



GEMEENTE
INGELMUNSTER

Gemeentebestuur Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4 - 8770 Ingelmunster
Tel. 051 33 74 00 - Fax 051 31 82 83

Gemeentelijk reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor huurwoningen

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2013

TITEL I: DOEL

Artikel 1

Om het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op peil te houden in de gemeente wordt binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet een premie toegekend aan de eigenaars-verhuurders die op het grondgebied van de gemeente Ingelmunster overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaand pand ouder dan 30 jaar.

Indien het pand gesloopt wordt, kan een verbeteringspremie verkregen worden voor zover er een nieuwe woning gebouwd wordt (vernieuwbouw). De bouw van de nieuwe woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaand pand.

TITEL II: DEFINITIES

Artikel 2:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Eigenaar-verhuurder:
de (mede-)eigenaar handelend namens alle mede-eigenaars-verhuurders, die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van minstens 9 jaar. Enkel natuurlijke personen komen in aanmerking voor de premie.
- Huurder:
de natuurlijke persoon, die geen (mede-)eigenaar is van de woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft, en die voor de woning waarvoor een premie wordt aangevraagd een huurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar-verhuurder
- Premieaanvrager:
de eigenaar-verhuurder.
- Woning:
het huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.
- Aanvraagdatum:
datum waarop het dossier ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs).

TITEL III: VOORWAARDEN

Artikel 3

§1

De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder voor bestaande panden met bouwdatum ouder dan 30 jaar, waarvoor werken noodzakelijk zijn om te beantwoorden aan de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste, voldoende ruime energiezuinige huisvesting.

§2

Worden uitgesloten van de mogelijkheid om een premieaanvraag in te dienen:

- de sociale woonorganisaties zoals bepaald onder Titel V van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 09.07.1997 en latere wijzigingen
- de eigenaar-verhuurder die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor

Artikel 4

Kamers die vallen onder het reglement van kamers komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit reglement.

Artikel 5

§1

Het geheel van de kosten van de uit te voeren werken die voor subsidiëring in aanmerking komen, **moet ten minste € 3 700** bedragen, BTW niet inbegrepen.

§2

Na renovatie dient de woning te voldoen aan kwaliteitsnormen van het decreet van 09.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997) en latere wijzigingen, inzonderheid de artikelen 5 en 6, en bijhorende uitvoeringsbesluiten. Tevens dient de woning te voldoen aan alle oppervlaktevoorwaarden zoals gesteld in de stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit, zoals aangenomen door de gemeenteraad d.d. 07.12.2009.

§3

Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst tussen eigenaar-verhuurder en huurder gedurende tenminste 9 jaar te worden verhuurd aan maximaal volgende prijzen:

- 1°/ Voor een lopende huurovereenkomst mag een eventuele huurprijsherziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de werken.
- 2°/ Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na uitvoering van de werken mag de huurprijs maximum 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die betreffende woning (gebaseerd op de huurprijs vermeld in de huurovereenkomst, plus eventuele indexering).
- 3°/ Voor een eerste verhuring door de premieaanvrager gelden volgende maximum huurprijzen:
 - 375 euro voor een woning met 1 slaapkamer
 - 425 euro voor een woning met 2 slaapkamers
 - 475 euro voor een woning met 3 slaapkamers
 - 525 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers

Worden eveneens als 'eerste huurovereenkomst' beschouwd:

- de nieuwe huurovereenkomst die meer dan 5 jaar na de vorige huurovereenkomst wordt afgesloten.
- de huurprijs in de vorige afgesloten huurovereenkomst ligt 50% lager dan de vastgestelde maximumprijzen in art. 5 §3, 3°/.
- en als het een nieuwe eigenaar is die geen huurcontract moet overnemen.

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

§4

Het bewijs van (eerste) verhuring en van de gevraagde huurprijs dient te gebeuren d.m.v. een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, bewijs van domiciliëring en voor een nieuwe huurovereenkomst ook een kopie van de laatst afgesloten huurovereenkomst. Indien de laatste huurovereenkomst mondeling werd afgesloten, moeten betalingsbewijzen voorgelegd worden van de laatste drie maanden huur. Deze bewijsstukken moeten overgemaakt worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster. Na de werken is het bewijs van verhuring noodzakelijk om de premie definitief te kunnen toekennen.

§5

Bij hervershuring tijdens de vermelde negenjarige periode dient de premieaanvrager een kopie van de nieuwe geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.

§6

De premieaanvrager moet de verbintenis aangaan de woning niet te verkopen binnen een periode van 9 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie.

