

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN MAANDAG, 19 DECEMBER 2022**

Aanwezig: Lieven Cnudde: voorzitter;
Marnic De Meulemeester: burgemeester;
Stefaan Vercamer, John Adam, Peter Simoens, Bart Dossche, Sybille De Vos,
Julie Dossche: schepenen;
Danny Lauweryns, Franka Bogaert, Murat Yurtay, Nathalie De Smet, Tineke
Van hooland, Robbin De Vos, Kurt Vandeputte, Mathieu De Cock, Christine
Vandriessche, Elisabeth Meuleman, Steven Bettens, Maud Wybraeke, Eric
Meirhaeghe, Pieter Feys, Kristof Meerschaut, Kathy De Rycke, Wim Dhont,
Dagmar Beernaert, André Vansteenbrugge, Vincent Thomaes: raadsleden;
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Mathieu Mas: schepen;
Cindy Franssen, Mathilde Haesaert: raadsleden

Afwezig:

8. BIRO/Wonen - Verlenging en aanpassing het stedelijk subsidiereglement voor de renovatie van een huurwoning - Goedkeuring

Motivering

Bevoegdheid/rechtsgrond

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op de ondertekening van het Burgemeestersconvenant op 11 augustus 2020;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 22 februari 2021 Subsidiereglement voor de renovatie van een huurwoning.

Gelet op de organisatie door het stadsbestuur van het lokaal renovatieproject 'Oudenaarde renoveert!', waarbij gezinnen die hun woning renoveren gratis een beroep kunnen doen op een BENOvatiebegeleider, aangesteld en betaald door de netbeheerder via de Vlaamse premie voor collectieve renovatie;

Feiten/context/motivering/adviezen van diensten

Overwegende dat het stadsbestuur Oudenaarde streeft naar meer kwalitatieve, klimaatgezonde en energie-efficiënte woningen op de huurmarkt;

Overwegende dat er extra stimulansen nodig zijn om de woningkwaliteit en energieprestaties van de oudste woningen op het grondgebied van de stad te verbeteren;

Overwegende dat het stadsbestuur in 2023 een verplicht conformiteitsattest invoert voor alle huurwoningen op het grondgebied van de stad;

Overwegende dat het stadsbestuur in het woonbeleid er prioriteit aan geeft om particuliere eigenaars van huurwoningen te ondersteunen die uit de verhuur geen fondsen, beroepsinkomsten of hoofdkomst verwerven. Van organisaties en vennootschappen mag immers verwacht worden dat zij over voldoende professionaliteit beschikken om uitsluitend kwaliteitsvolle woningen conform de Vlaamse Codex Wonen op de huurmarkt aan te bieden;

Overwegende dat het voorgestelde subsidiereglement is afgestemd en aansluit op de huidige

premiereglementen voor woningrenovatie van de Vlaamse overheid en de netbeheerder waardoor de administratieve werklust voor de stedelijke dienst huisvesting beperkt blijft.

Link met het meerjarenplan

Meerjarenplanaanpassing 3 2020-2025

BD-3 Wonen moet voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol zijn

BD-7 Duurzaamheid en zorg voor het milieu vormen een rode draad doorheen het beleid

ACT 12 Ondersteunen van de transformatie van oude en ongeschikte woningen en verhogen van de Renovatiegraad

Budgettaire weerslag

<i>Boekjaar: 2023-2024</i>			
<i>Algemene rekening: 6491000 Toegestane werkingssubsidies</i>			
Actie	Beleidsitem	Bedrag	Beschikbaar krediet
ACT-12	0600-00	€ 180000,00	€ 180000
GBB-XXX	0XXX-XX	€ X.XX0,00	€ X.XX0,00
Opmerkingen: € 180.000,00 voorzien voor ondersteunen van de transformatie van oude en ongeschikte woningen en verhogen van de renovatiegraad			

Communicatie:

Via de stedelijke communicatiekanalen

Besluit

Eenparig.

Artikel 1. Binnen de kredieten van de door de gemeente goedgekeurde begroting wordt een subsidie tot 3000 EUR verleend voor de renovatie van een woning die particulier op de huurmarkt wordt aangeboden en waarvan de renovatie voldoet aan de ondervermelde toekenningsvoorwaarden. Deze subsidie wordt verhoogd tot 5000 EUR voor de renovatie van een woning die door particulieren verhuurd wordt aan een sociaal verhuurkantoor.

Artikel 2 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;

BENOVatiebegeleider: door de netbeheerder erkend en aangesteld renovatiebegeleider die gehouden is aan de door de netbeheerder vooropgestelde begeleidingsvereisten.

