

## STAD IZEGEM

### STEDELIJK REGLEMENT TOT TOEKENNING VAN EEN VERBETERINGSPREMIE VOOR WONINGEN.

Aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 20 december 2016

---

#### TITEL I: DOEL

##### Artikel 1

Om het bestaande woningenbestand 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 stad Izegem overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaand pand met bouwdatum ouder dan 40 jaar. Dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement.

#### TITEL II: DEFINITIES

##### Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Eigenaar-bewoner:  
alle (mede-)eigenaars of vruchtgebruiker(s) die de woning samen betrekken na de voltooiing van de verbeteringswerken.
- Eigenaar-niet-bewoner:  
alle (mede-)eigenaars die de woning niet zelf betrekken na de voltooiing van de verbeteringswerken.
- Bewoner-niet-eigenaar:  
de persoon of personen die een persoonlijk of zakelijk genotsrecht bezitten op de woning, met uitzondering van het eigendomsrecht en de persoon met wie de bewoner na voltooiing van de verbeteringswerken wettelijk of feitelijk samenwoont.
- Premieaanvrager:  
de eigenaar-bewoner of bewoner-niet-eigenaar.
- Woning:  
het huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats 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. Andere gebouwen die als woning zullen ingericht worden, vallen voor dit reglement onder het begrip 'bestaande woning'.
- Aanvraagdatum:  
datum waarop het dossier ingediend wordt en een ontvangstbewijs afgeleverd wordt.

#### TITEL III: VOORWAARDEN

##### Artikel 3

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

## §1

De verbeteringspremie kan aangevraagd worden door de eigenaar-bewoner en de bewoner-niet-eigenaar.

## §2

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen voor:

- de eigenaar-bewoner: is het gezamenlijk belastbaar inkomen van twee jaar vóór de aanvraagdatum van de premieaanvrager, en de personen met wie de premieaanvrager wettelijk of feitelijk samenwoont. Hierbij wordt ook het gezamenlijk belastbaar inkomen mee geteld van de mede-eigenaars-niet-bewoners volgens hun aandeel in de eigendom van de woning.
- de bewoner-niet-eigenaar: is het gezamenlijk belastbaar inkomen van twee jaar vóór de aanvraagdatum van de premieaanvrager.

Er worden twee inkomenscategorieën voorzien:

- Categorie A: het inkomen mag niet hoger zijn dan € 42 000;
- Categorie B: het inkomen voor alleenstaanden met één of meerdere personen ten laste en voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden vanaf 42.000 € en niet hoger zijn € 60 000.

Het inkomen van inwonende kinderen tot en met 25 jaar wordt niet in aanmerking genomen.

## §3

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de premiewoning mag niet meer dan € 1 200 bedragen. Bij samenvoeging van woningen, mag het gezamenlijke niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van beide woningen niet meer bedragen dan € 1 200.

## §4

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

## §5

Is de aanvrager een eigenaar-bewoner, dan moet hij en de personen met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont:

- het bewijs leveren samen niet meer dan 1 woning in exclusieve volle eigendom of in niet gedeeld vruchtgebruik te hebben. De eigendommen van de mede-eigenaars-niet-bewoners worden niet in aanmerking genomen. De eigendommen van inwonende kinderen tot en met 25 jaar worden eveneens niet in aanmerking genomen; Wanneer aanpalende woningen worden samengevoegd tot 1 woning, worden deze als 1 woning in exclusieve eigendom beschouwd.
- de verbintenis aangaan de woning niet te verkopen binnen een periode van 8 jaar na datum van definitieve toekenning van de premie.

Is de aanvrager een bewoner-niet-eigenaar, dan moet hij bij zijn aanvraag een overeenkomst voegen waaruit blijkt dat de eigenaar:

- instemt met de uit te voeren werken;
- aan de aanvrager een recht van gebruik en genot van de woning waarborgt tot het einde van de huurovereenkomst, te rekenen vanaf de datum van de definitieve toekenning van de premie;
- na de voltooiing van de werken, te rekenen vanaf de datum van de definitieve toekenning van de premie, gedurende minimum 3 jaar en tot het einde van de huurovereenkomst geen enkele huurverhoging doorvoert op grond van het gesubsidieerde deel van de uit te voeren werken.

Bovendien zal de eigenaar er zich in een afzonderlijke overeenkomst met de stad toe verbinden de woning niet te verkopen binnen een periode van 5 jaar na datum van definitieve toekenning van de premie. Indien de eigenaar de woning toch verkoopt vóór het verstrijken van die termijn, zal de premie van de eigenaar teruggevorderd worden, zelfs indien de toelage aan de huurder werd uitbetaald.

Verder moet de bewoner-niet-eigenaar het bewijs leveren dat hij en de personen met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, niet meer dan 1 woning in exclusieve volle eigendom of in niet gedeeld

vruchtgebruik bezit.

Wanneer aanpalende woningen worden samengevoegd tot 1 woning, worden deze als 1 woning in exclusieve eigendom beschouwd

## **§6**

Binnen een periode van 10 jaar, ingaande op de dag van de definitieve toekenning van de premie, kan per woning door dezelfde eigenaar niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden.

