

# Reglement toelage voor het verbeteren van de woonkwaliteit in het kader van het project 'LEDEBERG LEEFT'

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 mei 2009

Gewijzigd in de gemeenteraad van 27 april 2010 en 27 juni 2011

Bekendgemaakt op 28 mei 2009, 29 april 2010 en 30 juni 2011

## Artikel 1: Definities

Attest voor een inwonende ernstige gehandicapte (66 % of meer)	Het formulier F ( <a href="http://www.bouwenenwonen.be">www.bouwenenwonen.be</a> ) waarop de bevoegde Kas voor gezinsvergoedingen tegenover de naam van het (de) kind(eren) aan wie in toepassing van de wetten inzake kinderbijslagen aan loontrekkenden (of geassimileerden) of zelfstandigen een ongeschiktheid van minstens 66 % werd toegekend en die de verhoogde en/of de verlengde kinderbijslag genieten, de vermelding "Handicap" heeft aangebracht. Een attest van het R.I.Z.I.V. kan ter zake ook worden aangenomen.
Conformiteitsattest	Een attest waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald door de Vlaamse Regering.
Eigenaar	Volle eigenaar, opstalhouder, naakte eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter
Feitelijk samenwonend	Alle personen die onder één dak wonen en niet ten laste zijn. In het geval van ascendenten en descendenten wordt er geen rekening gehouden met het inkomen. Indien 3 volwassenen samenwonen, dan wordt er rekening gehouden met het inkomen van de eigenaar en het hoogste van de 2 overige inkomens
Gedetailleerde factuur	Een factuur of schuldvordering van het OCMW Gent waarbij de aangekochte goederen en/of werkuren per onderdeel opgesplitst zijn met prijsvermelding van de verschillende posten.
Gehabiteerd (Cerga) installateur	Een installateur die een kwaliteitslabel heeft ontvangen na een specifieke opleiding en een examen.
Inkomen	Het jaarlijks gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de inschrijver en zijn eventuele persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont.
Natuurlijke persoon	Feitelijke persoon, geen rechtspersoon.
Sociaal Verhuurkantoor	Een door de Vlaamse overheid erkende vzw die woningen huurt om ze vervolgens onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.
Type C - toestel	Een toestel waarvan de verbrandingskring (luchttoevoer, verbrandingskamer, warmtewisselaar en afvoer van de verbrandingsproducten) gesloten is ten opzichte van de opstellingsruimte.
Woning	Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, van minstens 18 m <sup>2</sup> . Als basis geldt het feitelijk gebruik voor zover die in overeenstemming is met de meest recente stedenbouwkundige vergunning.

## Artikel 2: Situering – algemene bepalingen

2.1. In het kader van het stadsvernieuwingsproject "Ledeberg Leeft" verleent de stad Gent aan eigenaars, binnen de perken van de hiervoor beschikbare begrotingskredieten en in overeenstemming met de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals hierna bepaald, ondersteuning bij de uitvoering van renovatiewerken in woningen in particuliere eigendom die gelegen zijn in een afgebakend projectgebied.

2.2 Het projectgebied bestaat uit volgende straten: Adolf van Ooteghemstraat, Ajuinmarktstraat, Alexis Dallièrestraat, Arthur Latourstraat, August Van Bockxtaelestraat, August Van Lokerenstraat, Binnenweg, Bisschopstraat, Brusselsesteenweg 1 -> 165 (oneven), Brusselsesteenweg 2 -> 444 (even), Centrumplein, Desire Toeffaertstraat, Doorgang Der Hallegasten, Doorgangstraat, Driesstraat, Edmond van Hoorebekestraat, Edward Blaesstraat,

Floristenstraat, Frans de Coninckstraat, Fransevaart, Frederik Burvenichstraat 3 -> 97 (oneven), Friedrich Froebelstraat, Guido Gezellestraat, Hagepreekstraat, Hannah Arendtstraat, Harmoniestraat, Henri Mortierstraat, Hilarius Bertolfstraat, Hoefijzerstraat, Hovenierstraat 1 -> 127 (oneven), Hovenierstraat 2 -> 82 (even), Hundelgemsesteenweg 27 -> 239 (oneven), Huurhouderijstraat, Jacques Eggermontstraat, Jozef Vervaenestraat 1 -> 113 (oneven), Jozef Vervaenestraat 2 -> 124 (even), Kleine Kerkstraat, Landjuweelstraat, Langestraat, Ledebbergplein, Ledebbergstraat, Lededries, Lieven Delaruyestraat, Louis De Smetstraat, Louis van Houtestraat 68 -> 118, Louis van Houtestraat 81 -> 123, Moriaanstraat, Neerscheldestraat 54 -> 86, Onderwijsstraat, Oude Brusselseweg 4 -> 154, Petrus de Meyerestraat, Pieter Lachaertstraat, Ploegstraat, Pol De Vischstraat, Posthoornstraat, Prosper Vincentstraat, Rederijkersstraat, Scheldekaai 13 -> 28, Sint Daniëlstraat, Steenhouwersstraat, Van den Heckestraat, Veldwijkstraat, Vlinderstraat, Walstraat, Wazenaarstraat, Weidestraat, Weldadigheidstraat, Willem Blanckestraat, Zuidstraat.

