

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angélique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Dorianne De Wiest, Lisa Maxy, Stan Roose, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Willy Ugille, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Océan Vanderhisallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Mattias Eeckhout, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Martine Fournier, Raadslid

GR/2019/310 | Wijziging gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen.

In openbare zitting vergaderd,

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur, in het bijzonder doch niet uitsluitend de artikelen 2 en 40-41 houdende bevoegdheid van de gemeenteraad inzake het vaststellen van reglementen

Juridische grond

Decreet Lokaal Bestuur van 22 februari 2017

De goedkeuring in 2009 door de Vlaamse Overheid van de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' met Mene, Wervik en Mese;

De gemeenteraadsbeslissing dd. 30 november 2015 houdende goedkeuring wijziging reglement inzake de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen.

Feiten, context en argumentatie

Overwegende dat de doelstellingen van de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' onder meer gericht zijn op

- 'het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie', onder meer het screenen van de gemeentelijke reglementen;
- het 'organiseren van een lokaal woonoverleg' waarbij het lokaal overleg aandacht heeft voor de uitvoering van de intergemeentelijke samenwerking met haar doelstellingen;
- 'het aanbieden van basisinformatie aan de inwoners' door het opzetten van acties t.a.v. bepaalde doelgroepen (o.a. senioren, kansarmen, handelaars, nieuwe inwoners, huurders, verhuurders, ...);
- 'het verbeteren van de woonkwaliteit' dit d.m.v. het plannen van gerichte acties;

Na analyse van de gemeentelijke premierereglementen werd de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen herwerkt. Het stadsbestuur blijft streven naar het verbeteren van de woonkwaliteit van private huurwoningen, en wil de eigenaars stimuleren om te investeren in het huurpatrimonium;

Na de evaluatie blijkt dat een maximum van het aantal premie-aanvragen per eigenaar noodzakelijk is om met beperkt budget zoveel mogelijk verhuurders de kans te geven om aanspraak te maken op de premie. Er zal maximum 1 huurwoning/gebouw in aanmerking komen per eigenaar, natuurlijk persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks in volledige of gedeeltelijke eigendom.

Het premiebedrag bedraagt 1/3 van de kostprijs met een maximum van € 5000 van de totale kostprijs.

Er zal strenger worden opgetreden en maximaal 3 strafpunten worden toegestaan na renovatie om het huurpatrimonium kwalitatief te verbeteren en te streven naar huurwoningen met een kwaliteitslabel A.

Na toekenning van de premie zullen maximaal 6 maanden tussen 2 verhuringen toegestaan worden om langdurige leegstand te vermijden en om de vraag naar huurwoningen te beantwoorden.

De voorwaarden werden gelijkgesteld met de voorwaarden van de Vlaamse renovatiepremie.

Bij bouwonderdelen werd het plaatsen van een zonneboiler of warmtepompboiler toegevoegd.

Bij ontvangst van de premie, krijgt de aanvrager een affiche van stad Menen ter bekendmaking van de steun van stad Menen bij uitgevoerde werken. Deze affiche dient op een zichtbare plaats te hangen tot 1 maand na toekenning van de premie.

Overwegende dat in de Meerjarenplannen en budgetten 2020 de nodige kredieten zullen voorzien worden;

Overwegende het positief advies op het Lokaal Woonoverleg bijeen op 12.09.2019;

Overwegende het advies van de commissie Wonen bijeen op 12.12.2019;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 04.12.2019;

Amendementen

Amendement raadslid Kasper Vandecasteele

Weglating van woord 'rechtspersoon' in artikel 5 punt 4. Dit moet enkel natuurlijk persoon zijn

Toevoeging in laatste artikel van het reglement (overgangsbepaling)

Voor de berekening van de periode van 10 jaar (vernoemd in art. 8 derde lid) en de beperking tot maximum 1 huurwoning/gebouw per eigenaar (vernoemd in artikel 8 4e lid), wordt rekening gehouden met de premies verleend op grond van voorgaande premierereglementen inzake verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen (dd. 30.11.2015 en voorgaande reglementen)