TITEL IV: WERKEN

Artikel 6

De werken moeten een geheel van verschillende verbeteringswerken omvatten, die nodig en onontbeerlijk zijn om op doelmatige en grondige wijze de woonkwaliteit van de bestaande woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste, voldoende ruime en energiezuinige huisvesting. Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt soeverein over de in aanmerking komende werken.

§1

Onder meer volgende structurele en functionele verbeteringswerken komen bij een berekening van de premie in aanmerking:

- het weren van vocht uit muren d.m.v. inspuiting onder druk, onderkapping of onderzaging met plaatsing van een waterdicht membraan;
- verbeteringswerken aan daken (enkel het hoofddak en/of andere daken boven lokalen dienstig voor bewoning komen in aanmerking voor betoelaging);
- het plaatsen van sanitair met waterspoeling in de woning;
- werken bedoeld om twee kleinere woningen om te bouwen tot een ééngezinswoning;
- het creëren van een afzonderlijke toegang tot het gedeelte boven of achter de handelsruimte, met oog op bewoning van dit gedeelte.
- Het vervangen van enkele beglazing in buitenschrijnwerk door hoogrendementsbeglazing met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Het vervangen van buitenschrijnwerk met enkele beglazing door schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Het vervangen van lichtstraten met enkele beglazing, enkelwandige dakkoepels of polycarbonaatplaten met een $U > 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ door lichtstraten met hoogrendementsbeglazing of polycarbonaatplaten met een $U \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ of drie wandige lichtkoepels.

§2

- Om in aanmerking te komen voor de premie moeten ramen met enkele beglazing na de werken steeds voorzien zijn van hoogrendementsbeglazing.
- Voor ramen die vóór de premie aanvraag voorzien zijn van dubbele beglazing is het niet verplicht om over te schakelen naar hoogrendementsbeglazing.

§3

Komen NIET in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie:

- onderhoud-, herstelling- en verfraaiingwerken;
- werken aan garages, bijgebouwen en veranda's.
- Het plaatsen van hoogrendementsbeglazing in garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's.

TITEL V: PREMIE

Artikel 7

§1

De basispremie voor de werken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt 50% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of uitrustingen, BTW niet-inbegrepen, met een maximum van € 4000.

§2

Binnen een periode van 9 jaar, ingaande op de dag van de definitieve toekenning van de premie, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden.

Artikel 8

§1

De premieaanvrager verbindt er zich toe de gewestelijke, de provinciale en enig andere premies aan te vragen, waarop hij recht zou hebben in verband met uit te voeren werken aan de onder dit reglement bedoelde woning, het bewijs van hun aanvraag voor te leggen en mededeling te geven van de beslissingen over de toegekende toelagen.

§2

De som van de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke en enige andere premies die zouden bekomen zijn voor de uitvoering van betoelaagbare werken aan een woning mag niet meer bedragen dan 75% van de totale kostprijs, BTW niet-inbegrepen. Is dit wel het geval, dan wordt de gemeentelijke premie evenredig verminderd of niet meer uitbetaald.

TITEL VI: PROCEDURE

Artikel 9

§1

De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken of bij vernieuwbouw 45 dagen vóór aanvang van de sloop van het oude pand, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster. Wanneer de aanvraag voldoende volledig is, wordt er een ontvangstbewijs opgemaakt en afgeleverd. De datum op het ontvangstbewijs geldt als aanvraagdatum.

§2

De datum van de facturen van de werken die ingebracht worden voor het verkrijgen van de premie mag niet ouder zijn dan 5 jaar na de principiële goedkeuring van de premieaanvraag.

Artikel 10

Het College van Burgemeester en Schepenen is bevoegd alle onderzoeken te doen of te laten doen, zowel voor, tijdens als na de werken, die nuttig of nodig geacht worden omtrent de vervulling van de voorwaarden tot het bekomen van de gemeentelijke premie. Weigering tot medewerking aan deze onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

Artikel 11

Het bedrag van de premie wordt vastgesteld en uitbetaald op voorlegging van kopies van de officiële facturen, op naam van de premieaanvrager, van de uitvoerende aannemers en/of van de aankoopfacturen van de aanvragers die de werken zelf uitvoeren, én op voorlegging van de geregistreerde huurovereenkomst.

TITEL VII: STRAFBEPALINGEN

Artikel 12

§1

Indien aan de bepaling onder art.5, §3, §4 ,§5 en § 6 niet voldaan wordt, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder. **Tevens wordt er een administratieve kost van € 250 bij gerekend.**

§2

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

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13

Alle ten aanzien van de gemeente Ingelmunster aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege bij overlijden van de premieaanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

Artikel 14

Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen.