2-3 Studio's en appartementen worden beschouwd als een woning voor zover ze autonoom functioneren met een individuele elektrische binneninstallatie, individuele voorzieningen voor sanitair en verwarming, én aparte tellers van de nutmaatschappijen. De totale netto vloeroppervlakte bedraagt minimum 18 m<sup>2</sup>. Het onroerend goed waarin de studio of het appartement is gelegen moet als meergezinswoning stedenbouwkundig vergund zijn.

De woning is minimaal 20 jaar oud op de inschrijvingsdatum.

Het betreft woningen in particuliere eigendom van een natuurlijke persoon. Handelszaken en ruimtes bestemd voor vrije beroepen en vennootschappen zijn uitgesloten. Er is geen cumul mogelijk met de premie voor handelszaken van dienst Economie voor dezelfde woning.

Het betreffen zowel:

1. Huurwoningen waarbij de huurder(s) de woning als hoofdverblijfplaats gebruikt/gebruiken
2. Woningen door de eigenaar(s) zelf bewoond als hoofdverblijfplaats
3. Woningen die na renovatie door de eigenaar(s) zelf bewoond zullen worden als hoofdverblijfplaats
4. Woningen die na renovatie door de eigenaar(s) verhuurd zullen worden waarbij de huurder(s) de woning als hoofdverblijfplaats gebruikt/gebruiken

Uitgesloten zijn:

- kamerwoningen;
- niet vergunde meergezinswoningen;
- woningen die voorwerp zijn van een onteigeningsplan; of in het kader van het stadsvernieuwingsproject "Ledebberg Leeft" worden verworven;
- sociale huurwoningen;

Indien blijkt dat de woning door de eigenaar(s) na de renovatie niet bewoond wordt als hoofdverblijfplaats voor 1 juni 2014, dan wordt het volledige toelagebedrag teruggevorderd.

Indien blijkt dat de woning door de eigenaar(s) na de renovatie niet verhuurd wordt waarbij de huurder(s) de woning als hoofdverblijfplaats gebruikt/gebruiken binnen de 6 maanden na de uitreiking van het conformiteitsattest, dan wordt het volledige toelagebedrag teruggevorderd.

Indien het onroerend goed waarin de woning is gelegen ook een ander feitelijk gebruik omvat (bvb. handelszaak, beroepsruimtes, ...), en voor zover de bewoner en de uitbater of gebruiker van de andere functie niet dezelfde zijn, moet de woning autonoom kunnen functioneren met een individuele elektrische binneninstallatie, individuele voorzieningen voor sanitair en verwarming, én aparte tellers van de nutmaatschappijen. De woning en de andere functie moeten daarbij apart toegankelijk zijn.

2.4 Het inkomen van het derde jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving mag niet hoger zijn dan:

- € 35.000 voor een alleenstaande;
- € 50.000 voor een alleenstaande met 1 persoon ten laste. Per bijkomende persoon ten laste verhoogt dit bedrag met € 2.800;
- € 50.000 voor wettelijke of feitelijke samenwonenden, verhoogd met € 2.800 per persoon ten laste.

Worden beschouwd als persoon ten laste:

- kinderen jonger dan 18 jaar;

- kinderen van 18 jaar en ouder, voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt uitgekeerd;
- een inwonende en gedomicilieerde ernstig gehandicapte (66% of meer), voor wie een geldig attest kan worden voorgelegd.

Deze maxima worden jaarlijks geïndexeerd volgens volgende clausule:

(basisbedrag inkomen x gezondheidsindex van de maand oktober van het voorafgaande jaar van de aanvraag)

---

Gezondheidsindex van oktober 2006

Dit bedrag wordt afgerond naar het hogere tiental.

In het geval van mede-eigendom bij een verhuurder wordt er geen rekening gehouden met de gezinssamenstelling van elke mede-eigenaar en wordt er enkel rekening gehouden met de eigenaars in volle eigendom. Er zal een procentuele berekening gebeuren afhankelijk van het percentage eigendom. (bvb. van een eigenaar die voor 30% volle eigendom bezit zal 30 % van zijn loon in aanmerking genomen worden voor de totale berekening). De procentuele berekening van de lonen van de volle eigenaars zal worden samengeteld en het totaalbedrag mag niet hoger liggen dan dat van een alleenstaande.

