

ZITTING VAN 23 DECEMBER 2014.

AANWEZIG : M. Bart Dochy, Burgemeester-voorzitter ;
Wally Corneillie, Greta Vandeputte, Geert Dessen, Bart Ryde en
Geert Wylin, Schepenen ;
Raf Selschotter, ~~Moreen Dewolf~~, Marijke Devos-Joye, Gerda Dewulf,
~~Louis Sandra~~, Delphine Quaegebeur, Marianne Eeckhout, Niels Lagae,
Sybille Geldhof, Nancy Vansteenkiste, Carlos Casteleyn,
Karen Vromman, Caroline Seynhaeve, ~~Piet Vandermerck~~ en
Greet Claeys, Raadsleden ;
Geert Demeyere, Gemeentesecretaris.

**VASTSTELLEN VAN EEN GEMEENTELIJK REGLEMENT TOT TOEKENNING VAN EEN
VERBETERINGSPREMIE VOOR WONINGEN**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid artikel 42 ;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad d.d. 22 december 2005 houdende goedkeuren van het gemeentelijk reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor woningen ;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad d.d. 13 februari 2014 houdende goedkeuren nota "Actualisatie Beleidsvisie Wonen 2014-2019" ;

Overwegende de intentie in de beleidsvisie wonen 2014-2019 om een evaluatie te houden over het premiebeleid en op basis hiervan eventueel de premiereglementen bij te sturen ;

Gelet op de bespreking in het lokaal woonoverleg op 30 oktober 2014 ;

Overwegende de wenselijkheid om de inkomensgrenzen voor het verkrijgen van de verbeteringspremie te wijzigen ;

Gelet op het voorstel om de inkomensgrenzen af te stemmen op deze om zich kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (en latere wijzigingen) tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode ;

Overwegende de wenselijkheid om de sanctie bij vroegtijdige verkoop van de woning aan te passen, alsook enkel tekstuele aanpassingen door te voeren ;

Gelet op het positief advies van het lokaal woonoverleg ;

Gehoord schepen Geert Dessen in zijn toelichting ;

BESLUIT : met 16 ja-stemmen (CD&V/VD-fractie)
met 2 onthoudingen (sp.a-Groen-fractie)

DOEL

Artikel.1.- Om het bestaande woningenbestand in de gemeente Ledegem te verbeteren, wordt binnen de perken van het daartoe op het gemeentelijk budget voorziene krediet een premie toegekend aan particuliere of

rechtspersonen die op het grondgebied van de gemeente Ledegem overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaande woning met bouwdatum ouder dan 40 jaar, en dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement.

Indien het een woning betreft die gesloopt wordt, kan de premie verkregen worden voor zover er een nieuwe woning gebouwd wordt, en dit voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden van onderhavig reglement. De bouw van de nieuwe woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaande woning.

DEFINITIES

Artikel.2.- Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

- Eigenaar-bewoner: de particuliere persoon of personen, eigenaar en/of mede-eigenaar(s), die de woning zelf betreft of betrekken, of samen zullen betrekken na de aankoop van de woning of na de voltooiing van de verbeteringswerken.
- Eigenaar-verhuurder: de eigenaar en/of mede-eigenaar(s), zowel particuliere als rechtspersonen, die de woning na de voltooiing van de verbeteringswerken voor een periode van minstens 9 jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.
- Premieaanvrager: de eigenaar-bewoner of de eigenaar-verhuurder.
- Persoon ten laste:
 - het op aanvraagdatum inwonend kind dat nog geen 18 jaar is of waarvoor op die datum kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald aan de premieaanvrager of dat door het college van burgemeester en schepenen, op voorlegging van bewijzen, beschouwd wordt als zijnde ten laste.
 - De premieaanvrager en elk familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de premiewoning zal betrekken, erkend als getroffen zijnde door tenminste 66 % ontoereikendheid of tenminste 12 punten krijgt voor vermindering van lichamelijke en geestelijke geschiktheid wegens één of meerdere aandoeningen.
- Woning: het huis, appartement of studio, hoofdzakelijk bestemd voor het huisvesten van één gezin. Kamers die vallen onder het reglement van kamers komen niet in aanmerking voor de toepassing van dit reglement.
- Aanvraagdatum: datum waarop de aanvraag ingediend wordt (datum vermeld op ontvangstbewijs).

VOORWAARDEN

Artikel.3.- De verbeteringspremie kan enkel aangevraagd worden door de eigenaar-bewoner of door de eigenaar-verhuurder.

Artikel.4.-

§1. Het inkomen van de eigenaar-bewoner dat in aanmerking wordt genomen is het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van drie jaar vóór aanvraagdatum van de premieaanvrager en van de persoon met wie de premieaanvrager op de aanvraagdatum wettelijk of feitelijk samenwoont. Dit inkomen mag niet hoger zijn dan de grenzen die bepaald worden om zich kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (en latere wijzigingen) tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode. Voor de categorieën alleenstaanden zonder personen ten laste en voor een alleenstaande gehandicapte wordt deze inkomensgrens verhoogd met €7.000,00.

Wanneer de premie aangevraagd wordt door de eigenaar-verhuurder geldt geen inkomensvoorwaarde.

§2. Op de aanvraagdatum mag de eigenaar-bewoner geen andere woning in exclusieve volle eigendom of in volle vruchtgebruik bezitten. Als bewijs geldt een attest van de Ontvanger van de Registratie van de sector binnen dewelke het pand ligt. Voor werken die bedoeld zijn om twee kleinere woningen om te bouwen tot een enkele ééngezinswoning, mag de premieaanvrager eigenaar zijn van beide te integreren woningen. Wanneer de premie aangevraagd wordt door de eigenaar-verhuurder geldt geen eigendomsvoorwaarde.