Betwistingen moeten binnen een termijn van één maand na kennisgeving (briefdatum definitieve toekenning) aan de premieaanvrager en per aangetekend schrijven gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster.

Artikel 15

Onderhavig reglement treedt in werking vanaf 1/1/2014 en blijft gelden tot uiterlijk 31/12/2019.



GEMEENTE
INGELMUNSTER

Gemeentebestuur Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4 - 8770 Ingelmunster
Tel. 051 33 74 00 - Fax 051 31 82 83

Gemeentelijk reglement tot toekenning van een verbeterings – en energiebesparende premie voor woningen

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2013

TITEL I: DOEL

Artikel 1

Om het bestaande woningenbestand in de gemeente Ingelmunster te verbeteren, wordt binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet een premie toegekend aan de particuliere personen die op het grondgebied van de gemeente Ingelmunster overgaan tot verbeteringswerken of het energiezuiniger maken van een bestaande woning met bouwdatum ouder dan 30 jaar en dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement. Indien het een woning betreft die gesloopt wordt, kan de premie verkregen worden voor zover er een nieuwe woning gebouwd wordt en dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement. De bouw van de nieuwe woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaande woning (vernieuwbouw).

TITEL II: DEFINITIES

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Eigenaar-bewoner: de particuliere persoon of personen, eigenaar en/of mede-eigenaar(s) of de vruchtgebruiker, die de woning zelf betreft of betrekken, of samen zullen betrekken na de voltooiing van de verbeteringswerken.

Premieaanvrager: de eigenaar-bewoner

Woning: het huis, appartement of studio, hoofdzakelijk bestemd voor het huisvesten van één gezin. Kamers die vallen onder het reglement van kamers komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit reglement.

Aanvraagdatum: datum waarop het dossier ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs).

TITEL III: VOORWAARDEN

Artikel 3

De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar-bewoner.

Artikel 4

§1

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen is het gezamenlijk belastbaar inkomen van twee jaar vóór aanvraagdatum van de premieaanvrager en de persoon met wie de premieaanvrager wettelijk of feitelijk samenwoont. Het inkomen van inwonende kinderen tot en met 25 jaar wordt niet in aanmerking genomen. Het inkomen van personen die wettelijk of feitelijk samenwonen mag niet hoger zijn dan 42 000 €. Het inkomen van alleenstaanden mag niet hoger zijn dan 32 000 €. Deze inkomensgrenzen worden vanaf 2015 geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van januari.

§2

Op de aanvraagdatum mag de premieaanvrager niet meer dan één woning in exclusieve volle eigendom of in niet-gedeeld vruchtgebruik bezitten. Als bewijs geldt een attest van de Ontvanger van de Registratie van de sector binnen de welke het pand ligt. Voor werken die bedoeld zijn om twee kleinere woningen om te bouwen tot een enkele ééngezinswoning, worden deze twee woningen beschouwd als één eigendom.

De eigendommen van inwonende kinderen tot en met 25 jaar worden niet in aanmerking genomen.

§3

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de woning mag niet meer dan 1 000 euro bedragen. Voor werken die bedoeld zijn om twee kleinere woningen om te bouwen tot één enkele ééngezinswoning, mag de optelsom van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van beide woningen niet meer dan 1 000 euro bedragen.

Artikel 5

De premieaanvrager moet de verbintenis aangaan de woning niet te verkopen binnen een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van definitieve toekenning van de laatste premie.

Artikel 6

§1

De werken hebben een integrale verbetering van de woning op het oog, die nodig en onontbeerlijk zijn om op doelmatige en grondige wijze de woonkwaliteit van de bestaande woning aan te passen en te verbeteren volgens de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste en voldoende ruime en energiezuinige huisvesting. Uitvoering van de werken is mogelijk per categorie.

§2

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt soeverein over de in aanmerking komende werken.

Volgende categorieën van verbeteringswerken komen in aanmerking:

Categorie A: dakwerken

Categorie B: schrijnwerk / vervangen van enkele beglazing naar superisolerende beglazing

Categorie C: vochtbestrijding

Categorie D: sanitaire werken

Categorie E: elektriciteit

Categorie F: vervangen CO2-onveilige toestellen / 1^{ste} installatie cv / vervangen bestaande verwarmingsketel door een energiezuinige verwarmingsketel.

Categorie G: vervangen van sterk verouderde keukens

Categorie H: uitbreiden / herindelen van te kleine woning

§3

Met het oog op een verantwoorde uitvoering van de werkzaamheden kan het college van burgemeester en schepenen een volgorde opleggen van de uitvoering van de in aanmerking komende categorieën.