2.5 De eigenaar die zijn/haar woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) moet geen rekening houden met de inkomensgrenzen van artikel 2.4.

Indien de woning nog niet verhuurd wordt aan een SVK, dan moet bij de inschrijving een intentieverklaring ingediend worden. Uit deze verklaring moet blijken dat de inschrijver samenwerkt met een SVK. Het contract tussen de inschrijver en het SVK moet dan ingediend worden voor de eerste betalingsaanvraag.

Indien de woning reeds verhuurd wordt aan een SVK, dan moet enkel het contract tussen de inschrijver en het SVK ingediend worden.

De inschrijver moet een afstandsverklaring indienen indien de werken gefinancierd worden door het SVK. Hieruit volgt dat de toelage aan het SVK uitbetaald wordt.

Na de uitvoering van de werken moet het contract nog minimum 9 jaar lopen.

De inschrijver moet een afstandsverklaring indienen indien de werken gefinancierd worden door het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent. Hieruit volgt dat de toelage aan het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent uitbetaald wordt. Dit geldt enkel voor de woningen onder beheer van een erkend sociaal verhuurkantoor.

2.6 De eigenaar die gedomicilieerd is in zijn/haar enige en eigen woning in volle eigendom of de intentie heeft om zich te domiciliëren in zijn/haar enige en eigen woning in volle eigendom en een bescheiden inkomen heeft, heeft recht op bijkomende ondersteuning. Dit wordt in onderhavig reglement specifiek omschreven, daar waar het van toepassing is. Deze eigenaar mag geen inkomsten hebben uit het verhuren van onroerende goederen en geen andere onroerende goederen in mede-eigendom bezitten.

Aan de voorwaarde van een bescheiden inkomen is voldaan als het inkomen in het inkomstenjaar drie jaar voor het jaar van de inschrijving niet hoger is dan 25.000 euro, vermeerderd met 1.300 euro per persoon te laste.

Deze maxima worden jaarlijks geïndexeerd volgens volgende clausule:

(basisbedrag inkomen x gezondheidsindex van de maand oktober van het voorafgaande jaar van de aanvraag)

---

Gezondheidsindex van oktober 2006

Dit bedrag wordt afgerond naar het hogere tiental.

### **Artikel 3: Inschrijving – technisch onderzoek – administratieve vereisten**

#### Inschrijving

3.1 Om in aanmerking te komen voor ondersteuning, kan de eigenaar van de woning zich voor de toelage inschrijven tot uiterlijk 31/12/2012, op het daartoe bestemde inschrijvingsformulier (zie bijlage). Dit formulier wordt per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs ingediend bij:

- ofwel de dienst Wonen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent;
- ofwel aan het WoonZorgloket – Langestraat 129, 9050 Ledeberg

Als datum van inschrijving geldt de postdatum van de aangetekende zending of de datum van het ontvangstbewijs.

Op het inschrijvingsformulier kan de eigenaar van de woning de geplande werken olijsten en eventueel offertes indienen.

- 3.2 De eigenaar van de woning moet zich inschrijven vóór de start van de werken. Ingediende facturen moeten dateren van ná de inschrijvingsdatum.
- 3.3 De eigenaar kan zich per woning slechts éénmaal inschrijven, en dit voor maximaal twee huurwoningen en de eigen woning. Dit betekent dat bij mede-eigendom bij verhuurders alle mede-eigenaars automatisch worden ingeschreven.
- 3.4 De eigenaar die in het kader van het project "bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort" een renovatiecontract heeft afgesloten, als natuurlijke persoon of in naam van een rechtspersoon, kan nog aanvragen voor het resterende aantal woningen tot in totaal het maximum van twee huurwoningen en de eigen woning is bereikt.

#### Technisch onderzoek

3.5 Het onderzoek wordt uitgevoerd door een controleur van de Dienst Administratie .

#### Administratieve vereisten

- 3.6 Indien de beoogde werken een stedenbouwkundige of eender welke vergunning vereisen, dient de inschrijver een kopie van de afgeleverde vergunning voor te leggen bij de betalingsaanvraag.
- 3.7 Aanvragen voor uitbetalingen moeten gebeuren per cluster.
- 3.8 Voor de aanvraag voor uitbetaling van de toelage bezorgt de inschrijver na de werken de betalingsaanvraag samen met een kopie van elke gedetailleerde factuur, betalingsbewijzen, en indien nodig keuringsattesten en getuigschriften, en bijkomstige opgevraagde documenten. Dit gebeurt per aangetekende zending of wordt tegen ontvangstbewijs ingediend bij:
- ofwel de dienst Wonen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent;
  - ofwel aan het WoonZorgloket – Langestraat 129, 9050 Ledeberg

Als aanvraagdatum voor uitbetaling geldt de postdatum van de aangetekende zending of de datum van het ontvangstbewijs.

