

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

ZITTING VAN 25 JANUARI 2022

Aanwezig:

Rudy Frederic, Voorzitter gemeenteraad

Guido De Padt, Burgemeester

Fernand Van Trimpont, Kristin Vangeyte, Veerle Mertens, Véronique Fontaine, Ann Panis, Stephan De Prez, David Larmuseau, Schepenen

Martine Duwyn, Bram De Geeter, Stephan Bourlau, Sarah De Backer, Emma Van der Maelen, Rurik Van Landuyt, Godelieve Dauw, Geert De Chou, Ilse Roggeman, Paul

Deprez, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Johan Quintelier, Paul Pardon,

Herman D'Hondt, Manu De Backer, Patrick De Bodt, Jimmy Colman Villamayor, Hans De Gent, Sarah-Amilia Derijst, Reza Mohammadi, Raadsleden

Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Afwezig:

Alexandra Remory, Raadslid

WIJZIGEN VAN HET REGLEMENT BETREFFENDE DE PREMIE VOOR VERHOGEN VAN HET BASISCOMFORT IN EEN WONING.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Gelet op het meerjarenplan van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen, goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 december 2019, met latere wijzigingen, waarin beschreven staat dat Geraardsbergen een subsidiesysteem uitwerkt om de kwaliteit en comfort van het woningbestand te verbeteren;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 23 februari 2021 "Goedkeuren van het reglement betreffende de premie voor verhogen van het basiscomfort in een woning"; Overwegende dat het reglement dient aangepast te worden om het laagdrempeliger en toegankelijker te maken voor de burgers;

Overwegende dat meer aanvragers in aanmerking zullen komen omdat de voorwaarde waarbij de aanvrager, de samenwonende partner en andere inwonende leden van het gezin al dan niet samen een andere woning(en) mogen bezitten wordt verwijderd;

Overwegende dat meer woningen in aanmerking zullen komen omdat het kadastraal inkomen van de woning 1500 euro mag bedragen, in plaats van 1000 euro;

Overwegende dat er meer werken zullen in aanmerking komen omdat facturen van maximaal 2 jaar oud in aanmerking voor de premie kunnen genomen worden, in plaats van 1 jaar;

Gelet op de aanbevelingen van de dienst Wonen met betrekking tot de aanpassing van het reglement;

JURIDISCH KADER

Gelet op decreet het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 van 9 december 2019 en de extra genomen maatregelen van 5 november 2021;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad betreffende de goedkeuring van het meerjarenplan van 31 december 2019;

Gelet op het reglement "premie voor verhogen van het basiscomfort in een woning" van 23 februari 2021;

FINANCIËEL KADER

Er wordt jaarlijks 500.000 euro voorzien

66400000 Toegestane investeringssubsidies 062900 Overig woonbeleid

AC WOH 02 03 Woningrenovatie aanmoedigen.

AP WOH 02 Diverse acties ter bevordering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

BESLUIT

De gemeenteraad wijzigt het reglement inzake premie voor verhogen van het basiscomfort in een woning als volgt:

Artikel 1: kader

De armoedeproblematiek vormt voor de stad een grote uitdaging die op verschillende manieren in de hand wordt gewerkt door het huidige woonaanbod.

Onder andere in de stadskern van Geraardsbergen bevinden zich veel kleine woningen, die veelal door investeerders werden opgekocht en opgekalefaterd voor verhuur. Voor deze woningen trachten we het basiscomfort te garanderen door het verplichte conformiteitsattest voor alle huurwoningen.

Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 zet in op een daling van de CO₂-uitstoot met 40 procent in 2030. Omdat dergelijke renovaties betaalbaar moeten zijn, willen we de premie voor het verhogen van het basiscomfort in een woning toegankelijker maken. We willen mensen aanmoedigen om renovatiewerken te doen die bijdragen aan die doelstelling.