§3. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de aangekochte woning mag niet meer dan €1.000,00 bedragen.

Artikel.5.- De eigenaar-bewoner moet de verbintenis aangaan de woning effectief te bewonen en deze niet te verkopen binnen een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van definitieve toekenning van de premie.

De eigenaar-verhuurder moet de verbintenis aangaan de woning gedurende minstens 9 jaar te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, te rekenen vanaf de datum van de definitieve toekenning van de premie.

Artikel.6.-

§1. 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. Als basis voor de beoordeling geldt de technische nota die integraal deel uitmaakt van dit reglement.

§2. 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 (niet-limitatieve opsomming) :

- het weren van vocht uit muren door middel van insputting onder druk of onderkapping met plaatsing van een waterdicht membraan
- verbeteringswerken aan daken (enkel het hoofddak en/of andere daken dienstig voor bewoning komen in aanmerking voor betoelaging)
- de aansluiting op het openbaar rioleringsnet van het gelijkvloers en/of verdieping
- het plaatsen van sanitair met waterspoeling in de woning; installatie badkamer
- werken bedoeld om twee kleinere woningen om te bouwen tot een enkele ééngezinswoning
- het vernieuwen van sterk verouderde elektriciteit
- het aanpassen van installaties ter voorkoming van CO-vergiftiging.

§3. Komen niet in aanmerking voor toekenning van de verbeteringspremie: onderhouds-, herstellings- en verfraaiingswerken, werken aan garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's, werken ten gevolge van brandschade.

Artikel.7.- Het geheel van de uit te voeren werken die voor subsidiëring in aanmerking komen, moet ten minste €4.000,00 bedragen, btw niet inbegrepen.

Artikel.8.- Op straffe van verval van de premie mogen de werken slechts uitgevoerd worden na het bekomen van de eventueel vereiste stedenbouwkundige vergunning.

PREMIE

Artikel.9.-

§1. De basispremie voor de eigenaar-bewoner voor de verbeteringswerken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt 25 % van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, btw niet-inbegrepen, met een maximum van €1.250,00. De basispremie wordt verhoogd met 25 % per persoon ten laste (met een maximum van 100 %).

De basispremie voor de eigenaar-verhuurder voor de verbeteringswerken aan de onder dit reglement bedoelde woning bedraagt 25 % van de kostprijs van de uitgevoerde werken of materialen, btw niet-inbegrepen, met een maximum van €2.500,00.

§2. Binnen een periode van 10 jaar, ingaande op de dag van de eerste aanvraag, kan per woning niet meer dan de onder dit reglement voorziene maximumtoelage verkregen worden.

Artikel.10.- In geval van verkoop van de woning binnen een periode van 8 jaar na de datum van definitieve toekenning van de premie is deze integraal terug te betalen door de premieaanvrager. Tevens wordt er een administratieve kost van €250,00 bij gerekend.

Artikel.11.-

§1. De premieaanvrager verbindt er zich toe de gewestelijke en enige andere premies aan te vragen, waarop hij recht zou hebben in verband met de 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 en enige andere premies die zouden bekomen zijn voor de uitvoering van betaalbare 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 gemeentelijke premie verminderd of niet meer uitbetaald.

PROCEDURE

Artikel.12.- De aanvraag moet ten laatste 45 kalenderdagen vóór de aanvang van de werken, bij middel van het daartoe beschikbaar gesteld formulier, tegen ontvangstbewijs ingediend worden bij Gemeentebestuur Ledegem, t.a.v. Huisvestingsdienst, Rollegemstraat 132 te 8880 Ledegem. De datum op het ontvangstbewijs geldt als aanvraagdatum.

Artikel.13.- Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd alle onderzoeken te doen of te laten doen, 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.14.- Het bedrag van de premie wordt vastgesteld en uitbetaald op voorlegging van de officiële genummerde facturen van de uitvoerende aannemers en/of van de aankoopfacturen van de aanvragers die de werken zelf uitvoeren.

SLOTBEPALINGEN

Artikel.15.- Alle ten aanzien van de gemeente Ledegem aangegane verbintenissen vervallen van rechtswege bij overlijden van de premie-aanvrager, bij onteigening of volledige vernieling van de woning. Het college van burgemeester en schepenen kan een uitzondering toestaan op de in artikel 5 en 10 aangegane verbintenissen wanneer het oordeelt dat ernstige of buitengewone omstandigheden de naleving van de verplichtingen verhinderen.

Artikel.16.- Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel.17.- De verbeteringspremie kan gecumuleerd worden met de gemeentelijke aankooppremie voor woningen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 23 december 2014, voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, en met de gemeentelijke premie voor het levenslang wonen in woningen bewoond door senioren en personen met een handicap, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 23 december 2014, voor zover voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Dubbele betoelaging van eenzelfde factuur is evenwel uitgesloten.

Artikel.18.- Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2015 en vervangt het reglement tot toekenning van een verbeteringspremie voor woningen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 22 december 2005.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

NAMENS DE GEMEENTERAAD,

De Secretaris,
get. G. Demeyere

De Burgemeester-voorzitter,
get. B. Dochy

Voor eensluidend uittreksel,

De Secretaris,

De Burgemeester-voorzitter,

G. Demeyere

B. Dochy