De uiterste datum voor het indienen van het uitbetalingsaanvraagformulier is 30/09/2013.

De betalingsbewijzen moeten overeenkomen met de ingediende facturen.

De facturen moeten opgemaakt worden op naam van de inschrijver, voldoende gedetailleerd zijn en het pandadres vermelden, zodat een degelijke controle mogelijk is. Kassabonnen, bestelbons, offertes e.d. worden niet aanvaard.

### **Artikel 4: Vereisten voor (toekomstige) bewoning en verhuring**

- 4.1 De inschrijver verbindt zich er toe in een periode van minimum negen jaar na de laatste aanvraagdatum voor uitbetaling van de toelage, volgens onderstaande orde:
- ofwel de woning te blijven verhuren aan de zittende huurder, waarbij de maandelijkse huurprijs niet meer bedraagt dan de basishuurprijs bij inschrijving (met uitzondering van de jaarlijkse indexering). Dit kan ook via verhuring aan een erkend sociaal verhuurkantoor.
  - ofwel de woning zelf te (blijven) bewonen;
  - ofwel de woning rechtstreeks te verhuren als hoofdverblijfplaats aan andere particulieren, met uitsluiting van de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke onderverhuring, behoudens via verhuring aan een erkend sociaal verhuurkantoor. Hierbij mag de huurprijs niet hoger zijn dan een overeengekomen basishuurprijs (met uitzondering van de jaarlijkse indexering) met de dienst Wonen.

Bij elke toekomstige verhuring levert de eigenaar hiervoor een van de volgende bewijsstukken ten laatste één maand na de datum van de registratie van het huurcontract:

- hetzij een kopie van een geregistreerde huurovereenkomst;
- hetzij een kopie van een overeenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor betreffende de verhuring van de woning.

Elke nieuwe verhuring mag pas starten na het afleveren van het conformiteitsattest.

Huurovereenkomsten van korte duur (waarbij de totale duur niet meer is dan drie jaar) zijn uitgesloten.

Meldingsplicht: Elke verandering van bewoning in deze periode van negen jaar moet door de eigenaar worden gemeld aan de dienst Administratie van Stad Gent., en op basis van nieuwe bewijsstukken worden gestaafd. Indien dit niet gemeld werd, verliest de eigenaar elke vorm van ondersteuning en moet hij/zij de aan hem/haar uitbetaalde toelage terugbetalen a rato van de nog resterende periode vanaf de datum van de inbreuk tot op het einde van deze periode van negen of drie jaar.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij overmachtsituaties gemotiveerd afwijken van de bepalingen zoals vermeld in artikel 4, 4.1

- 4.2 Bij het overlijden van de eigenaar vervallen de bepalingen zoals vermeld in artikel 4, 4.1, enkel en alleen indien de eigenaar alleenstaand is. De bepalingen vervallen niet indien er na het overlijden van de eigenaar nog een partner overblijft die tevens eigenaar is.
- 4.3 Indien de totale toelage die werd uitbetaald minder dan € 3.500,00 bedraagt, dan is artikel 4.1 3 jaar van toepassing.
- 4.4 In het geval dat de eigenaar zich na de inschrijving en voor het einde van voornoemde periode van negen of drie jaar ontdoet of laat ontdoen van zijn/haar zakelijk recht (o.m verkoop van de woning), of enig initiatief neemt tot beëindiging van het huurcontract zonder grondige motivatie (volgens de bepalingen van de huurwet), of de overeengekomen huurprijs verhoogt (met uitzondering van de jaarlijkse indexering), verliest de eigenaar elke verdere vorm van ondersteuning, en moet hij/zij de aan hem/haar uitbetaalde toelage terugbetalen a rato van de nog resterende periode vanaf de datum van de inbreuk tot op het einde van deze periode van negen of drie jaar.
- 4.5 Als de woning binnen de 9 jaar op een stedelijke inventaris terechtkomt (leegstandsregister, inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen, inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen), dan wordt de toelage integraal teruggevorderd. Het college van burgemeester en schepenen kan bij overmachtsituaties gemotiveerd afwijken van deze bepaling.

#### **Artikel 5: Administratieve, technische en organisatorische ondersteuning**

- 5.1 De inschrijver kan op eigen initiatief een controle van de woning voor of tijdens de werken aanvragen. De controleur kan ook op eigen initiatief woonkwaliteitsonderzoeken uitvoeren zowel voor, tijdens als na de werken en dit binnen de periode van negen jaar na de laatste aanvraagdatum voor uitbetaling van de toelage.

