
17 **2024_GR_00235** **Reglement verbeteringspremie voor private verhuurders
- Goedkeuren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Griet Verhesen; Vera Celis; Nadine Laeremans; Griet Smaers; Marleen Verboven; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Noël Devos; Rosa Van Cleempoel; Ben Van Looveren; Luc Verguts; Elhasbia Zayou; Ivan Wartel; Pieter Cowé; Marlon Pareijn; Benny Eyckmans; Tinne Vangeel; Lea Neyens; Patrick Graux; Tinne Van Gelder; Luc Van Laer; Greet Daems; Petra Gyesbreghs; Tim Vanuytsel; Dirk Kennis; Tom Corstjens; Griet Ceusters; Mathias Van Braband; Nadja Robeyn; Yves Van Hulsel; Arlette Dillien; Francois Mylle, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Pieter Verhesen; Myriam Smets

Beschrijving

Aanleiding en context

Dit raadsbesluit is de wettelijke basis voor het toekennen van een verbeteringspremie voor private verhuurders.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2025 en is geldig voor onbepaalde duur.

Binnen de perken van de kredieten in het meerjarenplan 2020-2031 (goedgekeurd door de gemeenteraad van stad Geel) en volgens de bepalingen van dit reglement, wordt de premie uitgekeerd.

Juridische grond

Artikel 173 van de Grondwet;

Het decreet lokaal bestuur.

Argumentatie

Het stadsbestuur wenst met deze gemeentelijke verbeteringspremie voor private huurwoningen voor eigenaar-verhuurders een algemene kwaliteitsverbetering van het privaat huurpatrimonium na te streven. Door middel van deze premie wil het stadsbestuur eigenaar verhuurders ondersteunen in het opwaarderen van hun huurwoning(en).

Wijziging in het reglement:

Artikel 3 §3. Na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het toekennen van de premie voor de uitgeoefde verbeteringswerken moet de woning met een geregistreerde huurovereenkomst tussen eigenaar-verhuurder en huurder gedurende tenminste 9 jaar worden verhuurd aan volgende maximum aanvangshuurprijzen:

	Vorige maximum aanvangshuurprijzen	Huidige maximum aanvangshuurprijzen
Voor een studio	450 euro	530 euro
Voor een andere woning dan studio met 1 slaapkamer	520 euro	600 euro
Voor een andere woning dan studio met 2 slaapkamers	600 euro	750 euro
Voor een andere woning dan studio met 3 slaapkamers	650 euro	850 euro
Voor een andere woning dan studio met 4 of meer slaapkamers	750 euro	1.200 euro

De woonraad heeft in zitting van 31 januari 2024 kennis genomen van deze wijzigingen.

Deze aanpassing is er gekomen aangezien er al verschillende jaren geen indexaanpassing meer geweest is op deze bedragen en er nog rekening werd gehouden met ondertussen achterhaalde huurprijzen.

De nieuwe vermelde huurprijzen weerspiegelen een meer waarheidsgetrouw beeld van de actuele huurprijzen op de huurmarkt.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

De uitgaven zijn als volgt voorzien in het meerjarenplan:

Beleidsdoelstelling: BD000006 Geel maakt wonen leefbaar en betaalbaar. 2020 - 2031

Actieplan: AP000034 Geel verhoogt kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen op haar grondgebied. 2020 - 2031

Actie: AC000051 Geel zet de verbeterpremie in om betaalbaar wonen te faciliteren (vroeger renovatiepremie)

Meerjarenplan: MJP000627

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement als bijlage goed.

Bijlagen

1. Reglement verbeteringspremie voor private verhuurders_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Besluit - Reglement verbeteringspremie voor private verhuurders

Besluit

Doel

Artikel 1

§1. Om het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op peil te houden in de stad Geel wordt binnen de perken van de kredieten in het meerjarenplan 2020-2031 een premie toegekend aan de eigenaar-verhuurders die op het grondgebied van de stad Geel een bestaande woning renoveren met de bedoeling deze te verhuren als hoofdverblijfplaats voor de huurders.

§2. Deze premie kan niet aangevraagd worden voor woningen die opgenomen zijn als verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar op de gemeentelijke of gewestelijke inventarislijsten.