Artikel 2: definities

Basiscomfort: voldoen aan de basisbehoeften zoals gezonde leefruimte, verwarming, verlichting, stromend water, elektriciteit, hygiënische sanitaire voorzieningen, voldoende privacy en een minimale energiescore C op het energieprestatiecertificaat.

Klein comfort: Woning voorzien van stromend water én bad of douche én WC met spoeling binnenshuis.

Aanvrager: natuurlijke perso(o)n(en) die één van de volgende zakelijke rechten bezit: volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, recht van bewoning.

Aanvrager die tot de specifieke doelgroep behoort, als u:

- rechthebbende op een verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds bent (klevertje eindigt op 1).
- een beschermde afnemer bent en dus recht hebt op het sociaal maximumtarief voor gas en elektriciteit.

Woning: een goed, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 66° Vlaamse Codex Wonen van 2021, met uitzondering van niet zelfstandige woningen.

Artikel 3: voorwaarden

§ 1. De premie wordt verleend voor een woning die gelegen is op het grondgebied van Geraardsbergen.

§ 2. De premie wordt verleend voor een woning die volgens de kadastrale gegevens minstens 30 jaar oud is ten overstaan van het jaar waarin de premie-aanvraag wordt ingediend, bij twijfel wordt gekeken naar de eerste inschrijving in het bevolkingsregister.

§ 3. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning mag niet meer dan €1.500 bedragen.

§ 4. De aanvrager moet de woning in eigendom bezitten op het moment van de aanvraag.

Artikel 4: lijst van werken die in aanmerking komen

§ 1. De werken moeten doelmatig de woonkwaliteit verbeteren volgens de vereisten van veiligheid, gezondheid en wooncomfort. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het referentiekader.

§ 2. Volgende limitatieve lijst van verbeteringswerken die betrekking hebben op bestaande woongedeelten komen in aanmerking voor een premie:

Categorie 1: werken in functie van het wooncomfort:

- de vernieuwing van de bestaande sanitaire toestellen of de plaatsing van maximaal één douche, één ligbad, twee wastafels en één wc als die nog niet aanwezig zijn in de woning. Samen met de vervanging of plaatsing van de toestellen komen ook volgende werken in aanmerking:

- alle kraanwerk, leidingen en toebehoren voor (regen)watertoevoer, inclusief de kosten van de aansluiting op het drinkwaternet;

