

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN DONDERDAG, 18 DECEMBER 2025**

Aanwezig: Andy Vandekerckhove: voorzitter;
John Adam: burgemeester;
Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Tineke Van hooland,
Natascha De Meulemeester, Kristof Meerschaut: schepenen;
Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert,
Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod,
Dina Librecht, Wim Lodens, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Danny Lauweryns,
Anja De Keyzer, Murat Yurtay, Ronny Kesteley, Steven Bettens, Carine Portois,
Frederic De Vos, Vincent Thomaes, Kim Erauw: raadsleden;
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Farah Vansteenbrugge: schepen;
Mathilde Haesaert: raadslid

Afwezig:

**12. OMG - Huisvesting - Reglement 'Subsidie voor de renovatie van een huurwoning 2026-'31' -
Goedkeuring**

Motivering

Bevoegdheid/rechtsgrond

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Feiten/context/motivering/adviezen van diensten

De stad Oudenaarde staat voor de uitdaging om het woonpatrimonium kwalitatief, energiezuinig en betaalbaar te houden, in het bijzonder binnen de private huurmarkt. Heel wat huurwoningen en -appartementen in de stad zijn verouderd, onvoldoende geïsoleerd of voldoen niet aan de hedendaagse kwaliteits- en comfortnormen. Tegelijk stijgt de druk op de huurmarkt en ervaren veel inwoners moeilijkheden om een betaalbare kwalitatieve woning te vinden.

Met het 'subsidiereglement voor renovatie van een huurwoning 2026–2031' wil de stad actief inzetten op het verbeteren van de woonkwaliteit, het verlagen van de energiekosten voor huurders en het stimuleren van duurzame renovaties door eigenaars. Door een financiële tussenkomst te voorzien, moedigt de stad eigenaars aan om noodzakelijke investeringen uit te voeren die mogelijk worden uitgesteld of niet gerealiseerd.

Met dit reglement zet de stad Oudenaarde in op een sociaal rechtvaardig, duurzaam en toekomstgericht woonbeleid. Het ondersteunt eigenaars, beschermt huurders, verhoogt de kwaliteit van het woningpatrimonium en draagt bij aan de realisatie van een betaalbare, veilige en energiezuinige woningenmarkt.

Link met het meerjarenplan

Budgettaire weerslag

<i>Boekjaar: 2026 - 2031</i>			
<i>Algemene rekening: 6491000 Toegestane subsidies aan gezinnen</i>			
Actie	Beleidsitem	Bedrag	Beschikbaar krediet
A-4-8-1	0620-00	€ 150.000,00	€ 150.000
Opmerkingen: Een jaarlijks bedrag van € 150.000,00 EUR is voorzien voor de ondersteuning van renovatie van particuliere huurwoningen			

Communicatie

De diensthuisvesting zal dit reglement kenbaar maken via de stedelijke communicatiekanalen, sociale media en infomomenten voor verhuurders die in het voorjaar van 2026 worden georganiseerd.

Besluit

Met eenparigheid van stemmen

Artikel 1. Binnen de kredieten van de door de gemeente goedgekeurde begroting wordt een subsidie tot 9.000 EUR verleend voor de renovatie van een woning of appartement die op de huurmarkt voor particuliere bewoning wordt aangeboden en waarvan de huurprijs maximaal 800 EUR bedraagt, en waarvan de renovatie voldoet aan de ondervermelde toekenningsvoorwaarden.

Artikel 2. Binnen de kredieten van de door de gemeente goedgekeurde begroting wordt een subsidie tot 6.000 EUR verleend voor de renovatie van een woning of appartement die op de huurmarkt voor particuliere bewoning wordt aangeboden en waarvan de huurprijs meer dan 800 EUR bedraagt, en waarvan de renovatie voldoet aan de ondervermelde toekenningsvoorwaarden.

