

1. Titel

Gemeentelijke woningpremie voor particuliere woningen

2. Vermelding beslissend orgaan

Gemeenteraad van 30 november 2020.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw</i>	<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw</i>
mevr. V. Schellingen	Voorzitter	√	dhr. JP. Hermans	Raadslid	√
dhr. M. Keulen	Burgemeester	√	dhr. T. Castermans	Raadslid	√
mevr. A. Puts	Schepen	√	dhr. J. Pauly	Raadslid	√
mevr. C. Gorissen	Schepen	√	dhr. B. Paulissen	Raadslid	√
mevr. S. Martens	Schepen	√	mevr. J. Neven	Raadslid	√
dhr. P. Verheyen	Schepen	√	mevr. S. Loubele	Raadslid	√
mevr. J. Martens	Schepen	√	dhr. J. Moors	Raadslid	√
dhr. M. Stevens	Schepen-Vz BCSD	√	dhr. R. Withofs	Raadslid	√
dhr. P. Nelissen	Raadslid	√	dhr. B. Geurts	Raadslid	√
dhr. P. Van Berkel	Raadslid	√	dhr. P. Janssen	Raadslid	√
mevr. V. Jans	Raadslid	√	dhr. D. Opsteyn	Raadslid	√
dhr. F. Stouten	Raadslid	√	dhr. B. Mechels	Raadslid	√
mevr. A. Jeurissen	Raadslid	√	mevr. A. Roemans	Raadslid	√
dhr. L. Joosten	Raadslid	√	dhr. W. Vancleynebreugel	Algemeen directeur	√
dhr. D. Terwingen	Raadslid	√		Vertrouwenspersoon*	
dhr. R. Mechels	Raadslid	√			

*Niet Stemgerechtigde

3. Bevoegdheid

Artikel 40 en artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad. Het begrip dagelijks bestuur zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 juni 2019.

4. Juridische context

De nieuwe gemeentewet, zoals gewijzigd;

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd;

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;

Het bestuursdecreet van 7 december 2018, zoals gewijzigd;

De premierglementen van de federale overheid, de Vlaamse overheid en de netbeheerder Fluvius, zoals gewijzigd;

Het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode.

5. Feitelijke context

-

Sinds 01/01/2016 beschikt de gemeente over de gemeentelijke premie duurzaam wonen (zie reglement in bijlage). Deze premie zal op 31/12/2020 opgeheven worden. De premie had als doel om het aandeel leegstaande woningen te verminderen door een premie te voorzien bij renovatiewerken en energiebesparende maatregelen.



Omdat de Vlaamse renovatiepremie niet geldt voor leegstaande woningen was deze gemeentelijke premie vrij uniek.

Met dit reglement werd ook tegemoet gekomen aan de verplichting dat de opbrengsten die voortvloeien uit het leegstandsreglement dienen aangewend te worden om de leegstand te bestrijden.

Op de GR van 23/12/2019 werd er beslist om dit reglement te evalueren om zodoende een nieuwe gemeentelijke premie te lanceren die ingaat vanaf 01/01/2021. Het nieuwe premiereglement ligt nu ter goedkeuring

6. Vormvereisten /adviezen

M.b.t. de meerjarenplanning:

Actie 10102 uit de meerjarenplanning 2020-2025 zijnde, meer inzetten op leegstands- en verwaarloozingsbeleid;

Actie 10103 uit de meerjarenplanning 2020-2025 zijnde, premie duurzaam wonen hervormen/uitbreiden;

M.b.t. het leegstandsbeleid:

Het "reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen & gemeentebelasting op leegstand van woningen en gebouwen", goedgekeurd door de gemeenteraad op 27/11/2017 en hierna "het leegstandsreglement" genoemd;

De opbrengsten die voortvloeien uit dit leegstandsreglement dienen gebruikt te worden om de leegstand te bestrijden;

De nodige kredieten hiervoor worden voorzien op het gemeentelijk budget onder actie 10103 uit het meerjarenplan 2020-2025;

M.b.t. de gemeentelijke rentesubsidie:

De "gemeentelijke rentesubsidie voor energiebesparende en renovatiemaatregelen aan woningen", goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/05/2020;

Deze rentesubsidie wordt voornamelijk toegekend aan alle eigenaars van een woning in Lanaken, die zelf hun woning als permanente verblijfplaats bewonen.

Hierdoor blijven de flankerende maatregelen grotendeels behouden.

