door de aannemer te worden geattesteerd.

Artikel 5

Procedure

§1 Minstens 45 kalenderdagen voor aanvang van de werken wordt een aanvraag gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen aan de hand van deel 1 van het daarvoor voorziene aanvraagformulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- Gedetailleerde offertes betreffende de subsidieerbare werken
- Eigendomsbewijs betreffende de huurwoning op naam van de aanvrager
- Bewijs van domiciliëring van de huurder(s) vermeld in het huurcontract (indien de woning reeds verhuurd was)
- Onderlinge overeenkomst tussen huurder en verhuurder betreffende de uitvoering van de renovatiewerken (indien de woning reeds verhuurd was)

§2 Binnen de 45 kalenderdagen wordt tijdens een onderzoek ter plaatse door het woonloket nagegaan of de werken in aanmerking komen voor de verbeteringspremie voor huurwoningen. Na positief advies kunnen de werken worden gestart. Enkel facturen op datum na het verstrekken van dit advies kunnen in aanmerking komen.

§3 Na uitvoering van de werken wordt de definitieve aanvraag gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen aan de hand van deel 2 van het daarvoor voorziene aanvraagformulier, vergezeld van volgende bijlagen:

- Gedetailleerde facturen op datum na een positief advies van het woonloket betreffende de subsidieerbare werken (op de aanvraagdatum zijn de facturen maximum 2 jaar oud)
- Eigendomsbewijs betreffende de huurwoning op naam van de aanvrager
- Kopie van de geregistreerde huurovereenkomst van minstens 9 jaar met een maximale huurprijs zoals omschreven in artikel 3 §5.
- Bewijs van domiciliëring van de huurder(s) vermeld in het huurcontract
- Conformiteitsattest afgeleverd voor de huurwoning
- Onderlinge overeenkomst tussen huurder en verhuurder betreffende de uitvoering van de renovatiewerken (indien de woning reeds verhuurd was)

§4 De subsidie wordt pas uitbetaald na aflevering van alle gevraagde bijlagen.

Artikel 6

Slotbepalingen

§1 Indien aan de bepaling onder artikel 3 §5 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 eigenaar-verhuurder.

§2 Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste stedenbouwkundige vergunning.

§3 De gemeente behoudt zich het recht voor door plaatsbezoek na te gaan of aan de bepalingen van dit reglement voldaan is. Weigering tot medewerking door de aanvrager(s) brengt verval van het recht op de subsidie mee.

§4 Alle ten aanzien van gemeente Kuurne aangegane verbintenissen betreffende dit premiereglement vervallen van rechtswege bij overlijden van de premieaanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

§5 Binnen een periode van 10 jaar kan voor dezelfde woning slechts één maal een gemeentelijke renovatiepremie voor huurwoningen worden aangevraagd.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking vanaf 8 maart 2011.

Artikel 3

De nodige kredieten voor het toekennen van deze subsidie zijn voorzien op artikel 93003/331-01 van het budget 2011 en zullen worden voorzien in de budgetten van volgende begrotingsjaren.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

De Secretaris,
(get.) V. Vanhoutte

De Voorzitter van de Raad,
(get.) G. Vandesompele

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris

De Burgemeester

V. VANHOUTTE

C. VEREECKE