Artikel 3. Definities

woning: een goed vermeld in artikel 2 §1 eerste lid, 31° van de Vlaamse Codex Wonen 2021: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande met als hoofdbestemming eengezinswonen, zonder aanwezigheid van een complementaire functie.

huurwoning: een woning waarvan het genot aan een derde wordt verleend voor een welbepaalde periode en tegen een huurgeld.

organisatie: elke doelgerichte vereniging van twee of meer (natuurlijke) personen, feitelijke vereniging, of vereniging zonder winstoogmerk.

vennootschap: elke samenwerkingsvorm op basis van een overeenkomst waarbij twee of meer personen (vennoten) geld, goederen of diensten inbrengen met als doel vermogensvoordeel.

Conformiteit van de woning: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Artikel 4. Algemene toekenningsvoorwaarden:

- §1 De subsidie voor de renovatie van een huurwoning geldt uitsluitend voor (natuurlijke) personen en niet voor organisaties of vennootschappen;
- §2 De subsidie wordt éénmalig toegekend per woning, per eigenaar;
- §3 De eigenaar of houder zakelijk recht kan slechts één aanvraag per woning, per ingreep indienen;
- §4 De eigenaar of houder zakelijk recht kan maximaal voor 3 renovatiemaatregelen per woning aanvragen;
- §5 De eigenaar of houder zakelijk recht kan maximaal voor 2 huurwoningen of appartementen aanvragen;
- §6 Het subsidiebedrag bedraagt 30% van de eindfactuur, per ingreep met een maximum van respectievelijk 3000 EUR per renovatiemaatregel voor woningen waarvoor de huurprijs maximaal 800 EUR bedraagt, 2000 EUR per renovatiemaatregel voor woningen waarvoor de huurprijs meer dan 800 EUR bedraagt;
- §7 De huurwoning is gelegen op het grondgebied van de stad Oudenaarde;
- §8 De huurwoning is minstens 15 jaar oud;
- §9 De huurwoning wordt op het moment van de aanvraag op de huurmarkt aangeboden voor particuliere bewoning;
- §10 De eigenaar of houder zakelijk recht beschikt over een door de huurder ondertekend en geregistreerd huurcontract op het moment van de aanvraag;
- §11 Voor kamerwoningen en studentenkamers kan geen renovatiesubsidie aangevraagd worden;
- §12 De subsidie voor renovatie van een huurwoning kan gecumuleerd worden met de Vlaamse 'MijnVerbouwPremie', de 'Vlaamse aanpassingspremie', de totaalrenovatiebonus, EPC labelpremie en andere premies aangeboden door de Vlaamse, Provinciale overheid of het stadsbestuur Oudenaarde, met uitzondering van het 'subsidiereglement voor energiebesparende maatregelen' en 'het subsidiereglement voor hernieuwbare energie' van de stad Oudenaarde;
- §13 De renovatiewerken worden uitgevoerd door gecertificeerde aannemers in overeenstemming met bestaande wetten, reglementen, verordeningen, gebruiken en regels van goed vakmanschap;
- §14 De uitvoering van de werken geeft geen aanleiding of kan nooit reden zijn tot het verbreken of opschorten van een lopende huurovereenkomst. De eigenaar ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen voor het uitvoeren van grondige renovatiewerken. De werken worden gepland in overleg met de aanwezige bewoners van het huurpand;
- §15 De eigenaar van de huurwoning of -appartement aangeboden op de particuliere huurmarkt verbindt er zich toe de huurprijs vastgesteld op datum van de aanvraag aan te houden voor de duur van de lopende huurovereenkomst, en de daaropvolgende overeenkomsten voor een periode van minimaal 6 jaar, vanaf de aanvraagdatum, met uitzondering van de normale toepassing van de gezondheidsindex. De aanvrager ondertekent daartoe een overeenkomst met de stad Oudenaarde;
- §16 Op het moment van de aanvraag beschikt de eigenaar over een Energieprestatiecertificaat met een minimale score C;
- §17 Op de datum van de aanvraag beschikt de eigenaar over een geldig conformiteitsattest;
- §18 Enkel facturen met factuurdatum tussen 1 januari 2024 en 31 december 2030 komen in aanmerking. De facturen mogen op de aanvraagdatum van de premie maximaal 2 jaar oud zijn (24 maanden). Dit geldt zowel voor tussentijdse facturen als voor de eindfactuur;
- §19 Om voor subsidie in aanmerking te komen bedraagt de eindfactuur bedraagt minimaal 1500 EUR per ingreep;