Stemming

Met 28 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Herman Ponnet, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Angelique Declercq, Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Guy Blancke, Kasper Vandecasteele, Dorianne De Wiest, Lisa Maxy, Stan Roose, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Willy Ugille, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Océan Vanderhisplalie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Mattias Eeckhout), 2 onthoudingen (Philippe Mingels, Karolien Poot)

Besluit

Artikel 1:

De gemeenteraad gaat akkoord met de wijzigingen van de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen en stelt het reglement inzake de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen als volgt vast :

ARTIKEL 1 - DOEL

Het stadsbestuur wenst met de invoering van de gemeentelijke verbeteringspremie voor private huurwoningen voor eigenaar-verhuurders een algemene kwaliteitsverbetering van het privaat huurpatrimonium na te streven. Door middel van deze premie wil het stadsbestuur eigenaar-verhuurders ondersteunen in het opwaarderen van hun huurwoning(en). Daarnaast wordt het afleveren van een conformiteitsattest verplicht.

ARTIKEL 2 - AANVRAGER

Binnen de perken van de jaarlijks goedgekeurde kredieten kan de gemeentelijke verbeteringspremie voor private huurwoningen worden toegekend aan elke natuurlijke persoon, die verbeteringswerken uitvoert aan zijn huurwoning. De natuurlijk persoon is volle eigenaar van de huurwoning, die het voorwerp is van een premie-aanvraag.

ARTIKEL 3 - HUURWONING

Enkel private huurwoningen die verhuurd worden met een geregistreerde huurovereenkomst kunnen in aanmerking komen voor deze premie. De huurder moet de woning gebruiken als hoofdverblijfplaats en moet ook officieel gedomicilieerd zijn in de huurwoning op het ogenblik van de toekenning van de premie.

ARTIKEL 4 - VOORONDERZOEK

Gelijktijdig met het vooronderzoek in uitvoering van de premie-aanvraag wordt de procedure woningkwaliteit (cfr. Vlaamse Wooncode) opgestart. Dit gebeurt enkel wanneer de woning tijdens het vooronderzoek 15 strafpunten of meer scoort.

ARTIKEL 5 – DEFINITIES

1. **Huurwoning:** alle woningen in Menen die op de private huurmarkt rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren (met uitzondering van woningen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel) met een bouwdatum ouder dan 10 jaar. Indien meerdere appartementen verhuurd worden kan één premie bekomen worden voor het volledig gebouw.
2. **Premie:** de eigenaar-verhuurder komt enkel in aanmerking voor een premie, indien de woning na uitvoering van de werkzaamheden maximaal 3 strafpunten scoort op het technisch verslag.
3. **Technisch verslag:** het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door de technisch medewerkers van de Intergemeentelijke samenwerking Menen, Wervik en Mesen is opgesteld. Dit verslag wordt opgemaakt aan de hand van het vastgestelde model conform het besluit dd. 12.07.2013 van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
4. **Aanvrager:** de aanvrager is een natuurlijke persoon die over het zakelijk recht beschikt van de huurwoning.
5. **Conformiteitsattest:** is een attest afgeleverd door de burgemeester voor een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen van het decreet 09.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997 en latere wijzigingen, d.i. integratiedecreet en integratiebesluit). Dit attest is geldig voor een periode van 10 jaar.
6. **Retributie:** is een heffing die de overheid oplegt voor het leveren van een individuele dienst. Het conformiteitsattest wordt tegen een retributie van € 62,50 afgeleverd wanneer de eigenaar-verhuurder inspanningen levert om de gebreken van de huurwoning onder de 15 strafpunten te brengen, dit in uitvoering van de nodige werken conform dit premierglement. Indien de eigenaar de strafpunten wegwerkt tot een A-label ontvangt hij een gratis conformiteitsattest.
7. **Kwaliteitslabel:** is een bijkomende erkenning/attest afgeleverd door de stad enkel voor huurwoningen die 0 tot 3 strafpunten scoren. Dit attest is geldig voor een periode van 5 tot 10 jaar. Woningen met een kwaliteitslabel A worden gepubliceerd op 'de lijst gezonde

huurwoningen' op de website van de stad. Woningen met een label A worden vrijgesteld van de retributie van € 62.50.