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 3. Algemene toekenningsvoorwaarden:

§1: De subsidie voor de renovatie van een huurwoning geldt uitsluitend voor (natuurlijke) personen en niet voor organisaties of vennootschappen;

§2: De huurwoning is gelegen op het grondgebied van de stad Oudenaarde;

§3: De huurwoning is minstens 15 jaar oud;

§4: De huurwoning wordt op het moment van de aanvraag op de huurmarkt aangeboden voor particuliere bewoning;

§5: De huurwoning of appartement wordt op het moment van de aanvraag verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor;

§6: Voor kamerwoningen en studentenkamers kan geen renovatiesubsidie aangevraagd worden.

§7: De subsidie voor renovatie van een huurwoning kan gecumuleerd worden met de Vlaamse ‘Mijn VerbouwPremie’, 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 van de stad Oudenaarde;

§8: De renovatiewerken worden uitgevoerd door gecertificeerde aannemers in overeenstemming met bestaande wetten, reglementen, verordeningen, gebruiken en regels van goed vakmanschap;

§9: De renovatiewerken worden uitgevoerd onder begeleiding van een door de netbeheerder erkend BENOVatiebegeleider binnen de context van het lokaal renovatieproject ‘Oudenaarde Renoveert!’. De BENOVatiebegeleider formuleert bij aanvang van het project een renovatieadvies, maakt in samenspraak met de eigenaar een stappenplan voor de renovatie, adviseert de offertes en ziet toe op de kwalitatieve uitvoering van de werken. De BENOVatiebegeleider vraagt de renovatiesubsidie aan;

§10: 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;

§11: De eigenaar van de huurwoning of -appartement aangeboden op de particuliere huurmarkt verbindt er zich toe de huurprijs vastgesteld op het moment van aanmelding bij het Lokaal Renovatieproject ‘Oudenaarde renoveert!’ aan te houden voor de duur van de lopende huurovereenkomst, en de daaropvolgende overeenkomsten voor een periode van minimaal 6 jaar, met uitzondering van de normale toepassing van de gezondheidsindex. De aanvrager ondertekent daartoe een overeenkomst;

§12: Op het moment van de aanvraag beschikt de eigenaar over een Energieprestatiecertificaat met een minimale score C;

§13: Op de datum van de aanvraag beschikt de eigenaar over een geldig conformiteitsattest.

§14: Enkel facturen met factuurdatum tussen 1 januari 2021 en 31 december 2024 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.

Artikel 4. 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 één of meer vaste trappen en trapleuningen in de woning zodat de verbinding tussen de verdiepingen veilig beloopbaar is;

De veiligheid van de trap blijkt na evaluatie door een woningcontroleur;

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 erkende keuringsinstantie dat dateert van na de voltooiing van de werken en van voor de datum van aanvraag voor de renovatiesubsidie;

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 een attest in met technische gegevens omtrent de geplaatste isolatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.2: Isolatie aan de buitenkant 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 Rdwaarde 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 een attest 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 lambda-waarde van het gebruikte isolatiemateriaal bedraagt max. $0,065 \text{ W/mK}$;

De aannemer moet een 'Verklaring van Overeenkomstigheid met STS71-1' toevoegen bij de subsidieaanvraag. 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 ofwel door een mechanisch ventilatiesysteem in de woning;

De beglazing van veranda's komt niet in aanmerking voor een subsidie. 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 een attest met 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 subsidie 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 een attest in met technische gegevens over de geplaatste isolatie dat samen met de eindfactuur geldt als bewijs.

2.6: Centrale verwarming:

De plaatsing of vervanging van een verwarmingsketel door een ketel met hoog rendement met het label HR+ of HR Top (aardgas) of van een houtpelletketel om de hele woning te verwarmen;

Samen met de plaatsing of de vervanging van de centrale verwarmingsketel komen zowel alle installatieonderdelen om de hele woning te voorzien van centrale verwarming, als alle werkzaamheden die bijdragen tot de sanering van de oorspronkelijke toestand, in aanmerking;

De plaatsing van CO- of rookmelders;

Komen niet in aanmerking:

- werken aan de installatie zonder dat de centrale verwarmingsketel vernieuwd werd
- autonome en individueel werkende verwarmingstoestellen of kachels
- elektrische verwarming (accumulatoren);

De eindfactuur samen met een foto van de nieuw geplaatste installatie geldt als bewijs.