§20 Eigenaars of houders zakelijk recht die een subsidie ontvingen op het subsidiereglement voor de renovatie van een huurwoning 2021 -2024 kunnen opnieuw een aanvraag indienen voor dezelfde woning of appartement, uitgezonderd de maatregelen waarvoor door de stad Oudenaarde reeds subsidie werd toegekend;

Artikel 5. Renovatiewerken

§1 Renovatiewerken voor een verbeterde veiligheid en basiscomfort:

1.1 Vochtbestrijding

de behandeling van muren tegen optrekkend vocht door ofwel een waterkerende laag te plaatsen, ofwel de muren te injecteren met producten die de muur waterdicht maken;

de behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht;

de behandeling van de muren tegen huiszwam;

de eindfactuur vermeld de gebruikte producten en methodiek en geldt als bewijs.

1.2 Trappen

het aanbrengen of vervangen van een of meer vaste trappen in de woning zodat de verbinding tussen de verdiepingen veilig beloopbaar is;

De veiligheid van de trap blijkt na woningcontrole;

De eindfactuur geldt als bewijs.

1.3 Elektrische installatie

De gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie. Dit omvat alle elementen om stroom en telecommunicatie te verdelen in de woning, inclusief de aansluiting op het openbare net en de plaatsing van de meetinstallatie voor elektriciteit.

De conformiteit van de installatie met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet blijken uit een attest van een erkend keuringsorgaan dat dateert van na de voltooiing van de werken en van voor de datum van aanvraag voor de renovatiepremie;

De eindfactuur geldt als bewijs.

1.4 Sanitaire installatie

De vernieuwing van de bestaande sanitaire toestellen in de enige badkamer in de woning of appartement of de plaatsing van maximaal één douche of één ligbad, twee wastafels en één toilet als die nog niet aanwezig zijn in de woning;

Alle kraanwerk, leidingen en toebehoren voor (regen)watertoevoer;

Alle leidingen en toebehoren voor de afvoer van het gebruikte water in het openbare rioleringsnet.

De eindfactuur geldt als bewijs.

§2 Renovatiewerken voor een verbeterde energieprestatie

2.1 Dak of zoldervloerisolatie

het aanbrengen van dak- of zoldervloerisolatie kan gepaard gaan met de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning:

-Het afbreken en vervangen van bestaande dakstructuren

-Het herstellen of het vernieuwen van het onderdak en de waterdichte bedekking;

De totale Rd-waarde moet groter zijn dan of gelijk zijn aan 4,5 m² K/W. De Rd-waarde van een eventuele bestaande isolatielaag mag niet worden meegerekend om de minimumwaarde van 4,5 m² K/W te behalen;

Het aanbrengen van dak- of zoldervloerisolatie komt enkel in aanmerking onder een asbestvrije dakbedekking;

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over dak- of zolderisolatie - Mijn verbouwpremie' in met technische gegevens omtrent de geplaatste isolatie in dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.2 Isolatie van een buitenmuur

De isolatie wordt geplaatst door een aannemer;

De totale Rd-waarde (warmteweerstand) van het nieuw geplaatste materiaal moet gelijk zijn aan of groter zijn dan $3,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het nieuwe isolatiemateriaal mag in meerdere lagen geplaatst worden maar de Rd-waarde van een eventueel bestaande isolatielaag mag niet mee worden verrekend om de minimumwaarde van $3,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ te behalen;

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over buitenmuurisolatie - Mijn verbouwpremie' in met technische gegevens over de geplaatste isolatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.3 Spouwmuurisolatie

De spouw heeft een minimale breedte van 50 mm.;