- A-label: tussen 3 – 0 strafpunten
- 8. Geregistreerde huurovereenkomst: sinds 01.01.2007 moet iedere huurovereenkomst voor een gebouw dat bestemd is voor bewoning, verplicht worden geregistreerd door de verhuurder in het bevoegde registratiekantoor.
- 9. Vooronderzoek: de technisch medewerkers van de stad doen een vooronderzoek ter plaatse en stellen aan de hand van een technisch verslag eventuele gebreken aan de woning vast.
- 10. Intentieverklaring: tussen de eigenaar-verhuurder en het stadsbestuur wordt een intentieverklaring getekend. Hierin wordt bepaald dat de eigenaar-verhuurder in aanmerking kan komen voor premies indien hij/zij de vastgestelde gebreken wegwerkt en dat na de uitvoering van de werkzaamheden de woning conform wordt verklaard doormiddel van het afleveren van een conformiteitsattest.
- 11. Hercontrole: na uitvoering van de werkzaamheden stelt de technisch medewerker vast of alle vastgestelde gebreken weggewerkt zijn.
- 12. Geregistreerde aannemers: enkel facturen (BTW-stelsel voor particulieren) uitgevoerd door geregistreerde aannemers komen in aanmerking.

ARTIKEL 6 - BOUWONDERDELEN

1. Vernieuwen van buitenschrijnwerk en buitendeuren in minimum volledige gevel of volledige verdieping. Het glas moet minstens voldoen aan de waarde van $U \ 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 2. Het vernieuwen van het dak van het hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het vernieuwde dak moet voorzien zijn van een goed onderdak en isolatie. Het plaatsen van isolatie alleen of vervangen van goten alleen komt niet voor betoelaging in aanmerking. De isolatiewaarde (Rd-waarde) van de dakisolatie bedraagt minstens $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
 3. Werken die vochtproblemen door opstijgend grondvocht en of slagregen efficiënt bestrijden;
 4. Grondige elektriciteitswerken + keuringsattest;
 5. De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaande badkamer of de installatie van een badkamer. Onder een badkamer wordt verstaan: de afzonderlijke ruimte waarin minstens een bad of douche is geïnstalleerd en een of twee wastafels;
 6. Gevelrenovatie: schilderwerken van de volledige voorgevel, plaatsen nieuwe steen, plaket of gelijkaardige tegen de volledige voorgevel; reinigen en hervoegen van de volledige voorgevel.
 7. Werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen:
 1. Plaatsing één waterverwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte;
 2. De plaatsing van maximaal drie verwarmingstoestellen op gas, met gesloten verbrandingsruimte;
 3. Het vervangen van een bestaande centrale verwarmingsketel door een hoogrendementsketel met label HR+ of HR Top gas of met het label Optimaz of Optimaz Elite (stookolie)
 4. De installatie van of omschakeling naar centrale verwarming;
 5. Het bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een rookkanaal
 6. Plaatsing zonneboiler of warmtepompboiler
 8. Creëren van een afzonderlijke toegang tot het gedeelte boven of achter de winkel.
- Alle werken dienen uitgevoerd te worden conform de stedenbouwkundige voorschriften.

ARTIKEL 7 - PREMIEBEDRAG

Het premiebedrag bedraagt 1/3 van de kostprijs met een maximum van € 5.000 van de totale kostprijs. De totale kostprijs bedraagt minimum € 3.000 (excl. BTW).

ARTIKEL 8 - AANVRAAG

De premie wordt aangevraagd op de daartoe bestemde aanvraagformulieren vóór de aanvang van de werken. De eigenaar-verhuurder stemt aan de hand van een intentieverklaring in met een vooronderzoek van zijn huurwoning. Op basis van de vastgestelde gebreken kan de eigenaar-verhuurder een premie krijgen voor bouwonderdelen die hierboven opgesomd staan.

Indien de aanvraag met de post verstuurd wordt, geldt de postdatum als datum van ontvangst.

