

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van: maandag 17 december 2018  
Aanwezig: Myriam Maes, voorzitter;  
Christof Dejaegher, burgemeester;  
Kris Notebaert, Loes Vandromme, Ben Desmyter, Pieter Marchand,  
Isabel Lebbe, schepenen;  
Jurgen Vanlerberghe, Sabien Lahaye-Battheu, Marc Devos,  
Marjan Chapelle, Stefaan Derycke, Danny Lefebvre,  
Martine Vanbrabant, Marie-Claire Tylleman, Els Sticker,  
Stéphanie De Maesschalck, Johan Lefever, Jan Derycke,  
Chantal Vanzieleghem, Jean Marie Blondeel, Bert Costenoble,  
Jan Van Bruwaene, raadsleden;  
Christophe Oreel, algemeen directeur  
Verontschuldigd: Danny Nolf, Geert Ganne, Pascal Lapanne, raadsleden

**24. Subsidiereglement functioneel renoveren en impulssubsidie private huurmarkt. Goedkeuring.**

JURIDISCHE GROND

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, in het bijzonder artikelen 42§3, 43§2, 186 en 187.

RELEVANTE DOCUMENTEN

Gemeenteraadsbesluit van 30 november 2015 houdende de goedkeuring van het subsidiereglement functioneel renoveren, duurzaam (ver)bouwen en impulssubsidie private huurmarkt.

FEITEN, CONTEXT, ARGUMENTATIE

De gemeenteraad keurde op 30 november 2015 het huidige subsidiereglement functioneel renoveren, duurzaam (ver)bouwen en impulssubsidie private huurmarkt goed. Voorgesteld wordt om het huidige reglement op te heffen en te vervangen door een nieuw reglement met ingang van 1 januari 2019.

Het nieuwe reglement voorziet geen subsidie meer voor investeringen in energiezuinige ingrepen in de woning. De Vlaamse overheid nam sinds 2017 het initiatief om bijkomende middelen in te zetten om energiezuinige renovaties van woningen te stimuleren. Via de netbeheerder kunnen burgers premies aanvragen voor energiezuinige investeringen in de woning onder de noemer 'benoveren'. Door deze maatregelen zijn de voorwaarden om premies te verkrijgen ingrijpend gewijzigd en stimuleert de Vlaamse overheid totaalrenovaties van woningen. De subsidiebedragen werden aangepast en bovenop de subsidie voorziet de Vlaamse overheid in een totaalrenovatiebonus voor wie 3 of meer investeringen uitvoert aan de woning door middel van de BENO-pass. Het gemeentelijk premiebeleid en de bepalingen uit het subsidiereglement van 30 december 2015 strookten niet langer met het beleid van de Vlaamse overheid hieromtrent. Via de intergemeentelijke huisvestingsdienst zet de stad echter verder in op het informeren en begeleiden van burgers bij het aanvragen van premies bij de netbeheerder en andere overheden.

In het nieuwe reglement wordt volledig ingezet op het verhogen van de kwaliteit van het woningpatrimonium. In het subsidiedossier van de IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren, goedgekeurd in de gemeenteraad van 2 juli 2018, behoort het inzetten op de kwaliteit van het woningpatrimonium en het ondersteunen van de private huurmarkt tot de doelstellingen. Naar analogie met het reglement, goedgekeurd op 30 december 2015, wordt een subsidie verstrekt voor het functioneel renoveren van woningen. Voor investeringen in woningen om het nodige basiscomfort te voorzien, vochtproblemen aan te pakken of grondige elektriciteitswerken uit te voeren kan een subsidie worden

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van maandag 17 december 2018.

24. Subsidiereglement functioneel renoveren en impulssubsidie private huurmarkt. Goedkeuring.

aangevraagd. Daarnaast blijft ook de impulssubsidie private huurmarkt behouden. De private huurmarkt is immers nog steeds een heel kwetsbaar segment van de woningmarkt zowel op vlak van kwaliteit als op vlak van energiezuinigheid. Zowel eigenaars als huurders hebben baat bij kwaliteitsvolle en energiezuinige huurwoningen.