§3. Alleen voor werken aan woonvertrekken kan de premie aangevraagd en verkregen worden. Werken aan garages, bijgebouwen en veranda's komen niet in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie.

Definities

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

§1. Aanvangshuurprijs: de initiële huurprijs zoals opgenomen in het geregistreerde huurcontract, abstractie makend van eventuele indexeringen;

§2. Aanvraagdatum: datum waarop de aanvraag ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs);

§3. Bouwdatum: datum van voltooiing van het gebouw;

§4. Eigenaar-verhuurder: de eigenaar en/of mede-eigenaar(s), zowel natuurlijke personen als rechtspersonen, die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van 9 jaar;

§5. Huurder: natuurlijke persoon, die geen eigenaar en/of mede-eigenaar is van de woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft, die niet de wettelijk of feitelijk samenwonende partner is van de (mede-)eigenaar en die geen bloed- of aanverwant is van de eigenaar en/of mede-eigenaar tot en met de derde graad, en die voor de woning waarvoor de premie wordt aangevraagd een huurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar-verhuurder;

§6. Huurprijs: de prijs die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning en de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van de kosten voor de huur van beroepslokalen of garages en de betalingen voor goederen en diensten zoals elektriciteit, verwarming, water, schoonmaken;

§7. Premieaanvrager: de eigenaar-verhuurder;

§8. Studio: een woning zonder een afzonderlijke slaapkamer;

§9. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, gelegen op grondgebied van de stad Geel. Enkel zelfstandige woningen komen in aanmerking, dit betekent dat de woning beschikt over een toilet, een bad of douche én een kookgelegenheid.

§10. Woonvertrek: een ruimte in een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, badkamer, woon- of slaapkamer.

Voorwaarden

Artikel 3

De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder voor bestaande woningen met bouwdatum ouder dan 30 jaar, waarvoor verbeteringswerken noodzakelijk zijn om te beantwoorden aan de vereisten die op het huidig ogenblik gesteld worden aan een gezonde, aangepaste, voldoende ruime en energiezuinige huisvesting, zoals voorzien in boek 3, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 3, deel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De premie kan niet aangevraagd worden voor woningen waarvan het aantal woongelegenheden gewijzigd zal worden.

Deze premie kan niet aangevraagd worden voor woningen die opgenomen zijn als verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar op de gemeentelijke en gewestelijke inventarislijsten.

De sociale woonorganisaties, zoals gedefinieerd in artikel 1.3. §1, eerste lid, 53° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden uitgesloten van de mogelijkheid om een premieaanvraag in te dienen.

De eigenaar-verhuurder kan maximaal voor 3 woningen per kalenderjaar een aanvraag voor deze premie indienen.

Artikel 4

§1. Het geheel van de uit te voeren werken die voor de premie in aanmerking komen, moet ten minste 2.500 euro bedragen.

§2. Na verbeteringswerken moet de woning voldoen aan de normen vastgesteld overeenkomstig boek 3, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 3, deel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Concreet mag de woning na verbeteringswerken niet meer dan 6 gebreken uit categorie I, geen gebreken uit categorie II en geen gebreken uit categorie III scoren op het technisch verslag tijdens het conformiteitsonderzoek, zoals toegevoegd als bijlage bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bijkomend dient de woning, na uitvoering van de werken, te voldoen aan de oppervlakenormen, zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 6 februari 2012.

§3. Na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het toekennen van de premie voor de uitgevoerde verbeteringswerken moet de woning met een geregistreeerde huurovereenkomst tussen eigenaar-verhuurder en huurder gedurende tenminste 9 jaar worden verhuurd aan volgende maximum aanvangshuurprijzen:

Voor een studio	530 euro
Voor een andere woning dan studio met 1 slaapkamer	600 euro
Voor een andere woning dan studio met 2 slaapkamers	750 euro
Voor een andere woning dan studio met 3 slaapkamers	850 euro
Voor een andere woning dan studio met 4 of meer slaapkamers	1.200 euro

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

§4. Indien er op het ogenblik van de toekenning van de premie een lopende huurovereenkomst is waarbij de aanvangshuurprijs lager is of gelijk aan de hiervoor vermelde maximale huurprijzen, dan

moet er geen nieuwe huurovereenkomst opgemaakt worden op voorwaarde dat de lopende huurovereenkomst geregistreerd is.