7. Motivering

De meeste premies uit het premielandchap worden aangevraagd door eigenaars die hun hoofdverblijfplaats hebben in deze woning;

Eigenaars van huurwoningen zijn minder geneigd zijn om te investeren in de woonkwaliteit van deze woningen;

Bij woningonderzoeken die door de gemeente en Wonen Vlaanderen uitgevoerd worden blijkt veelal dat de woningkwaliteit in vele gevallen ondermaats is;

Met een gerichte premie waarbij het verhelpen van de meest voorkomende gebreken betoelaagd wordt, zullen eigenaars sneller de stap zetten om deze werken ook effectief uit te (laten) voeren;

Hierdoor zullen er meer private huurwoningen ter beschikking kunnen gesteld worden die op gebied van woningkwaliteit er sowieso op vooruit gaan;



Deze woningen kunnen door de premie ook energiezuiniger gemaakt worden;

Het reglement zal na goedkeuring ruim bekend gemaakt worden via alle mogelijke gemeentelijke kanalen.

8. Financiële aspecten

AR: 64971000

Beleidsitem: 062910

Uit cijfers is gebleken dat slechts ca. 10% van de inkomsten uit de heffingen van het leegstandsregisters werden aangewend voor de uitbetalingen van de premie duurzaam wonen.

Er is dus de mogelijkheid om het huidige reglement uit te breiden, zowel naar het voorwerp van de woning (niet enkel leegstaande maar ook private huurwoningen) als naar de toegekende premiebedragen (van max € 1.100 naar max. € 4.000 per woning).

9. Besluit

Artikel 1 – Doel

Het gemeentebestuur wenst met de invoering van de gemeentelijke verbeteringspremie voor private *huurwoningen* voor eigenaar-verhuurders een algemene kwaliteitsverbetering van het privaat huurpatrimonium na te streven. Concreet wil het gemeentebestuur door middel van deze verbeteringspremie eigenaar-verhuurders financieel ondersteunen in het opwaarderen van hun *huurwoning(en)* en hiermee tevens stimuleren om extra kwalitatieve huurentiteiten op het grondgebied van Lanaken te bekomen.

Artikel 2 – Definities

1. Hoofdverblijfplaats:

De hoofdverblijfplaats is de plaats waar een gezin gewoonlijk leeft. Onder gezin wordt verstaan:

- a. hetzij een persoon die gewoonlijk alleen leeft;
- b. hetzij een vereniging van twee of meer personen die, al dan niet door familiebanden gebonden, gewoonlijk één-zelfde woongelegenheden betrekken en er samen leven.

2. HR+ / HR Top Gas / Optimaz / Optimaz Elite:

Labels die aangeven dat deze verwarmingsketels een zeer hoog rendement hebben en zeer energiezuinig zijn.

3. R-waarde of warmteweerstand:

De warmteweerstand R (in m² K/W) geeft het weerstandsniveau weer van een isolatiemateriaal voor het doorgeven van warmte. Hoe hoger de R-waarde, hoe kleiner het warmteverlies doorheen het materiaal. De R-waarde wordt berekend door de dikte van het isolatiemateriaal (in meter) te delen door de lambdawaarde $R = d / \lambda$ waarbij

- R = warmteweerstand in m² K/W
- K= Kelvin (SI-eenheid van thermodynamische temperatuur) en
- W= Watt (SI-eenheid van vermogen)
- d = dikte van het materiaal in meter (m)
- λ = warmtegeleidingscoëfficiënt in W/mK

4. U-waarde:



Graadmeter voor de isolatiewaarde uitgedrukt in W/m^2K . De U-waarde geeft de isolatiewaarde van een bepaald onderdeel van de woning weer. In de praktijk wordt de U-waarde vaak gebruikt om het isolerend vermogen van glas voor te stellen. De U-waarde van hoogrendementsglas is de hoeveelheid warmte die door het glas verloren gaat. Hoe hoger de U-waarde van het hoogrendementsglas, hoe slechter het raam is geïsoleerd.

5. Woning/woontiteit:

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande zoals vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode en eventueel latere wijzigingen.

6. Woonvertrek:

Een ruimte in een *woning* bestemd om te worden gebruikt als keuken, badkamer, woon- of slaapkamer.

7. Zakelijk gerechtigde:

Een rechtspersoon die volgend recht heeft op de woning:

- a. eigendomsrecht (volle of naakte eigendom)
- b. vruchtgebruik (recht om in de woning te wonen, maar geen eigenaar)
- c. erfpacht
- d. opstal
- e. recht van gebruik en bewoning
- f. erfdienstbaarheid

Artikel 3 – Aanvrager

Binnen de perken van de jaarlijks goedgekeurde kredieten kan de gemeentelijke verbeteringspremie voor private *huurwoningen* worden toegekend aan elke natuurlijke persoon die verbeteringswerken uitvoert aan zijn *huurwoning* én die het *zakelijk recht* heeft op de *huurwoning*, die het voorwerp is van de premie-aanvraag.

Artikel 4 – Huurwoning

Alle private *huurwoningen* die minimum 30 jaar oud zijn (bouwjaar volgens kadaster geldt als referentie) en die verhuurd worden/werden met een huurovereenkomst kunnen in aanmerking komen voor deze verbeteringspremie. De huurder moet de *woning* gebruiken of gebruikt hebben als *hoofdverblijfplaats* en moet er ook officieel gedomicilieerd (geweest) zijn.

