

STAD IZEGEM

STEDELIJK REGLEMENT TOT TOEKENNING VAN EEN VERBETERINGSPREMIE VOOR HUURWONINGEN (aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 29 maart 2010)

TITEL I: DOEL

Artikel 1

Om het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op peil te houden in de stad wordt binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet een premie toegekend aan de eigenaars-verhuurders die op het grondgebied van de stad Izegem overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaand pand ouder dan 30 jaar.

Indien het aangekochte pand gesloopt wordt, kan een verbeteringspremie verkregen worden en er een nieuwe woning gebouwd wordt (vernieuwbouw). De bouw van de nieuwe woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaand pand.

TITEL II: DEFINITIES

Artikel 2:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Eigenaar-verhuurder:
de (mede-)eigenaar handelend namens alle mede-eigenaars-verhuurders, zowel particuliere als rechtspersonen, die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken verhuurt voor een periode van minstens 9 jaar.
- Huurder:
de particuliere persoon, die geen (mede-)eigenaar is van de woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft.
- Premieaanvrager:
de eigenaar-verhuurder.
- Woning:
het huis, appartement of studio, als hoofdverblijfplaats bestemd voor het huisvesten van één gezin.
- Aanvraagdatum:
datum waarop het dossier ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs).

TITEL III: VOORWAARDEN

Artikel 3

De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar-verhuurder voor bestaande panden 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 en voldoende ruime huisvesting. Worden uitgesloten van de mogelijkheid om een premieaanvraag in te dienen: de sociale woonorganisaties zoals bepaald onder Titel V van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 09.07.1997 en latere wijzigingen.

Artikel 4

Kamers die vallen onder het reglement van kamers komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit reglement.

Artikel 5

§1

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

§2

Na renovatie dient de woning te voldoen aan alle oppervlaktevoorwaarden zoals gesteld in de stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de stadskern, zoals aangenomen door de gemeenteraad d.d. 07.12.2009.

§3

Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst tussen eigenaar-verhuurder en huurder gedurende tenminste 9 jaar te worden verhuurd aan maximaal volgende prijzen:

- 1°/ Voor een lopende huurovereenkomst mag een eventuele huurprijsherziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de werken.
- 2°/ Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na uitvoering van de werken mag de huurprijs maximum 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die betreffende woning (gebaseerd op de huurprijs vermeld in de huurovereenkomst, plus eventuele indexering).
- 3°/ Voor een eerste verhuring door de premieaanvrager gelden volgende maximum huurprijzen:
 - 350 euro voor een woning met 1 slaapkamer
 - 400 euro voor een woning met 2 slaapkamers
 - 450 euro voor een woning met 3 slaapkamers
 - 500 euro voor een woning met 4 of meer slaapkamers

Worden eveneens als 'eerste huurovereenkomst' beschouwd:

- de nieuwe huurovereenkomst die meer dan 5 jaar na de vorige huurovereenkomst wordt afgesloten
- de huurprijs in de vorige afgesloten huurovereenkomst ligt 50% lager dan de vastgestelde maximumprijzen in §4, 3°/.

Een jaarlijkse indexering is toegestaan.

§4

Het bewijs van (eerste) verhuring en van de gevraagde huurprijs dient te gebeuren d.m.v. een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, bewijs van domiciliëring en voor een nieuwe huurovereenkomst ook een kopie van de laatst afgesloten huurovereenkomst. Indien de laatste huurovereenkomst mondeling werd afgesloten, moeten betalingsbewijzen voorgelegd worden van de laatste drie maanden huur. Deze bewijsstukken moeten overgemaakt worden aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem. Na de werken is het bewijs van verhuring noodzakelijk om de premie definitief te kunnen toekennen.

§5

Bij hervershuring tijdens de vermelde negenjarige periode dient de premieaanvrager een kopie van de nieuwe geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem, uiterlijk 3 maanden na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.

§6

De premieaanvrager moet de verbintenis aangaan de woning niet te verkopen binnen een periode van 9 jaar na datum van de toekenning van de premie;

TITEL IV: WERKEN

Artikel 6

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:

- het weren van vocht uit muren d.m.v. insputting onder druk, onderkapping of onderzaging met plaatsing van een waterdicht membraan;
- verbeteringswerken aan daken (enkel het hoofddak en/of andere daken boven lokalen dienstig voor bewoning komen in aanmerking voor betoelaging);
- de aansluiting op het openbaar rioleringsnet van het gelijkvloers en/of verdieping (volgens het gescheiden rioleringsstelsel);
- het plaatsen van sanitair met waterspoeling in de woning;
- werken bedoeld om twee kleinere woningen om te bouwen tot een enkele ééngezinswoning;
- het creëren van een afzonderlijke toegang tot het gedeelte boven of achter de winkel, met oog op bewoning van dit gedeelte.

Komen NIET in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie:

- onderhoud-, herstelling- en verfraaiingswerken;
- werken aan garages, bijgebouwen en veranda's.

TITEL V: PREMIE

Artikel 7

§1

De basispremie voor de werken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt 50% van de kostprijs van de uitgevoerde werken of uitrustingen, BTW niet-inbegrepen, met een maximum van €5 000.

§2

Binnen een periode van 9 jaar, ingaande op de dag van de definitieve toekenning van de premie, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden

Artikel 8

§1

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

§2

De som van de gewestelijke, provinciale, stedelijke en enige andere premies die zouden bekomen zijn voor de uitvoering van betoelaagbare werken aan 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 VI: PROCEDURE

Artikel 9

De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken of bij vernieuwbouw 45 dagen vóór aanvang van de sloop van het oude pand, 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.

Artikel 10

Het College van Burgemeester en Schepenen is bevoegd alle onderzoeken te doen of te laten doen, zowel voor, tijdens als na de werken, die nuttig of nodig geacht worden omtrent de vervulling van de voorwaarden tot het bekomen van de gemeentelijke premie. Weigering tot medewerking aan deze onderzoeken brengt verval van het recht op de premie mee.

Artikel 11

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, én op voorlegging van de geregistreerde huurovereenkomst.

TITEL VII: STRAFBEPALINGEN

Artikel 12

§1

Indien aan de bepaling onder art.4, §3, §4 en §5 niet voldaan wordt, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder. In geval van verkoop van de woning binnen een periode van 9 jaar na datum van de definitieve toekenning van de premie, is de premie integraal terug te betalen door de eigenaar-verhuurder, vermeerderd met volgende schadevergoeding:

- 100% van het bedrag van de premie bij verkoop tijdens het eerste jaar na toekenning
- 50% van het bedrag van de premie bij verkoop tijdens het tweede jaar na toekenning.

§2

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

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13

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.

Artikel 14

Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 15

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

Artikel 16

Onderhavig reglement treedt in werking vanaf 29 maart 2010 en vervangt het stedelijk reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor huurwoningen, aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 19 januari 2009.