De volledige spouwbreedte wordt opgevuld met nieuw isolatiemateriaal. Spouwmuren die al gedeeltelijk voorzien zijn van spouwmuurisolatie komen niet in aanmerking;

De lambdawaarde van het gebruikte isolatiemateriaal bedraagt max. $0,065 \text{ W/mK}$;

De aannemer moet een Verklaring van Overeenkomstigheid met STS71-1 toevoegen bij de premieaanvraag. Dit is een kwaliteitsgarantie voor het uitgevoerde werk en het gebruikte materiaal. De verklaring samen met de eindfactuur geldt als bewijs;

2.4 Buitenschrijnwerk en beglazing

Onder buitenschrijnwerk wordt verstaan het geheel van buitendeuren en ramen in de gevels van de woning, met uitsluiting van de dak(vlak)ramen en dakkapellen;

De Ug waarde van de nieuw geplaatste beglazing bedraagt max $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Voor nieuwe transparante kunststofplaten en lichtkoepels bedraagt de U-waarde max $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Als de vervanging van het buitenschrijnwerk niet vergunning plichtig is of niet onderworpen is aan de meldingsplicht, vermeld in de Vlaamse Codex RO, moet voor buitenschrijnwerk voldaan worden aan de ventilatievoorzieningen in woongebouwen naar het Vlaamse Energiebesluit. Dit betekent dat de toevoer van verse lucht in de droge lokalen moet worden gegarandeerd ofwel door ventilatieroosters in de ramen, rolluikkasten of muren, ofwel door een mechanisch ventilatiesysteem in de woning.

De beglazing van veranda's komt niet in aanmerking voor een premie. Een veranda wordt gedefinieerd als een ruimte waarvan de wanden voor minstens de helft uit glas bestaan en die volledig kan afgesloten worden van de rest van de woning.

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over ramen of deuren – Mijn Verbouwpremie' in met de technische gegevens omtrent de geplaatste beglazing, dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.5 Vloer- of kelderisolatie

De vloer- of kelderisolatie wordt geplaatst door een aannemer;

De premie kan aangevraagd worden voor plaatsing van vloerisolatie op volle grond of isolatie aan het plafond van een kelder of verluchte ruimte onder een verwarmde ruimte;

De totale Rd-waarde moet groter zijn dan of gelijk zijn aan $2,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het isolatiemateriaal mag in verschillende lagen worden geplaatst, maar de Rd-waarde van een eventuele bestaande isolatielaag mag niet worden meegerekend om de minimumwaarde van $2,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ te behalen.

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over kelder- of vloerisolatie- Mijn Verbouwpremie' in met de technische gegevens over de geplaatste isolatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.6 Hernieuwbare energie

Er is enkel een premie voor nieuw geplaatste installaties. Vervangingen of omschakelingen van bestaande installaties op hernieuwbare energiebronnen komen niet in aanmerking.

Aanvragen die betrekking hebben op verbouwingen van bestaande woningen ouder dan 5 jaar waarbij door de EPB-regelgeving verplicht een hernieuwbare energiebron dient aangewend te worden, komen niet in aanmerking voor het verplichte aandeel hernieuwbare energie. Dit geldt ook voor installaties die bestemd zijn voor de verwarming van zwembaden.

2.6.1 Warmtepomp

De warmtepomp beschikt minimaal over een Europees productlabel of beter, zoals hieronder vermeld:

- geothermische warmtepomp met laagtemperatuuroepassing: A++;
- geothermische warmtepomp met hogetemperatuuroepassing: A++;
- lucht-waterwarmtepomp: A+;
- hybride warmtepomp: A+;
- lucht-luchtwarmtepomp: A+.

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over een warmtepomp in een woongebouw - Mijn Verbouwpremie' in met de technische gegevens over de geplaatste installatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.6.2 Warmtepompboiler

De warmtepompboiler beschikt over een Europees productlabel, minimum A+ of beter. De premie geldt enkel voor een warmtepompboiler voor de aanmaak van sanitair warm water.