§5. Het bewijs van verhuring als hoofdverblijfplaats en van de gevraagde huurprijs moet gebeuren door middel van een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst. Deze moet binnen een termijn van 3 maanden na de aanvraagdatum dan wel de datum van het afsluiten van de huurovereenkomst bezorgd worden aan de huisvestingsambtenaar van de stad Geel.

§6. Bij herverhuring tijdens de voormelde 9-jarige periode moet de premieaanvrager een kopie van de nieuwe geregistreerde huurovereenkomst bezorgen aan de huisvestingsambtenaar van de stad Geel, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst. Hierbij moeten dezelfde maximum huurprijzen zoals hierboven vermeld toegepast worden.

§7. De eigenaar-verhuurder zal onderworpen zijn aan de sancties voorzien in artikel 11 van onderhavig reglement (met name integrale terugbetaling van de ontvangen premie), wanneer hij, gedurende de periode van 9 jaar waarop de premie betrekking heeft:

- de woninghuurovereenkomst beëindigt voor persoonlijke bewoning (overeenkomstig artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet);
- of de woninghuurovereenkomst ongemotiveerd opzegt (overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet) om de woning daarna persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door zijn wettelijk of feitelijk samenwonende partner of door een bloed – en/of aanverwant tot en met de derde graad;
- de woning om een andere reden persoonlijk gaat betrekken.

Werken

Artikel 5

Voor de toepassing van dit reglement worden uitsluitend navolgende werken, die het wooncomfort essentieel verbeteren, in aanmerking genomen:

Categorie 1: dakwerken

Het vernieuwen van daken en bijhorende goten en schoorstenen (enkel wat zich bovendaks bevindt) of het plaatsen van een onderdak teneinde aan vochtproblemen te verhelpen. Het moet gaan over een volwaardig dak van het hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning, daken van buitenbergingen of garages komen niet aanmerking.

Als dusdanige dakbedekking wordt aanzien:

- Pannen, leien, roofing, kunststof, zink, koper en riet;
- Vezelcementgolfplaten;
- Aluminiumdakbedekking;
- Glasbedekking bestaande uit gelaagd dubbel glas en maximum 1/2 van het dakoppervlak van het betrokken lokaal;
- Acrylaat- of polycarbonaatplaten mits door attesten wordt aangetoond dat het materiaal voldoet aan de thermische isolatienormen en UV-stralingsbestendig is. Gelijkwaardige polyesterplaten alsook pvc-golfplaten komen niet in aanmerking.

Na uitvoering van de werken moet het dak dusdanig geïsoleerd zijn dat minimaal de dakisolatienorm gehaald wordt zoals opgenomen in het technisch verslag als toegevoegd als bijlage bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Categorie 2: efficiënt bestrijden van vochtproblemen

Zowel voor het droogmaken van binnen- en buitenmuren als voor het dichten van kelders.

- Grondvochtbestrijding:

Alle muren onderhevig aan grondvocht moeten onderkapt worden.

Indien onderkappen niet mogelijk is, kan het aanbrengen van een vochtwerend scherm onder de vorm van inspuiten van de muren toegepast worden, doch dan dient het vochtwerend product in de haarvaten aangebracht te worden door middel van inspuiten onder druk. Een tienjarig garantiebewijs moet voorgelegd worden.

Ingieten van een vochtwerend product zonder druk wordt niet aangenomen.

- Regendoorslagbestrijding:

Voor de éénsteensbuitenmuren welke onderhevig zijn aan regendoorslag.

- Ombouwen van de eensteensmuren tot spouwmuren, en dit door middel van een nieuw buiten- of binnenspouwblad. Wanneer een binnenspouwblad aan een buitenmuur wordt aangebouwd, dient men de eventuele uitbrokkelende voegen of barsten in deze buitenmuur grondig te herstellen. Ook is het dan niet noodzakelijk deze buitenmuur te onderkappen, wel dient er een verluchtingsmogelijkheid in de spouw voorzien te worden door het plaatsen van luchtroosters of het openmaken op regelmatige afstand van verticale voegen in het buitenspouwblad.