De inschrijver verklaart zich akkoord de controleur van de dienst Administratie van Stad Gent. toegang te verlenen tot de woning met het oog op de controle van de werken. Het niet toelaten van de controle heeft als gevolg dat het stadsbestuur kan beslissen niet tot toekenning van de toelage over te gaan of het terugvorderen van de toelage.

#### **Artikel 6: Financiële ondersteuning**

- 6.1 De toelage wordt uitbetaald per cluster. De kostprijs per cluster wordt bepaald op basis van gedetailleerde facturen (excl. BTW).

De eigenaar die zich inschrijft voor de toelage en een betalingsaanvraag indient voor de clusters elektriciteitswerken, verwarmingswerken en/of vochtweringswerken, kan de stedelijke verbeteringspremie voor dit specifieke onderdeel niet meer aanvragen.

De eigenaar die zich inschrijft voor de toelage en de stedelijke verbeteringspremie reeds ontvangen heeft, kan de uitbetaling van de cluster van dit bepaald onderdeel niet meer aanvragen. Het uitbetaalde bedrag wordt in mindering gebracht van het maximale toelagebedrag.

Het maximale toelagebedrag wordt verminderd met het bedrag van alle reeds uitbetaalde premies van de dienst Wonen, destijds dienst Huisvesting, aangevraagd sinds 2005.

De toelage bedraagt 30 % van de aanvaarde facturen met een maximum van 10.000 euro per ingeschreven woning.

Voor eigenaars die gedomicilieerd zijn in hun eigen en enige woning in volle eigendom of de intentie hebben om zich te domiciliëren in hun eigen en enige woning in volle eigendommen een bescheiden inkomen hebben (zie artikel 2.6, bedraagt de toelage 50 % van de aanvaarde facturen met een maximum van 15.000 euro.

De toelage geldt voor maximaal twee huurwoningen en de woning die door dezelfde aanvrager van de toelage in het projectgebied bewoond wordt.

Indien een eigenaar één of meerdere geïnventariseerde woningen bezit in het kader van leegstand, verwaarlozing en verkrotting op het grondgebied Gent wordt de toelage pas uitbetaald na de uitvoering van de noodzakelijke renovatiewerken aan deze woningen.

De inschrijver kan geen aanspraak maken op financiële ondersteuning volgens de bepalingen van dit reglement, wanneer hij op het grondgebied van de stad Gent een zakelijk recht heeft op een woning waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd vastgesteld door een besluit van de burgemeester, tenzij voor de woning waarvoor hij/zij zich inschrijft.

- 6.2 Het college van burgemeester en schepenen beslist over de toekenning of afwijzing van de toelage. De inschrijver ontvangt hiervan een schriftelijke bevestiging.
- 6.3 De toelageverkrijger verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.
- 6.4 Indien de aanvrager van de toelage via vzw REGent een persoonlijke lening heeft in het kader van FRGE voor energiebesparende maatregelen en betrokken aanvrager zich uitdrukkelijk akkoord heeft verklaard met de subrogatieregeling waarbij vzw REGent in de plaats treedt van de aanvrager van de toelage als begunstigde van de toelage uitgekeerd door de stad Gent, dan zal de stad Gent de toelage rechtstreeks uitkeren aan vzw REGent. Ingeval het resterende openstaande kapitaal van de lening kleiner is dan het toelagebedrag, stort vzw REGent het saldo van het toelagebedrag onverwijld door aan de aanvrager van de toelage.

## **Artikel 7: Renovatiewerken**

- 7.1 De renovatiewerken die in aanmerking komen voor ondersteuning zijn alle werken die de kwaliteit van de woning verbeteren op het vlak van veiligheid, gezondheid, basiscomfort, energiebesparing, duurzaam materiaalgebruik en uitvoering. Het betreft enkel de bouwelementen vast aan de woning. De gebruikte materialen en technieken zijn eenvoudig, duurzaam en performant.

Uitgesloten van ondersteuning zijn: louter esthetische of luxueuze werken, onderhoudswerken, verlichtingsarmaturen, garagepoorten, veranda's, vast meubilair en maatwerk (keukens, badkamers), buitenaanleg en airco.