2.7: Vervangen van elektrische inbouw-huishoudtoestellen:

Het vervangen van elektrische inbouw-huishoudtoestellen kan enkel voor subsidie ingebracht worden, wanneer ook subsidie wordt aangevraagd voor energiebesparende maatregelen (isolatie) in de woning;

Het totale factuurbedrag voor het vervangen van elektrische inbouw-huishoudtoestellen bedraagt maximaal 1500 EUR;

Enkel onderstaande elektrische inbouwtoestellen komen voor de subsidie in aanmerking:

2.7.1: elektrische oven De elektrische oven beschikt minimaal over een Europees productlabel A+++;

2.7.2: elektrische kookplaat De elektrische kookplaat beschikt minimaal over een Europees energielabel A+++;

2.7.3: dampkap De dampkap beschikt minimaal over een Europees energielabel A+++;

2.7.4: vaatwasser De vaatwasser beschikt minimaal over een Europees energielabel A;

2.7.5: koelkast De koelkast beschikt minimaal over een Europees energielabel A;

Losstaande huishoudtoestellen komen niet in aanmerking;

De aankoopfactuur en het Europees productlabel gelden als bewijs.

Artikel 5. Subsidiebedrag

§1: De subsidie bedraagt maximaal 3 000 EUR per woning of appartement die voor particuliere bewoning op de huurmarkt worden aangeboden.

§2: De subsidie bedraagt maximaal 5 000 EUR per woning of appartement die voor particuliere bewoning verhuurd wordt aan een SVK. De aanvrager heeft op datum van de aanvraag een schriftelijke door beide partijen ondertekende huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor.

§3: Samenstelling subsidiebedrag

3.1: Het subsidiebedrag bedraagt 30% van het eindbedrag, tot maximaal 3 000 EUR, of 5 000 EUR bij verhuur aan een Sociaal Verhuurkantoor, voor onderstaande renovatiewerken:

- vochtbestrijding;
- trappen;
- elektrische installatie;
- sanitaire installaties;
- dak- of zoldervloerisolatie;
- isolatie aan de buitenkant van een buitenmuur;
- spouwmuurisolatie;
- buitenschrijnwerk en beglazing;
- vloer- of kelderisolatie;
- centrale verwarming.

3.2: Het factuurbedrag voor het vervangen van elektrische inbouw-huishoudtoestellen kan maximaal voor 1500 EUR in rekening worden gebracht.

Artikel 6. Procedure subsidieaanvraag

§1: De renovatiesubsidie wordt schriftelijk ingediend door de BENOvatiebegeleider, in naam van de bouwheer bij de dienst huisvesting door middel van het voorgeschreven aanvraagformulier, uiterlijk binnen de 24 maanden na factuurdatum, uiterlijk op 30/06/2025.

§2: Alle nuttige bewijsstukken (facturen, betalingsbewijzen, foto's, kopie Europees productlabel,...), een Energieprestatiecertificaat (EPC) met betrekking tot de energieprestatie van de woning na afloop van de renovatiewerken en een geldig conformiteitsattest moeten bij de aanvraag worden toegevoegd. Aanvragen die hieraan niet voldoen worden niet in behandeling genomen.

§3: Na ontvangst van de aanvraag voert de stad Oudenaarde een woningcontrole uit, waaruit blijkt of de woning voldoet aan de Vlaamse Codex wonen. Indien de woning voldoet wordt de eigenaar een gratis conformiteitsattest uitgereikt. Indien blijkt dat de woning niet voldoet wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. De stad start dan een waarschuwingsprocedure binnen het kader van de Vlaamse Codex Wonen waarbij de eigenaar binnen een termijn van 3 maanden vanaf de datum van de subsidieaanvraag nog aanpassingen kan uitvoeren om aan de conformiteitsvoorwaarden te voldoen. Indien de woning na deze termijn van 3 maanden niet voldoet start het stadsbestuur de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

§4: 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 subsidie niet uitgekeerd worden en wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. De aanvrager kan, binnen een termijn van 3 maanden vanaf de datum van de subsidieaanvraag, nog aanpassingen uitvoeren om toch aan de voorwaarden te voldoen, en de subsidieaanvraag opnieuw indienen.

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

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

Artikel 7. Dit reglement treedt in voege op 1/1/2023. Het reglement wordt beëindigd op 31/12/2024. De uiterste aanvraagdatum wordt bepaald op 31/12/2024. De uiterlijke factuurdatum voor renovatiewerken uitgevoerd tussen 1 januari 2021 en 31/12/2024 is 31/12/2024.

Artikel 8. 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,

Lieven Cnudde

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,