Worden binnen het gemeentelijk premierereglement niet aanvaard als vochtbestrijding:

- Het aanbrengen van vochtwerende platen op een latwerk, aluminiumfolie of dergelijke aan de binnenzijde van de buitenmuren;
- Het aanbrengen van synthetische producten (zoals verven, siliconen ...);
- Het aanbrengen van sierbeploistering als pronkgevelarchitectuur (bv. aan voorgevel, gevel aan noord- of oostkant);
- Het plaatsen of vernieuwen van sierplaketten;
- Het aanbrengen van gevelbekleding of bepleistering na plaatsing van isolatie (als bescherming van aangebracht isolatiewerk aan niet-vochtige muren);
- Het vervangen van bestaande buitengevelbekleding of verouderde sierbeploistering door nieuwe (en herstellingswerk of verfraaiingswerk).

Categorie 3: vernieuwen buitenschrijnwerk

Het vervangen van enkel glas door hoogrendementsglas bij het vernieuwen van bestaande ramen en/of buitendeuren. Het aanbrengen van nieuwe rolluiken wordt enkel mee betoelaagd indien ook de ramen vervangen worden. Alle kosten om een afgewerkt geheel te bekomen, zowel aan de binnen- als buitenzijde komen mee in aanmerking. Het vervangen of plaatsen van veranda's wordt niet beschouwd als buitenschrijnwerk. Na afloop van de werken moet het buitenschrijnwerk van alle woonvertrekken voldoen aan de dubbelglasnorm zoals opgenomen in het technisch verslag als toegevoegd als bijlage bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Categorie 4: grondige elektriciteitswerken

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.

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.

De installatie moet wat de werken betreft voldoen aan de voorwaarden van de stroomleverancier en conform zijn met het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Bijkomend moet ook voldaan zijn aan de normen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

Een gunstig keuringsattest daterend van na de werken of een verklaring van een officieel keuringsorganisme moet voorgelegd worden.

Categorie 5: sanitaire installaties

Het installeren of vernieuwen van een minimale badkamerinstallatie. Hieronder wordt verstaan: het installeren van een bad of douche, het voorzien van een systeem voor warmwatervoorziening (vervanging van een versleten warmwatervoorziening zonder andere werken aan de sanitaire installatie komt niet in aanmerking), alle noodzakelijke leidingen voor aansluiting op het waterleidingnet en riolering, het bijhorend kraanwerk en de nodige hulpstukken. De badkamer moet uitgerust zijn met een geschikt verluchtingssysteem.

Het installeren of vernieuwen in de woning van een wc met spoeling en/of voorzien van een efficiënt verluchtingssysteem met inbegrip van alle leidingen en afvoeren en aansluiting op de riolering komt eveneens in aanmerking.

Eventuele ruwbouwwerken, indien de installatie niet gebeurt in bestaande ruimtes, komen eveneens in aanmerking.

Categorie 6: het aanbrengen van thermische isolatie

- In het dakvlak;
- In de buitenmuren;
- In de vloeren.

De energienormen die door de netbeheerders gehanteerd worden in het kader van hun beleid met betrekking tot rationeel energiegebruik zijn hier van toepassing.

Categorie 7: aanpassingswerken trap, leuning en terrassen

Vervangen van de trap binnen in de woning bij instabiliteit of bij opmerkingen van de gemeentelijke woningcontroleur op de leuning of borstwering van de trap, van de terrassen of van de ramen op verdiepingen. Herstellingen aan het terras komen eveneens in aanmerking, indien dit opgenomen is in het verslag van de gemeentelijke woningcontroleur met de noodzakelijk uit te voeren werken.

Categorie 8: plaatsen van een centrale verwarming

- Aanbrengen, vervangen of toevoegen van onderdelen van een centrale verwarming (met klassieke of duurzame energiebronnen);

- Plaatsen van een hoogrendementsverwarmingsketel van het type HR+ of HR top (gas) of Optimaz of Optimaz elite (stookolie) of een houtpelletketel om de hele woning te verwarmen.

Procedure

Artikel 6

§1. De aanvraag moet ten laatste 60 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij het Contactcenter Grondgebondenzaken van de stad Geel, Werft 20, 2240 Geel of via het é-loket op de website van de stad Geel. De datum op het ontvangstbewijs of de datum van de online-aanvraag geldt als aanvraagdatum.

Een grondplan met binnenafmetingen (oppervlakten) en de benamingen van de lokalen van de te renoveren woning dient als bijlage toegevoegd te worden bij de aanvraag.