#### BUDGET

Budget 2019, beleidsitem 062000, algemene rekening 6491000, actieplan 172, actie 2: 35.000 euro.

BESLUIT Met eenparigheid van stemmen

#### Artikel 1

Het subsidiereglement functioneel renoveren en impulssubsidie private huurmarkt goed te keuren, waarvan de tekst luidt als volgt:

### **Subsidiereglement 'functioneel renoveren' en 'impulssubsidie private huurmarkt'**

#### **Hoofdstuk 1 : Doelstelling**

Om de kwaliteit van het bestaande woningenbestand te verbeteren verleent de stad Poperinge, binnen de perken van het daartoe op het gemeentelijke budget voorziene krediet, een subsidie aan particuliere personen en/of rechtspersonen die op het grondgebied van de stad Poperinge investeren in de functionele renovatie van een woning of het renoveren van een private huurwoning.

#### **Hoofdstuk 2 : Begrippen en algemene bepalingen**

##### **Art. 1 Begrippen**

Aanvrager: een natuurlijk persoon, die eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder of huurder-bewoner is van de woning waarop de subsidies van toepassing zijn of een rechtspersoon die eigenaar is van de woning, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

R-waarde: warmteweerstandscoefficiënt van een isolatiemateriaal ( $m^2K/W$ ). Dit is de warmteweerstand van een materiaal. Ze wordt berekend door de dikte van het isolatiemateriaal te delen door de lambdawaarde.

U-waarde: warmtedoorgangscoefficiënt ( $W/m^2K$ ). Dit is de isolatiewaarde van een constructiedeel.

Ernstige woongebreken: dit zijn gebreken aan een woning waardoor de woning niet langer voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 omtrent de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen (Kwaliteitsbesluit)

Technisch verslag woningkwaliteit: het verslag dat gebruikt wordt door de administratie in het kader van een woningonderzoek zoals vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Conformiteitsattest: het is een attest dat een woning conform verklaart aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.

##### **Art. 2 Algemene voorwaarden en bepalingen**

§1 Binnen de perken van het jaarlijks voorziene en goedgekeurde budget wordt een gemeentelijke subsidie verleend voor het functioneel renoveren van een woning of een impulssubsidie voor private huurwoningen overeenkomstig de voorwaarden voorzien in dit reglement.

§2 Tenzij anders vermeld komen enkel natuurlijke personen in aanmerking voor het bekomen van een subsidie.

§3 Enkel bestaande woningen komen in aanmerking voor het bekomen van een subsidie. Het betreft steeds een vergunde woning, gelegen op het grondgebied van Poperinge. Woningen die opgenomen zijn op het register van de tweede verblijven of als vakantiewoning worden gebruikt komen niet in aanmerking voor een subsidie.

§4 Wanneer een omgevingsvergunning vereist is voor de werken die onder het subsidiebereik vallen, kan de subsidie alleen worden toegekend na het verkrijgen van de vergunning.

§5 Indien de aanvrager geen eigenaar is van de woning waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, verklaart de eigenaar, via medeondertekening van de aanvraag, zijn akkoord.

### **Hoofdstuk 3: Subsidie voor het functioneel renoveren van een bestaande woning**

#### **Art. 3 Algemene bepalingen**

§1 Er wordt een subsidie verleend voor het uitvoeren van renovatiewerken aan een bestaande woning om op grondige wijze de kwaliteit van de woning te verbeteren.