De premie voor warmtepompboiler kan niet gecumuleerd worden met een premie voor lucht - waterwarmtepomp, die gelijktijdig worden geplaatst;

De aannemer vult het 'Attest van de aannemer over een warmtepomp in een woongebouw - Mijn Verbouwpremie' in met de technische gegevens over de geplaatste installatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

Artikel 6. subsidiebedrag

§ 1 De premie bedraagt maximaal 9000 EUR per woning of appartement die voor particuliere bewoning op de huurmarkt worden aangeboden, en waarvoor de huurprijs is vastgelegd op maximaal 800 EUR.

§2 De premie bedraagt maximaal 6000 EUR per woning of appartement die voor particuliere bewoning verhuurd wordt en waarvoor de huurprijs is vastgelegd op een bedrag hoger dan 800 EUR

1 De eigenaar heeft op datum van de aanvraag een door beide partijen ondertekende en geregistreerde huurovereenkomst, waarin de huurprijs staat vermeld.

§3 Samenstelling premiebedrag

1 Het premiebedrag bedraagt 30% van de eindfactuur met een maximum van respectievelijk 2000 EUR per renovatiemaatregel voor woningen waarvoor de huurprijs is vastgelegd op een bedrag boven 800 EUR, of 3000 EUR per renovatiemaatregel voor woningen waarvoor de huurprijs is vastgelegd op maximaal 800 EUR voor onderstaande categorieën:

- vochtbestrijding;
- trappen;
- elektrische installatie;

- sanitaire installaties;
- dak- of zoldervloerisolatie;
- isolatie aan de buitenkant van een buitenmuur;
- isolatie aan de binnenkant van een buitenmuur;
- spouwmuurisolatie;
- buitenschrijnwerk en beglazing;
- vloer- of kelderisolatie;
- warmtepomp
- warmtepompboiler

Artikel 7. Procedure subsidieaanvraag

§1 De subsidieaanvraag wordt door de eigenaar of houder van het zakelijk recht schriftelijk ingediend bij de dienst Huisvesting door middel van het voorgeschreven aanvraagformulier, binnen de 24 maand na factuurdatum, maar uiterlijk op 30/06/2031.

§2 Alle nuttige bewijsstukken (facturen, betalingsbewijzen, foto's, kopie Europees productlabel, attesten ingevuld en ondertekend door de aannemer,...) moeten bij de aanvraag worden toegevoegd. Aanvragen die hieraan niet voldoen worden niet in behandeling genomen.

§3 Na ontvangst van de aanvraag onderzoekt de dienst Huisvesting het dossier en controleert eventueel ter plaatse de uitgevoerde werken. Indien blijkt dat de voorwaarden niet nageleefd zijn, zal de premie niet uitgekeerd worden en wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. De aanvrager kan op dat moment nog aanpassingen uitvoeren om toch aan de voorwaarden te voldoen en de subsidieaanvraag opnieuw indienen.

§4 Het College neemt een beslissing m.b.t. het uitbetalen van de subsidies.

§5 Mocht ondanks de administratieve controle toch blijken dat de bepalingen van het reglement of eventueel de stedenbouwkundige vergunning niet werden nageleefd, wordt de subsidie teruggevorderd indien deze reeds zou zijn uitbetaald.

Artikel 8. Dit reglement treedt in voege op 1/1/2026. Het reglement wordt beëindigd op 31/12/2031. De uiterste aanvraagdatum wordt bepaald op 30/06/2031. De uiterlijke factuurdatum voor renovatiewerken wordt bepaald op 31/12/2030. Facturen met datum vanaf 1/1/2031 komen niet meer in aanmerking.

Artikel 9. Het college van burgemeester en schepenen is belast met de uitvoering van dit reglement.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,
Bart Baele

De voorzitter,
Andy Vandekerckhove

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 door Helena Ackaert,
Algemeen directeur wnd



 Elektronisch ondertekend op
19/12/2025 door Andy
Vandekerckhove, Voorzitter Raad