Het geheel van de uit te voeren werken die voor de premie in aanmerking komen, moet ten minste 2.500 euro bedragen. Deze kosten moeten door middel van facturen bewezen worden. Deze facturen mogen niet dateren van voor de aanvraagdatum. Bovendien moet op de facturen duidelijk het adres opgenomen zijn waar de gefactureerde werken zijn uitgevoerd.

§2. Vanaf de aanvraagdatum en voor de aanvang van de werken zal de gemeentelijke woningcontroleur van de stad Geel ter plaatse komen en een verslag opmaken waarin de noodzakelijke werken worden opgesomd opdat de woning zou voldoen aan alle vigerende wetgeving.

§3. De werken moeten binnen de 2 jaar na de aanvraagdatum door het college van burgemeester en schepenen voltooid zijn.

Een éénmalige verlenging voor een termijn van 1 jaar is mogelijk na het indienen van een gemotiveerde aanvraag en mits instemming van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze aanvraag moet worden ingediend uiterlijk 6 maanden voor het verlopen van de initiële termijn van 2 jaar. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing binnen 2 maanden na ontvangst van het verzoek tot verlenging. Bij gebreke aan een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, wordt dit geacht in te stemmen met een verlenging van de termijn.

§4. Na afloop van de werken zal de gemeentelijke woningcontroleur van de stad Geel opnieuw ter plaatse komen om het effect van de werken te kunnen evalueren. Op dat ogenblik moet de huurder kunnen beschikken over een volwaardige gezonde woning. Dit betekent dat de woning niet meer dan 6 gebreken uit categorie I, geen gebreken uit categorie II en geen gebreken uit categorie III mag scoren op het technisch verslag tijdens het conformiteitsonderzoek, zoals toegevoegd als bijlage bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§5. Indien er na de periode van 2 jaar (of 3 jaar na toegestane verlenging waarvan sprake in artikel 6 §3) geen contact wordt opgenomen om een 2de conformiteitsonderzoek in te plannen met het oog op het toekennen van de premie, kan de procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgestart worden.

Artikel 7

Na afloop van de werken, wordt het bedrag van de premie vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen en uitbetaald, op voorlegging van de officiële gedetailleerde facturen van de uitvoerende aannemers en/of van de aankoopfacturen van de aanvragers die de werken zelf

uitvoeren, én op voorlegging van de geregistreerde huurovereenkomst. Kastickets worden niet als bewijsstuk aanvaard.

Premie

Artikel 8

§1. De premie voor de verbeteringswerken bedraagt 50 % van de kostprijs van de uitgevoerde werken of uitrustingen, met een maximum van 5.000 euro.

§2. Binnen een periode van 9 jaar, vanaf de dag van de definitieve toekenning van de premie, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumpremie verkregen worden en kan er slechts éénmaal een aanvraag voor de onderhavige premie worden ingediend.

Artikel 9

De premieaanvrager verbindt er zich toe om de premies van andere openbare instanties waar hij/zij recht op heeft in verband met de uit te voeren werken in de betreffende woning aan te vragen.

Strafbepalingen

Artikel 10

§1. Indien aan de bepalingen van dit reglement niet voldaan wordt, of in geval van verkoop van de woning binnen een periode van 9 jaar na datum van de toekenning van de premie, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder.

§2. Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het verkrijgen van de eventueel vereiste omgevingsvergunning.

Overige bepalingen

Artikel 11

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

Artikel 12

De burgemeester is bevoegd om alle conformiteitsonderzoeken te laten verrichten en de verstrekte gegevens te controleren. Het College van Burgemeester en Schepenen is bevoegd om alle andere onderzoeken te laten verrichten en de verstrekte gegevens te controleren. Deze onderzoeken worden uitgevoerd door de gemeentelijke woningcontroleur van de stad Geel. Weigering van medewerking aan het onderzoek zal het verval van het recht op de premie met zich mee brengen.

Betwistingen

Artikel 13

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van dit reglement. Alle betwistingen inzake dit reglement worden autonoom beslecht door het college van burgemeester en schepenen.

Inwerkingtreding

Artikel 14

Het onderhavige reglement is van toepassing op alle aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

Het gemeentelijk reglement betreffende de verbeteringspremie private woning goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2020 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2025.