§2 Volgende werken komen in aanmerking voor een subsidie:

- Het werken van grondvocht uit muren en kelders die behoren tot de woning door middel van het opvullen of het injecteren van een vochtwerende vloeistof of gel, onderkapping of onderzaging met plaatsing van een waterdicht membraan.
- Het werken van regendoorslag bij éénsteensbuitenmuren door middel van een nieuw gemetst binnen- en/of buitenspouwblad of het aanbrengen van een waterdicht doch dampopen membraan door middel van hydrofuge en het bijkomend herstellen van eventuele barsten of uitgevallen voegen. Indien gebruik gemaakt wordt van hydrofuge dient het gebruikte product te worden geattesteerd.
- Een eerste installatie van een WC met spoeling en/of douche en/of bad met alle noodzakelijke bijhorende leidingen, aansluitingen, kraanwerk, verluchting en systemen voor warmwatervoorziening.
- Het uitvoeren van grondige elektriciteitswerken met als doel een bestaande, verouderde en/of onveilige installatie te vernieuwen conform de voorwaarden van de stroomleverancier en het AREI en waarvoor een keuringsattest is afgeleverd. Verouderde installaties zijn alle installaties die meer dan 30 jaar geleden aangelegd werden.

§3 Volgende werken of kosten komen niet in aanmerking voor de subsidie:

- De aankoop van badkamermeubilair.
- De aankoop van verlichtingsarmaturen en domotica.
- Enige andere werken die niet opgenomen zijn in de limitatieve lijst van werken die in aanmerking komen voor een subsidie, voorzien onder artikel 3 §2.

#### **Art. 4 Specifieke voorwaarden met betrekking tot het functioneel renoveren van bestaande woningen**

§1 Voor de subsidie voor het functioneel renoveren van een bestaande woning komen natuurlijke personen in aanmerking. De woning heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen dat lager is dan € 500 en is op 1 januari van het jaar van de aanvraag ouder dan 30 jaar. Als referentiedatum geldt de datum van eerste ingebruikname zoals geregistreerd in het bevolkingsregister.

§2 De woning mag na uitvoering van de werken geen ernstige woongebreken vertonen. De woning dient te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Dit dient bewezen te worden aan de hand van een conformiteitsattest.

§3 De minimum kostprijs van de gezamenlijke werken moet 2000 € (BTW incl.) bedragen. De uitgevoerde werken worden bewezen door de factuur, die duidelijk en voldoende gedetailleerd de kostprijs en aard van de werken vermeldt. Indien de subsidieaanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van grondige elektriciteitswerken dient een keuringsattest, gedateerd van na de werken, te worden toegevoegd.

#### **Art. 5 Subsidiebedrag**

De subsidie bedraagt 20 % van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken (inclusief BTW) met een maximum van € 2000 per afzonderlijke woongelegenheid. De subsidie voor het functioneel renoveren van een bestaande woning is éénmalig. De subsidie kan niet gecumuleerd worden met andere subsidies voorzien in dit reglement.

### **Hoofdstuk 4: Impulssubsidie private huurmarkt**

#### **Art. 6 Algemene bepalingen**

§1 Er wordt een subsidie verleend voor het uitvoeren van renovatiewerken aan een private huurwoning. De renovatiewerken dienen tot doel te hebben om:

- a) De private huurwoning te laten beantwoorden aan de kwaliteitsnormen die gesteld worden in de Vlaamse Wooncode, aangevuld met bijzondere voorwaarden uit dit reglement;
- b) Het energetisch peil van de private huurwoning te verbeteren;
- c) Te voorzien in een eigen energieproductie voor de private huurwoning.