## **Artikel 4**

### **§1**

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 en voldoende ruime huisvesting. Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt soeverein over de in aanmerking komende werken. Onder meer volgende structurele en functionele verbeteringswerken komen bij een berekening van de premie in aanmerking:

#### **I. Structurele werken**

- bij uitbreiding van een woning die niet voldoet aan de oppervlaktenormen (volgens de stedenbouwkundige verordening) :
  - het funderen van de muren
  - afbraak van bestaande en de bouw van nieuwe binnen- en buitenmuren
  - aanbrengen gevelsteen, bepleistering of een gevelbekleding
  - de afbraak van bestaande draagvloeren
  - opbouw van draagkrachtige vloerelementen en funderingsplaten
  - aanbrengen van natte of droge kalkbepleistering aan muren of plafonds
- Werken die bedoeld zijn om twee kleinere woningen om te bouwen tot een enkele ééengezinswoning . Zie art. 4 §3 ivm. max. KI.
- behandeling van muren tegen optrekkend vocht
- behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht
- behandeling van muren tegen huiszwam
- behandeling van houten draagvloeren tegen zwammen en insecten
- passen of vervangen van vaste trap(pen) in de woning indien ze onvoldoende veilig zijn.

#### **II. Dakwerkzaamheden**

- afbraak bestaande dakstructuren en opbouw van draagkrachtige elementen bij stabiliteitsproblemen
- behandeling tegen zwammen en insecten
- aanbrengen van een onderdak,
- wegwerken van lekkage aan daken
- aanbrengen of vervangen van dak(vlak)ramen, dakkapellen, lichtkoepels in lokalen die dienst doen als leef- slaapruiimte en waar vóór aanvraag onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig is of wanneer er lekkages zijn via bestaande openingen.

#### **III. Buitenschrijnwerk**

- vervangen van rotte ramen en buitendeuren door schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing (isolatiewaarde van het glas is max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K).
- het vervangen van enkele beglazing naar superisolerende beglazing (isolatiewaarde van het glas is max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K) in de volledige woning.

## **IV. Technische Installaties**

### **elektriciteit**

- vernieuwen van de elektrische installatie
- aansluiting en plaatsing van de meetinstallatie telt mee als u hiervoor een factuur kunt voorleggen (steeds een keuringsattest van een erkend keuringsorgaan bijvoegen dat aantoont dat de installatie conform het AREI is).

### **sanitair**

- de plaatsing van maximaal één douche, één ligbad, wastafel en één WC indien geen badkamer aanwezig in de woning of indien de bestaande badkamer niet voldoet aan de hedendaagse normen.
- het installeren van een keuken indien geen aanwezig is in de woning.

### **centrale verwarming**

- plaatsen van een verwarmingsketel op aardgas of stookolie met hoog rendement, of een houtpalletketel aangesloten als een gesloten systeem om de hele woning te verwarmen (minstens woonplaats, keuken en badkamer) ter vervanging van CO onveilige toestellen. De ketel heeft een label HR+ of HR top (gas), Optimaz of Optimaz Elite (stookolie). Voor ketels geproduceerd vanaf 26/09/2015 is het Europees label A of B vereist.
- Alle installatieonderdelen zoals leidingen en radiatoren, op voorwaarde dat ook de verwarmingsketel vervangen wordt
- Eerste installatie CV
- plaatsen van CO- of rookmelders

Komen niet in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie:

- onderhoud-, herstelling- en verfraaiingwerken;
- werken aan garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's.
- werken ten gevolge van schade gedekt door een verzekeringspolis

### **§2**

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

## **PREMIE**

### **Artikel 5**

#### **§1**

Het College van Burgemeester en Schepenen bepaalt het volume van de betoelaagbare werken overeenkomstig de criteria van de artikelen 1, 3, 4 en de beschikbare kredieten.

#### **§2**

De basispremie voor de verbeteringswerken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt:

- 33% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, BTW niet inbegrepen, met een maximum van € 3 500, voor premieaanvragen onder categorie A
- 20% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, BTW niet inbegrepen, met een maximum van € 3 500, voor premieaanvragen onder categorie B

#### **§3**

In geval van verkoop van de woning binnen een periode van 8 jaar na de datum van definitieve toekenning van de premie is deze integraal terug te betalen door de premieaanvrager. Tevens wordt er een administratieve kost van € 250 bij gerekend.

#### **§4**

De premieaanvrager verbindt er zich toe de gewestelijke en enig andere premies aan te vragen, waarop hij recht zou hebben in verband met de verbetering 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.

#### **§5**

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

### **TITEL V: PROCEDURE**

#### **Artikel 6**

##### **§1**

De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, ingediend worden bij de Huisvestingsdienst Regio Izegem, t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen, Kasteelstraat 13 te 8870 Izegem. Wanneer de aanvraag voldoende volledig is, wordt er een ontvangstbewijs opgemaakt en afgeleverd. De datum op het ontvangstbewijs geldt als aanvraagdatum.

##### **§2**

De facturen moeten binnen gebracht worden binnen de 5 jaar na principiële toekenning van de premie.

##### **§3**

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.

##### **§4**

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 verbeteringspremie. Weigering tot medewerking aan deze onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

### **TITEL VI: SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 7**

##### **§1**

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

Het College van Burgemeester en Schepenen kan een uitzondering toestaan op de in artikel 4 §5 en artikel 6 §3 aangegane verbintenissen wanneer het oordeelt dat ernstige of buitengewone omstandigheden de naleving van de verplichtingen verhinderen of verhinderd hebben.

##### **§2**

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, Korenmarkt 10, 8870 Izegem.

### **§3**

De verbeteringspremie kan gecumuleerd worden met de andere stedelijke premies voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Dubbele betoelaging van eenzelfde factuur is evenwel uitgesloten.

### **§4**

Onderhavig reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2017 en vervangt het stedelijk reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor woningen, aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 2 juni 2014.