- 7.2 De werken die in aanmerking komen, staan beschreven in onderstaande clusters:

### Cluster I

- afbraakwerken, funderingswerken, rioleringswerken en ruwbouwwerken:  
minimaal factuurbedrag van 1.000 euro;
  - o plaatsen van lateien, balken, kolommen;
  - o metselwerk;
    - Voorwaarde: buitenmuurisolatie: isolatie minimum 10 cm of  $R > 2,6$  (ref.  $\lambda = 0,038$  W/mK);
  - o plaatsen of vernieuwen van draagvloeren;
    - Voorwaarde: draagvloer op volle grond of boven een kelder: isolatie minimum 10 cm of  $R > 3,5$  (ref.  $\lambda = 0,028$  W/mK); naadloos of platen met tand en groef;
    - Voorwaarde: draagvloer op volle grond: nieuwe gescheiden riolering met individuele aansluiting op de openbare riolering;
  - o verbeteren, vernieuwen of (her) aansluiten van de riolering;

### Cluster II

- dakwerken (hellend dak, plat dak en toebehoren):  
minimaal factuurbedrag van 1.000 euro;

- Voorwaarde: bij facturen die betrekking hebben op het dak van de annexe (aanbouw) moet een leefruimte of een deel er van in de annexe aanwezig zijn;
- o verbeteren of vernieuwen van het schouwkanaal (opmettelen, hervoegen, dubbelwandig of geïsoleerd rookkanaal, een doorvoer in het schouwkanaal);
  - Voorwaarde: voldoende zuurstoftoevoer naar verbrandingstoestel indien toestel met open verbranding (type B)
- o plaatsen of vernieuwen van een dakconstructie en/of dakbedekking;
  - Voorwaarde: waterdichtingsmembraam plat dak: EPDM (rubber);
  - Voorwaarde: onderdak (bij hellende daken) moet aanwezig zijn voor 30/09/2013
    - \*onderdak:
      - Indien er gebruik gemaakt wordt van onderdakplaten moeten deze in elkaar passen door middel van een vierzijdig (rondom) tand- en groefstelsel. De platen moeten dampdoorlatend en waterwerend zijn.
      - Indien er gebruik gemaakt wordt van een onderdakfolie moet deze waterdicht zijn, water- en winddicht geplaatst worden d.m.v. een geïntegreerde kleefstrook en dampdoorlatend zijn.
    - Voorwaarde: dak- of zoldervloerisolatie moet worden geplaatst voor 30/09/2013.
      - \*dakisolatie:
        - Technische voorschriften: zie cluster 11
- o plaatsen of vernieuwen van een dakgoot en/of regenwaterafvoer;
- o plaatsen van een dakvlakraam, koepel en/of lichtstraat;
  - Voorwaarde: dakvlakraam of lichtstraat - U-waarde maximaal 1,3 W/m<sup>2</sup>K, koepel - minimaal dubbelwandig en, indien onvoldoende ventilatiemogelijkheden in de kamer aanwezig, opengaand.

#### Cluster III

- gevelwerken
  - minimaal factuurbedrag van 1.500 euro;
  - o behandelen en/of herstellen van de gevelopbouw en/of gevelafwerking, (professionele reiniging: hervoegen, zandstralen, mechanische reiniging, ...);

#### Cluster IV

- buitenschrijnwerk, volledig of alleen de beglazing:
  - minimaal factuurbedrag van 750 euro;
  - o plaatsen en/of vervangen van buitenschrijnwerk en/of rolluiken;
    - Voorwaarde: hoog rendementsbeglazing: U-waarde maximaal 1,1 W/m<sup>2</sup>K;
    - Voorwaarde: als pvc: minstens een 3-kamerprofiel met stalen kern;
    - Voorwaarde: als hout: FSC-label
    - Voorwaarde: als aluminium: thermisch geïsoleerd 3-kamersysteem
    - Voorwaarde: er moet voldoende ventilatie aanwezig zijn in de kamer, indien dit niet aanwezig is moeten er ventilatieroosters in het raam geplaatst worden
  - o plaatsen en/of vervangen van beglazing:
    - Voorwaarde: hoog rendementsbeglazing: U-waarde maximaal 1,1 W/m<sup>2</sup>K;
    - Voorwaarde: kan enkel bij houten of thermisch onderbroken profielen;
    - Voorwaarde: voldoende ventilatie aanwezig in de kamer, indien dit niet aanwezig is moeten er ventilatieroosters in het raam geplaatst worden

#### Cluster V

- vochtweringswerken:
  - minimaal factuurbedrag van 500 euro;
  - o behandeling van muren tegen opstijgend vocht:
    - ofwel injectie onder druk van een vochtscherm op basis van siloxanen;
    - ofwel plaatsing van een vochtscherm;
    - Voorwaarde: aansluitingen met niet behandelde muurdelen moeten afgewerkt worden met een verticale eindbehandeling om zijdelingse vochtbruggen uit te sluiten;
    - Voorwaarde: met garantiebewijs van de uitvoerder voor tien jaar;