Artikel 5 – Leegstaande woning

Indien een leegstaande *woning* in het verleden al dan niet werd bewoond door de huidige *zakelijk gerechtigde* komt de woning eveneens in aanmerking voor de verbeteringspremie, ongeacht of deze in het verleden werd verhuurd.

Artikel 6 - Factuur

Facturen van aannemers voor uitbestede werken komen in aanmerking voor de premie. Indien bepaalde werkzaamheden door de eigenaar-verhuurder zelf worden uitgevoerd, komen de kosten hiervan ook in aanmerking indien duidelijk kan aangetoond worden dat de aangekochte materialen effectief werden aangewend in de *huurwoning* (bijv. aan de hand van foto's van vóór de werken en na de werken) én deze materialen ook op factuur staan.

Alle ingediende facturen moeten een factuurdatum hebben die gelegen is tussen 01/01/2021 en 31/12/2025.



Artikel 7 – Bouwonderdelen

Overzicht van de werkzaamheden die in aanmerking komen voor de premie:

1. Vernieuwen van **buitenschrijnwerk** en **buitendeuren**. De isolatiewaarde van de beglazing (U-waarde) bedraagt maximum 1,0 W/m²K.
2. Het vernieuwen van het **dak** van het hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het vernieuwde dak moet voorzien zijn van een onderdak en isolatie. De isolatiewaarde (*R-waarde*) van de dakisolatie bedraagt minstens 4,5 m²K/W.
3. Werken die **vochtproblemen** (opstijgend vocht, doorslaand vocht, condenserend vocht) efficiënt bestrijden.
4. Grondige **elektriciteitswerken** die gepaard gaan met een keuringsattest.
5. De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van een bestaande **badkamer** of de installatie van een badkamer. Onder een badkamer wordt verstaan: de afzonderlijke ruimte waarin minstens een bad of douche is geïnstalleerd en één of twee wastafels.
6. **Gevelrenovatie**: schilderwerken van de gevels, gevelisolatie, voegwerk (al dan niet gecombineerd met gevelreiniging).
7. Werkzaamheden die de risico's op **CO-intoxicatie** verminderen of verhelpen:
 - a. Plaatsing van één verwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte;
 - b. Plaatsing van maximaal drie verwarmingstoestellen op gas, met gesloten verbrandingsruimte;
 - c. Het vervangen van een bestaande centrale verwarmingsketel door een hoogrendementsketel met label *HR+* of *HR Top Gas* of met het label *Optimaz* of *Optimaz Elite* (stookolie);
 - d. De installatie van of omschakeling naar centrale verwarming;
 - e. Het bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een rookkanaal.
8. Plaatsen van een **zonneboiler** of **warmtepompboiler**.
9. Het aanbrengen of vervangen van een of meer vaste **trappen** in de woning.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Alleen voor werken aan *woonvertrekken* kan de verbeteringspremie aangevraagd worden. Werken aan garages en bijgebouwen komen niet in aanmerking voor de premie.

Bij twijfel kan u best voorafgaand advies inwinnen bij de gemeentelijke dienst Wonen.

Artikel 8 – Premiebedrag

Het premiebedrag bedraagt 1/3 (één derde) van de totale kostprijs (= totaal bedrag van de geldige *facturen* excl. BTW), maar met een maximum van € 4.000.

De totale kostprijs moet minimum € 2.500 (excl. BTW) bedragen.



Er zijn meerdere premie-aanvragen mogelijk per *woning* zolang het plafond van € 4.000 niet is bereikt.

Artikel 9 – Aanvraag

De verbeteringspremie wordt aangevraagd via het gemeentelijk e-loket.

Aanvragen kunnen ingediend worden tussen 01/01/2021 en 01/03/2026.

Artikel 10 – Uitbetaling

De uitbetaling gebeurt maximum 3 maanden na de indiening van de aanvraag op het rekeningnummer dat bij de aanvraag vermeld dient te worden door de aanvrager.

Artikel 11 – Betwistingen

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 van de definitieve toekenning per aangetekend schrijven gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Jan Rosierlaan 1, 3620 Lanaken of via het klachtenformulier dat terug te vinden is onder de gemeentelijke website.

Artikel 12 – Inwerkingtreding reglement

Onderhavig reglement geldt tussen de periode 01/01/2021 - 31/12/2025 en vervangt de 'Verlenging gemeentelijke premie duurzaam wonen' (kenmerk 557004) die op 23/12/2019 werd aangenomen door de gemeenteraad.

Gedaan te Lanaken in zitting zoals hierboven vermeld.

Namens de gemeenteraad,

Get. William Vancleyenbreugel

Algemeen directeur

Get. Viviane Schellingen

Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

William Vancleyenbreugel

Algemeen directeur

Viviane Schellingen

Voorzitter