§2 Volgende werken komen in aanmerking:

- Vochtbestrijdingswerken;
- Elektriciteitswerken;
- Dakwerken (incl. dakisolatie met minimale R-waarde van 4,5);
- Spouwmuurisolatie met een minimale R-waarde van 1,3;
- Buitenmuurisolatie met een minimale R-waarde van 3;
- Vloerisolatie met een minimale R-waarde van 2;
- Vervangen van enkele beglazing of dubbele beglazing door hoogrendementsbeglazing met een maximale U-waarde van 1,0;
- Vervangen van buitenschrijnwerk met enkele beglazing of dubbele beglazing door hoogrendementsbeglazing met een maximale U-waarde van 1,0;
- Vervangen van oude centrale verwarmingsketel door condensatieketel desgevallend in combinatie met zonneboiler of warmtepomp;
- Vervangen van oude decentrale verwarmingselementen door centrale verwarming met condensatieketel of decentrale verwarmingselementen met HR+-label;
- Voorzien in een ventilatiesysteem type C of D;

- Alle noodzakelijke werken om te komen tot een conforme woning overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Wooncode overeenkomstig het advies van de administratie.

§3 Volgende werken komen niet in aanmerking voor de subsidie: onderhouds-, herstellings- en verfraaiingswerken (bv. schilderen, behangen,...); werken aan garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's; werken aan (dak)terrassen, opritten en tuin.

#### **Art. 7 Specifieke voorwaarden**

§1 Voor de impulssubsidie private huurmarkt komen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen in aanmerking met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. De woning is op 1 januari van het jaar van de aanvraag ouder dan 30 jaar. Als referentiedatum geldt de datum van eerste ingebruikname zoals geregistreerd in het bevolkingsregister.

§2 De woning mag na uitvoering van de werken geen ernstige woongebreken vertonen. De woning dient te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Dit dient bewezen te worden aan de hand van een conformiteitsattest. Indien er toch nog gebreken aan de woning worden vastgesteld mogen deze gebreken geenszins aanleiding geven tot strafpunten in categorie III of IV van het technisch verslag woningkwaliteit. Er mogen maximum 3 gebreken in categorie II vastgesteld worden.

§3 De woning dient na de werken voorzien te zijn van dakisolatie boven de woongedeelten (living, keuken, slaapkamers, badkamer, toilet en andere leefruimtes). De woning mag niet meer voorzien zijn van enkele beglazing. De woning dient uitgerust te zijn met minstens één rookmelder per bouwlaag.

§4 Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst, voor ten minste 3 jaar verhuurd te worden. Voor woningen die tijdens de uitvoering van de werken reeds verhuurd zijn, kan het bestaande huurcontract aanhouden worden.

§5 De minimum kostprijs van de gezamenlijke werken moet 3000 € (BTW incl.) bedragen. De uitgevoerde werken worden bewezen door de factuur, die duidelijk en voldoende gedetailleerd de kostprijs en aard van de werken vermeldt. Indien de subsidieaanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van grondige elektriciteitswerken dient een keuringsattest, gedateerd van na de werken, te worden toegevoegd.

#### **Art. 8 Subsidiebedrag**

Er wordt een subsidie verleend van 20% van de uitgevoerde werken (incl. BTW) met een maximum van 5000 € per afzonderlijke woongelegenheden. De impulssubsidie private huurmarkt is éénmalig. De subsidie kan niet gecumuleerd worden met andere subsidies voorzien in dit reglement.

### **Hoofdstuk 5 : Procedure**

#### **Art. 9 Aanvraagprocedure**

§1 De subsidieaanvraag moet vóór de uitvoering van de werken ingediend worden, dit op een daartoe bestemd aanvraagformulier en voorzien van de nodige bewijsstukken. Deze aanvraag moet ingediend worden ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen.

§2 Na aanvraag van de subsidie wordt een plaatsbezoek uitgevoerd, waarbij een technisch verslag van de woning wordt opgemaakt. Op basis van dit verslag wordt een technisch advies opgemaakt door de administratie met een overzicht van de uit te voeren werken.

§3 De werken kunnen pas worden aangevat na ontvangst van het technisch advies van de administratie, die dit binnen een termijn van orde van maximum 45 dagen na de subsidieaanvraag aflevert.