Tussen de eerste en een volgende aanvraag van hetzelfde bouwonderdeel zit een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf aanvraag bouwonderdeel.

Er kan maximum 1 huurwoning/gebouw in aanmerking komen per eigenaar, natuurlijk persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks in volledige of gedeeltelijke eigendom.

ARTIKEL 9 - UITBETALING

Scoort de woning na uitvoering van de werken maximaal 3 restpunten dan wordt de premie uitbetaald na het voorleggen van de voldane facturen (niet ouder dan 1 jaar vanaf aanvraagdatum) en na gunstig advies van de onderzoeker.

Er wordt een kopie van de bouwvergunning en/of keuringsattest afgeleverd bij de premie-aanvraag, alsook een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst.

Bij ontvangst van de premie, krijgt de aanvrager een affiche van stad Menen ter bekendmaking van de steun van stad Menen bij uitgevoerde werken. Deze affiche dient op een zichtbare plaats te hangen tot 1 maand na toekenning van de premie.

ARTIKEL 10 - HUURPRIJSHERZIENING

Na uitvoering van de werkzaamheden dient de woning voor ten minste 9 jaar verhuurd te worden onder volgende voorwaarden:

1. Voor een lopende huurovereenkomst: mag de eerstvolgende huurprijs herziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs voor de uitvoering van de werken;
2. Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na de uitvoering van de werkzaamheden, mag de huurprijs max 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die woning;

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

ARTIKEL 11 – HUURTERMIJN

Indien de woning wordt verkocht binnen de 9 jaar na toekenning van de premies en/of de vastgelegde huurtermijn wordt vroegtijdig opgeschort, de woning wordt na uitvoering van de werken niet opnieuw verhuurd of de eerstvolgende huurprijs herziening bedraagt meer dan 5% t.o.v. de laatste huurprijs, dan wordt een boete opgelegd in verhouding tot de niet uitgevoerde huurtermijn. Er mag een maximumperiode van zes maanden zijn tussen twee verhuringen. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies ontving.

Bijvoorbeeld:

Na uitvoering van de werken wordt de woning voor 9 jaar verhuurd. Na 3 jaar wordt de verhuring stopgezet en beslist de eigenaar om de woning te verkopen. Dus werd een termijn van 6 jaar huur niet uitgevoerd. Dit betekent dat 2/3 van de huurtermijn niet werd nageleefd. De boete bedraagt in dit voorbeeld 2/3 terugbetaling van de toegekende premie. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies ontving.

ARTIKEL 12 - BESLISSING

Geldige aanvragen kunnen gedaan worden vanaf 1 januari 2020.

Het college van burgemeester en schepenen ontvangt de vraag voor de formele goedkeuring voor uitbetaling van de premie op advies van de dienst huisvesting.

ARTIKEL 13 - INWERKINGTREDING

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2020 en vervangt de beslissing van de gemeenteraad van 30 november 2015 houdende de goedkeuring van de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen.

ARTIKEL 14 – OVERGANGSMAATREGEL

Alle premie-aanvragen ingediend tot en met 31 december 2019 vallen onder het voorgaande premiereglement dd. 30 november 2015 en worden ten laatste op 31 december 2020 behandeld.

Voor de berekening van de periode van 10 jaar (vernoemd in art. 8 derde lid) en de beperking tot maximum 1 huurwoning/gebouw per eigenaar (vernoemd in artikel 8 4^e lid), wordt rekening gehouden met de premies verleend op grond van voorgaande premiereglementen inzake verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen (dd. 30.11.2015 en voorgaande reglementen).

Artikel 2 : Bekendmaking

De bekendmaking gebeurt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 286,287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen, en door publicatie op de gemeentelijke website.

Artikel 3– Administratief toezicht

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.(Loket Lokaal Bestuur)

Artikel 4 - Kennisgeving

Afschrift van dit gemeentelijk reglement zal worden overgemaakt ter kennisgeving aan:

- griffie provincie (griffie@west-vlaanderen.be)
- Wonen Vlaanderen (wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be)

Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur

Voorzitter Gemeenteraad

ERIC ALGOET



TOM VLAEMINCK