- Voorwaarde: Het gekozen systeem voldoet aan de voorschriften van de technische voorlichtingsnota van het WTCB TV 210 "Procédés voor de behandeling van metselwerk tegen opstijgend vocht";
- o uitvoeren van waterschermen vloer op volle grond
- o behandelen van zwammen, schimmels en soortgelijke aantasting door vocht, met bijhorende herstellingen
- o kelderdichting:
  - Voorwaarde: met garantiebewijs van de uitvoerder van 10 jaar;

#### Cluster VI

- binnenafwerking en binnenschrijnwerk:
  - minimaal factuurbedrag van 500 euro;
  - o afkappen en/of bezetten binnenmuur en plafond;
    - Voorwaarde: bij afkappen en/of bezetten van muren dient deze behandeld te zijn tegen opstijgend vocht; zie "zie Cluster V, vochtweringswerken"
  - o binnendeuren, trappen, balustrade, ...;
  - o vloerafwerking: tegels, hout, kurk, ... (tapijt, vinyl, linoleum, ballatum,... zijn uitgesloten);
  - o plaatsen van geïsoleerde wanden en/of plafonds en/of voorzetwanden.

#### Cluster VII

- aanpassen van de woning voor personen met een handicap en ouderen:
  - minimaal factuurbedrag van 250 euro voor de totale werken;
  - o voorzien in een aangepaste badkamer of toilet;
  - o plaatsen van handgrepen, geleidingsstroken en steunmiddelen;
  - o automatiseren van de toegangsdeur, garagepoort of rolluiken;
  - o verbreden van deuropeningen;
  - o wegwerken van niveauverschillen;
  - o functioneel herschikken of aanpassen van de woon- en circulatieruimte;
  - o installeren van een traplift of rolstoelplateaulift.

#### Cluster VIII

- sanitaire werken:
  - minimaal factuurbedrag van 1000 euro voor de totale werken;
  - de maximale toelage voor het toilet bedraagt 150 euro;
  - de maximale toelage voor het bad of stortbad bedraagt 200 euro;
  - de maximale toelage voor de lavabo met kraan bedraagt 150 euro;
  - Voorwaarde: er kunnen maximaal 2 toiletten, 1 bad en/of stortbad worden betoelaagd;
  - Voorwaarde: alle verbrandingstoestellen die in de sanitaire lokalen zijn geplaatst, moeten worden gebruikt als type C (gesloten verbranding);
  - o uitvoeren van werken ter preparatie en afwerking van sanitaire lokalen;
  - o installeren van sanitaire toestellen en leidingen;
  - o installeren of vernieuwen van een warmwatertoestel op aardgas: minstens hoog rendement (HR+), gesloten type (type C); met elektronische ontsteking;
  - o technische keuring van de aardgas installatie en/of (her)aansluiting nutsvoorzieningen (aardgas);
  - o (her)aansluiting nutsvoorzieningen (water);

#### Cluster IX

- Verwarmingswerken
  - Minimaal factuurbedrag van 500 euro
  - o Voorwaarde: dak- of zoldervloerisolatie moet worden geplaatst voor 30/09/2013 Voorwaarde: bij uitbreiding van de bestaande installatie moet een hoogrendementsketel aanwezig zijn
  - o Voorwaarde: Bij vernieuwing van de ketel moet deze vervangen worden door een condensatieketel of door andere duurzame energiebronnen (warmtebronnen, WKK,...)

- Aanbrengen, vervangen of toevoegen van onderdelen van een centrale verwarming (indien reeds minimaal hoogrendementsketel of duurzame energiebronnen voor het verwarmen van de woning aanwezig + voldoende zuurstoftoevoer dient aanwezig te zijn)
  - Voorwaarde: nieuwe kamerthermostaat met programmeerbare daginstelling moet geplaatst worden
  - Voorwaarde: thermostatische kranen op alle nieuwe verwarmingselementen buiten het lokaal met de thermostaat;
  - Voorwaarde: radiatorfolie achter elke nieuwe radiator voor een niet-geïsoleerde buitenmuur of scheidingsmuur;
- plaatsen van duurzame energiebronnen (warmtebronnen, WKK,...) of condensatieketel om de volledige woning te verwarmen, gesloten type C (aardgas HR top, stookolie optimaz elite, of houtpellets) plus toebehoren
  - Voorwaarde: kamerthermostaat met programmeerbare daginstelling;
  - Voorwaarde: thermostatische kranen op alle verwarmingselementen buiten het lokaal met de thermostaat;
  - Voorwaarde: radiatorfolie achter elke radiator voor een niet-geïsoleerde buitenmuur of scheidingsmuur;
- een individueel verbrandingstoestel (type C) (kachel of convector op gas of stookolie)
- indien de verwarmingsinstallatie op aardgas werkt, is een technische keuring vereist.