§4 Na uitvoering van de werken dient het aanvraagformulier vervolledigd te worden en minstens vergezeld te zijn van volgende bewijsstukken:

- een gedetailleerde factuur op naam van de aanvrager;
- een bewijs van eigendom;
- kopie van het huurcontract en bewijs van registratie (enkel bij impulssubsidie private huurmarkt).
- het conformiteitsattest van de woning daterend na uitvoering van de werken waarop de subsidieaanvraag betrekking heeft.

§5 Voor de subsidieaanvraag mogen de ingediende facturen niet ouder zijn dan 3 jaar op datum van de vervollediging van de aanvraag, waarbij de factuurdatum geldt als referentiedatum. Enkel facturen met een factuurdatum die dateert na de datum van het technisch verslag komen in aanmerking.

§6 De datum van indienen van de subsidieaanvraag geldt als opvolgingsdatum waarbij de eerste indieners voorrang krijgen.

§7 Na uitvoering van de werken worden de uitgevoerde werken ter plaatse gecontroleerd door de administratie. Pas na het verstrekken van alle noodzakelijke bewijsstukken zoals opgesomd in artikel 9 §4 en controle van de subsidieaanvraag aan de specifieke voorwaarden voorzien in dit reglement wordt de aanvraag voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

#### **Art. 10 Beslissing**

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt de beslissing met betrekking tot uitbetaling van de subsidies voor uitgevoerde werken. Indien blijkt dat de bepalingen van dit reglement of de eventuele omgevingsvergunning niet werden nageleefd, niet aan de voorwaarden is voldaan of dat er foutieve verklaringen zijn afgelegd, zal de subsidie niet worden uitbetaald of teruggevorderd worden.

Bij goedkeuring worden de subsidies uitbetaald door overschrijving op de bankrekening van de aanvrager.

### **Hoofdstuk 6 : Inwerkingtreding en overgangsmaatregelen.**

#### **Art. 11 Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2019. Voor deze subsidies komen werken in aanmerking die uitgevoerd zijn na 1 januari 2019. Als criterium hiervoor geldt de aanvraagdatum van de subsidie.

#### **Art. 12 Overgangsmaatregelen**

§1 Alle subsidies die reeds werden uitbetaald overeenkomstig het besluit van 28 mei 1998 van de gemeenteraad houdende het toekennen van een subsidie voor het functioneel renoveren van woongelegenheden - zoals gewijzigd bij besluit van 29 maart 2001 - worden bij de aanvraag van een gelijkaardige subsidie in rekening gebracht.

§2 Alle subsidies die reeds werden uitbetaald overeenkomstig het besluit van 30 december 2010, 17 december 2012 en 30 december 2013 van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van het subsidiereglement functioneel renoveren en duurzaam verbouwen worden bij de aanvraag van een gelijkaardige subsidie in rekening gebracht.

§3 Het subsidiebesluit van 30 november 2015 van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van het subsidiereglement functioneel renoveren, duurzaam verbouwen en

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van maandag 17 december 2018.

24. Subsidiereglement functioneel renoveren en impulssubsidie private huurmarkt. Goedkeuring.

impulssubsidie private huurmarkt, wordt met ingang van 1 januari 2019 opgeheven. Alle subsidieaanvragen die overeenkomstig het hierboven vermelde besluit van 30 november 2015 voor 1 januari 2019 worden ingediend, worden verder zoals voorheen afgehandeld. Alle subsidies die reeds werden uitbetaald overeenkomstig het hierboven vermelde besluit van 30 november 2015 worden bij de aanvraag van een gelijkaardige subsidie in rekening gebracht.

#### COMMUNICATIE

- Intern: IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren, financieel directeur.
- Extern: Provinciegouverneur.

De algemeen directeur,  
(get.) Christophe OREEL

Namens de gemeenteraad;

De voorzitter,  
(get.) Myriam MAES

De algemeen directeur,

Voor eensluidend uittreksel;

De voorzitter,

Christophe OREEL



Myriam MAES