- alle leidingen en toebehoren voor de afvoer van het gebruikte water in het openbare rioleringsnet;
 - de leidingen en toestellen voor de productie van sanitair warm water;
 - de natte of droge kalkbepleistering van de muren en het plafond in de sanitaire ruimten.
 - Komen niet in aanmerking:
 - bubbelbaden, stoomdouches, badkameraccessoires en de badkamermeubels
 - een tweede badkamer of toilet
 - betegeling en decoratie van badkamer of toilet
 - De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie. Dit omvat alle elementen om stroom en telecommunicatie te verdelen in de woning, inclusief de kosten van de aansluiting op het openbare net en de plaatsing van de meetinstallatie voor elektriciteit. De conformiteit van de installatie met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet blijken uit een attest van een erkend keuringsorgaan.
 - Komen niet in aanmerking:
 - installaties voor de productie van elektriciteit (b.v. fotovoltaïsche cellen), verlichtingsarmaturen, elektrische verbruikstoestellen, domotica en automatisaties tenzij ze bedoeld zijn voor de sturing van de centrale verwarming.
 - installeren of vervangen van een CV ketel door een verwarmingsketel met hoog rendement of een houtpelletketel om de hele woning te verwarmen of centrale verwarming met warmwaterdistributie voor vloerverwarming. Ook het installeren van een warmtepomp met een Europees productlabel van minimum A++ bij geothermisch en minimum A+ bij de andere types komt in aanmerking. Samen met de plaatsing of de vervanging komen ook in aanmerking:
 - alle installatieonderdelen om de hele woning te voorzien van centrale verwarming
 - alle werkzaamheden die bijdragen tot de sanering van de oorspronkelijke toestand
 - Al dan niet gedeeltelijk vernieuwen van de dakbedekking. Indien de volledige dakbedekking wordt vernieuwd dan moet er isolatie aangebracht worden. De totale Rd-waarde van het isolatiemateriaal moet groter zijn dan of gelijk zijn aan 4,5 m² K/W . Het isolatiemateriaal mag in verschillende lagen worden geplaatst.
 - vernieuwen van goten indien de dakbedekking wordt vernieuwd.
- Categorie 2: werken in functie van gezondheid
- het vervangen van onveilige toestellen voor het produceren van sanitair warm water, door veilige toestellen ter voorkoming van koolmonoxidevergiftiging, zoals toestellen met gesloten verbrandingskring (type C) of elektrische toestellen.
 - behandeling van (grond)vocht en de werken die daaruit volgen om de vochtschade te herstellen.
 - installatie van een ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem moet geplaatst worden door een aannemer. Enkel ventilatiesystemen met warmterecuperatie en/of vraag gestuurde ventilatiesystemen komen in aanmerking. Het ventilatiesysteem moet worden gebruikt voor de volledige woning. Het ventilatiesysteem moet voldoen aan de eisen van bijlage IX bij het Energiebesluit. Het thermisch rendement van de warmtewisselaar bij ventilatiesystemen met warmterecuperatie moet minimum 75% zijn overeenkomstig bijlage G bij bijlage V bij het Energiebesluit. De reductiefactor voor ventilatie voor de verwarmingsberekeningen moet kleiner zijn dan 0,9 bij ventilatiesystemen met vraagsturing.
- Artikel 5: aanvraag van de premie
- § 1. De aanvraag moet ingediend worden door middel van een formulier dat het stadsbestuur (woondienst) daarvoor ter beschikking stelt. Bij de aanvraag worden de facturen bijgevoegd van de reeds uitgevoerde werken.
- § 2. De aanvraag is pas volledig als het dossier alle documenten bevat waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in dit reglement en als de bijgevoegde facturen voldoende gedetailleerd zijn. Als de aanvrager tot de specifieke doelgroep, zoals beschreven in artikel 2, behoort dienen ook deze bewijsstuk(ken) toegevoegd worden.

§ 3. Facturen die maximaal 2 jaar oud zijn op het ogenblik dat het dossier ingediend is, worden in aanmerking genomen. Oudere facturen komen niet in aanmerking voor de premie.

§ 4. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt ten laatste 3 maanden na de ontvangst van een volledige aanvraag een beslissing.

Artikel 6: premiebedrag en -berekening

§ 1. Het bedrag van de premie wordt vastgesteld op 50% van de kostprijs van de uitgevoerde werken en/of aankoop van materialen (BTW incl.) met een maximaal bedrag van 12500 euro.

§ 2. Indien de woning nog niet over klein comfort beschikt en de aanvraag tot doel heeft klein comfort te voorzien of indien de aanvrager tot de specifieke doelgroep behoort, zoals beschreven in artikel 2, dan wordt het bedrag van de premie vastgesteld op 75% van de kostprijs van de uitgevoerde werken en/of aankoop van materialen (BTW incl.) met een maximaal bedrag van 12500 euro;

§3. De premie wordt definitief berekend, toegekend en uitbetaald op basis van een kopie van de officiële facturen van de uitvoerende aannemer(s) en/of van de aankoopfacturen van de materialen voor deze aanvragen waarvan de werken door de aanvrager, geheel of gedeeltelijk, worden uitgevoerd. Kastickets en bestelbonnen worden niet aanvaard.