§4

Het college van burgemeester en schepenen kan voor de uitvoering van de werken binnen een bepaalde categorie werken opleggen, in het bijzonder met het oog op het verzekeren van de veiligheid in de woning of het wegwerken van onveilige situaties.

§5

Komen niet in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie: onderhouds-, herstellings- en verfraaiingswerken, werken aan garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's, werken ten gevolge van schade gedekt door een verzekeringspolis.

Artikel 7

Het geheel van de uit te voeren werken die voor subsidiëring in aanmerking komen, moet per categorie ten minste 1 000 euro bedragen, BTW niet inbegrepen.

Artikel 8

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

TITEL IV: PREMIE

Artikel 9

§1

De basispremie voor de werken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt per categorie 25% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, BTW niet-inbegrepen, met een maximum van 500 euro.

Indien de werken in categorie F louter een vervanging betreffen van een bestaande verwarmingsketel door een energiezuinige ketel bedraagt de premie 25 % van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, BTW niet begrepen, met een maximum van 250 euro.

§2

De premie van de laatst uitgevoerde categorie van alle in aanmerking komende categorieën A t.e.m. H, vermeld in de principiële toekenning, wordt verhoogd met 20% van de totaal toegekende premie **voor alle uitgevoerde categorieën samen, met een minimum van 200 €.**

Om deze verhoogde premie te kunnen bekomen dient de elektrische installatie van de volledige woning te worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

§3

Binnen een periode van 9 jaar, ingaande op de dag van de eerste aanvraag, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden.

Artikel 10

In geval van verkoop van de woning binnen een periode van 5 jaar na datum van de definitieve toekenning van de laatst toegekende premie, is de volledige premie terug te betalen door de premieaanvrager. Bovendien wordt een schadevergoeding van toepassing ten belope van het bedrag van de premie bij verkoop tijdens het eerste jaar na toekenning, en ten belope van 50% van het bedrag van de premie bij verkoop tijdens het tweede jaar na toekenning.

Artikel 11

§1

De premieaanvrager verbindt er zich toe de gewestelijke, provinciale en enige andere premies aan te vragen, waarop hij recht zou hebben in verband met de uit te voeren werken aan de onder dit reglement bedoelde woning, het bewijs van hun aanvraag voor te leggen en mededeling te geven van de beslissingen over de toegekende toelagen.

§2

De som van de gewestelijke, provinciale en enige andere premies die zouden bekomen zijn voor de uitvoering van betoelaagbare werken aan de premiewoning mag niet meer bedragen dan 75% van de totale kostprijs, BTW niet-inbegrepen. Is dit wel het geval, dan wordt de gemeentelijke premie verminderd of niet meer uitbetaald.

Indien na mededeling van het bedrag van de toekenning van de gewestelijke, provinciale of enige andere premies zou blijken dat door het reeds uitbetaalde deel van de gemeentelijke premie de totale som van de toegekende premies meer dan 75% van de kostprijs (BTW niet inbegrepen) bedraagt, zal het College van Burgemeester en Schepenen het reeds uitbetaalde deel van het premiebedrag terugvorderen.

TITEL V: PROCEDURE

Artikel 12

§1

De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken of bij vernieuwbouw 45 dagen vóór de sloop van het oude pand, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij de het College van Burgemeester en Schepenen,

Oostrozebekestraat 4 te 8770 Ingelmunster. De datum op het ontvangstbewijs geldt als aanvraagdatum.

§2

De datum van de facturen van alle in aanmerking komende categorieën mag niet ouder zijn dan 8 jaar na de principiële toekenning van de eerste categorie.

Artikel 13

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd alle onderzoeken te doen of te laten doen, die nuttig of nodig geacht worden omtrent de vervulling van de voorwaarden tot het bekomen van de gemeentelijke premie. Weigering tot medewerking aan deze onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

Artikel 14

Het bedrag van de premie wordt door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld en uitbetaald op voorlegging van kopies van de officieel genummerde facturen, op naam van de premieaanvrager van de uitvoerende aannemers en/of van de aankoopfacturen van de aanvragers die de werken zelf uitvoeren.

TITEL VI: SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 15

Alle ten aanzien van de gemeente Ingelmunster aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege bij overlijden van de premieaanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning.

Artikel 16

Bij betwisting over de in artikel 5, 10 en 12 § 2 genomen beslissing kan door de premieaanvrager een verzoek tot heroverweging worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 17

Onderhavig reglement treedt in werking vanaf 1/1/2014 en vervangt het reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 16/12/2008. Dit reglement blijft gelden tot uiterlijk 31/12/2019.