

Verbeteringspremie Particuliere Huurwoningen

Artikel 1

Het stadsbestuur wenst met de invoering van een gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen voor eigenaar-verhuurders, een algemene kwaliteitsverbetering van het particuliere huurpatrimonium nastreven. Doormiddel van deze premie wil het stadsbestuur eigenaars-verhuurders ondersteunen in het opwaarderen van hun huurwoning(en). Daarbij wordt het afleveren van conformiteitsattest en of een kwaliteitslabel proactief gestimuleerd.

Artikel 2

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

Artikel 3

Enkel particuliere huurwoningen die verhuurd worden met een geregistreeerde 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 premie-aanvraag.

Artikel 4

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 particuliere huurmarkt verhuurd worden aan particulieren (met uitzondering van woningen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel) met een bouwdatum ouder dan 10 jaar.
2. **Premie:** de eigenaar-verhuurder komt enkel in aanmerking voor een premie, indien de woning na uitvoering van de werkzaamheden minder dan 15 strafpunten scoort op het technisch verslag.
3. **Technisch verslag:** het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door de technische medewerker van de IGS Menen, Wervik en Mesen is opgesteld. Dit verslag wordt opgemaakt aan de hand van het vastgestelde model conform het besluit dd. 12.0./2013 van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
4. **Aanvrager:** de aanvrager is een natuurlijk of rechtspersoon 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 jaar¹.
6. **Retributie:** is een heffing die de overheid oplegt voor het leveren van een individuele dienst. Het conformiteitsattest wordt tegen een retributie van € 62,50² 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 premiereglement. Indien de eigenaar de strafpunten wegwerkt tot een A of B-label , ontvangt hij een gratis conformiteitsattest.
7. **Kwaliteitslabel:** is een bijkomende erkenning/attest afgeleverd door de stad enkel voor huurwoningen die 14 strafpunten of minder scoren. Dit attest is geldig voor een periode van 5 jaar. Woningen met een kwaliteitslabel A of B worden gepubliceerd op 'de lijst gezonde huurwoningen' op de website van de stad.

Woningen met een label A of B worden vrijgesteld van de retributie van € 62.50.

Het label wordt opgedeeld in volgende categorieën:

C- label	Tussen 14 – 9 strafpunten
B – label	Tussen 8 – 3 strafpunten
A – label	Tussen 2 -0 strafpunten

8. **Geregistreeerde 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 medewerker van de stad doet een vooronderzoek ter plaatse en stelt 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. **Geregistreeerde aannemers:** enkel facturen (BTW–stelsel voor particulieren) uitgevoerd door geregistreeerde aannemers komen in aanmerking.

¹ Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege zoals opgenomen in artikel 10 van de Vlaamse Wooncode.

² Conform het algemeen retributiereglement, vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing dd. 30/06/2014.

Artikel 6

Volgende bouwonderdelen komen in aanmerking:

1. **Vernieuwen van buitenschrijnwerk en buitendeuren in minimum volledige gevel of volledige verdieping.** De ramen zijn voorzien van ventilatieroosters en het glas moet minstens voldoen aan een $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$;
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 $3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
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 hervoeagen van de volledige voorgevel.
7. **Werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen:**
 - a. Plaatsing één waterverwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte;
 - b. De plaatsing van maximaal drie verwarmingstoestellen op gas, met gesloten verbrandingsruimte;
 - c. 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)
 - d. De installatie van of omschakeling naar centrale verwarming;
 - e. Het bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een rookkanaal
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

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

De totale kostprijs bedraagt minimum € 3000 (excl. BTW).

Bij resterende strafpunten, is 1 strafpunt=100 euro.

Het premiebedrag wordt verminderd met het aantal strafpunten.

Artikel 8

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 I.

Artikel 9

Scoort de woning na uitvoering van de werken minder dan < 15 strafpunten dan wordt de premie uitbetaald na het voorleggen van de voldane facturen (niet ouder dan 1 jaar), foto's van de nieuwe toestand 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.

Artikel 10

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

Indien de woning wordt verkocht binnen de 5 jaar na toekenning van de premies en/of de vastgelegde huurtermijn wordt vroegtijdig opgeschort of de woning wordt na uitvoering van de werken niet opnieuw verhuurd, dan wordt een boete opgelegd in verhouding tot de niet uitgevoerde huurtermijn. 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

Geldige aanvragen kunnen gedaan worden van 1 januari 2015. Het college van burgemeester en schepenen ontvangt de vraag voor de formele goedkeuring voor uitbetaling van de premie op advies van de dienst huisvesting.