§4. De facturen moeten voldoende gedetailleerd (op naam van de aanvrager, op adres van de te verbouwen woning, duidelijke omschrijving van de werken,...) zijn om een correcte berekening van de premie mogelijk te maken. In geval van twijfel is het aan de premie-aanvrager om het bewijs te leveren dat de gefactureerde werken en/of materialen betrekking hebben op de principieel goedgekeurde werken.

§5. Het niet verstrekken van de nodige gegevens voor controle, het opgeven van onjuiste gegevens of het aanrekenen van te hoge prijzen kan het verval van recht op de premie of de beperking van het premiebedrag met zich meebrengen.

Artikel 7: maatregelen tegen overbetoelaging en cumul

§1. Om te voorkomen dat het totaal van de premies/tussenkomsten hoger is dan het bedrag van de gedane investering wordt bij de berekening van de stadspremie rekening gehouden met premies die door andere instanties (overheden, energieleveranciers, enz.) kunnen worden toegekend. De investering wordt eerst verminderd met de mogelijke premies van andere instanties. Indien het overblijvende bedrag kleiner is dan de maximale stadspremie dan wordt de stadspremie beperkt tot dit overblijvend bedrag.

§2. De eigen investering van de aanvrager moet steeds 25% van het totale investeringsbedrag zijn.

§3. Iedere persoon kan slecht één aanvraag doen over een periode van 10 jaar vanaf de datum van de beslissing van Burgemeester en Schepenen waar de premie voor het verhogen van het basiscomfort van de woning wordt goedgekeurd.

Artikel 8: controlebezoeken

Het College van Burgemeester en Schepenen kan alle onderzoeken laten verrichten door ambtenaren van de stedelijke diensten of de bouwtechnische partner met wie de stad een overeenkomst heeft voor deze opdracht, voor het controleren van de verstrekte gegevens. Weigering van medewerking aan dergelijk onderzoek brengt verval van het recht op een premie met zich mee.

Artikel 9: terugbetaling van de premie

§1. Is er een overdracht van eigendom van de woning binnen een periode van tien jaar na datum van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij de premie definitief werd toegekend, dan moeten alle premies die op basis van dit reglement werden uitbetaald in de periode tussen de collegebeslissing en de verkoop, terugbetaald worden door de aanvrager of de rechtsopvolger(s) volgens onderstaande tabel.

Overdracht eigendom ... jaar na de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij de premie definitief word toegekend Terugvordering van ...% van de premie

Onmiddellijk 100%

1 jaar 90%

2 jaar 80%

3 jaar 70%
4 jaar 60%
5 jaar 50%
6 jaar 40%
7 jaar 30%
8 jaar 20%
9 jaar 10%

§ 2. De verplichting tot terugbetaling rust geheel op de aanvrager van de premie of de rechtsofvolger(s). Als de aanvraag door meerdere personen gezamenlijk werd ingediend, blijven zij hoofdelijk aansprakelijk voor terugbetaling van het premiebedrag. Op het ogenblik van de terugvordering van de premie kan door de aanvrager niet worden ingeroepen dat de prijs voor de woning geheel of gedeeltelijk toegekomen is aan iemand anders.

Artikel 10: Uitvoeringsbevoegdheid

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt met de uitvoering van dit reglement belast.

Artikel 11: Beroepsprocedure

Tegen de besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen kan klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Een klacht wordt bij voorkeur ingediend via het digitaal formulier dat ter beschikking wordt gesteld op de website van het Agentschap Binnenlands Bestuur: <https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/klachtenwegwijzer>
Het is ook mogelijk om een klacht in te dienen op papier via aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs te richten aan 'De toezichthoudende overheid, p/a Agentschap Binnenlands Bestuur, VAC Herman Teirlinck Brussel, Thurn & Taxis-site -Havenlaan 88 bus 70, 1000 Brussel'.

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 25 januari 2022.

Vastgesteld op 25 januari 2022

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad
(get.)Rudy Frederic

Voor eensluidend uittreksel

Op 1 februari 2022

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

Veerle Alaert

Rudy Frederic