#### Cluster X

- elektriciteitswerken:

minimaal factuurbedrag van 500 euro;

- installeren, aanpassen en/of vernieuwen van de elektrische binneninstallatie;
- technische keuring van de elektrische installatie en/of (her)aansluiting nutsvoorzieningen (elektriciteit (ook: verzwarende, nachttarief));

#### Cluster XI

- isolatiewerken:

minimaal factuurbedrag van 500 euro;

- plaatsen van thermische isolatie met toebehoren;
  - plaatsen of vernieuwen van een draagvloer op volle grond: isolatie minimum 10 cm of  $R > 3,5$  (ref.  $\lambda = 0,028$  W/mK); naadloos of platen met tand en groef;
  - muurisolatie (thermisch):
    - Voorwaarde: isolatie minimum 10 cm of  $R > 2,6$  (ref.  $\lambda = 0,038$  W/mK);
  - dakisolatie (thermisch):
    - Voorwaarde: enkel indien een onderdak aanwezig is. Zoniet: zie "Cluster II, dakwerken, dakisolatie"
    - Voorwaarde: hellend dak of zoldervloer: minimum 18 cm of  $R > 4,7$  (ref.  $\lambda = 0,038$  W/mK); met apart damprem of dampscherm, waarvan de naden en doorvoeren afgeplakt zijn; geen samengestelde folies; performant onderdak moet aanwezig zijn en desgevallend luchtdicht afgeplakt worden;
    - Voorwaarde: plat dak tussen de balken: minimum 18 cm of  $R > 4,7$  (ref.  $\lambda = 0,038$  W/mK); met apart damprem of dampscherm waarvan de naden en doorvoeren afgeplakt zijn; geen samengestelde folies;
    - Voorwaarde: warm plat dak: minimum 12 cm of  $R > 4,2$  (ref.  $\lambda = 0,028$  W/mK); naadloos of platen met tand en groef; met dampscherm als voorbereidingslaag;
- plaatsen van akoestische isolatie met toebehoren;

#### Cluster XII

- mechanische ventilatie:

minimaal factuurbedrag van 1.000 euro;

- plaatsen en/of verbeteren van een mechanisch ventilatiesysteem;
  - Voorwaarde: de aanvraag is alleen geldig samen met een kopie van de aankoopfactuur (geen offerte) van een ventilatiesysteem met warmterecuperatie;

- Voorwaarde: het ventilatiesysteem moet worden gebruikt voor de volledige woning;
- Voorwaarde: het ventilatiesysteem moet voldoen aan de norm NBN D50-001. Het debiet moet worden bepaald door een studie overeenkomstig deze norm;
- Voorwaarde: het thermisch rendement van de warmtewisselaar moet minimum 75% zijn, bepaald door een studie overeenkomstig de norm EN-308;
- Voorwaarde: de aanvraag is enkel geldig indien vergezeld van een attest van een geregistreerd aannemer;

#### Cluster XIII

- werken ter ondersteuning van de werken in dit overzicht beschreven, indien vereist:
  - o het ereloon van externe professionelen (architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever).

7.3 Een uitbetaling gebeurt per cluster of bij een veelvoud van verschillende clusters. Iedere cluster kan slechts één keer worden aangevraagd en uitbetaald. Een nakomende factuur van een reeds eerder uitbetaalde cluster wordt opgenomen in een nieuw aan te vragen cluster. Deze nakomende factuur komt niet in aanmerking voor het behalen van het nieuwe minimale factuurbedrag.

7.4 Bij aanvraag voor een toelage voor elektriciteitswerken, moet de gehele elektrische installatie conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI, KB 10/03/1981 en latere wijzigingen) zijn, de technische voorschriften van de distributienetbeheerder en van Synergrid (federatie van netbeheerders elektriciteit en aardgas).

Een positief keuringsattest van een erkend organisme, met bijhorend eendraadschema en situatieschema moet worden ingediend. Het keuringsattest dateert van ná de uitgevoerde werkzaamheden.

7.5 Bij aanvraag voor een toelage voor verwarmingswerken, moet de gehele installatie conform zijn met de van toepassing zijnde wetgeving, normen en technische voorschriften van de distributienetbeheerder en van Synergrid (federatie van netbeheerders elektriciteit en aardgas).

Alle verbrandingstoestellen van het gesloten type (type C), hier in het reglement beschreven, moeten worden geplaatst en gebruikt als type C-toestel.

Bij verbrandingstoestellen die werken met fossiele brandstoffen moet een positief controleverslag van een erkend organisme of een erkende technicus van de volledige installatie worden ingediend. Het keuringsrapport dateert van ná de uitgevoerde werkzaamheden.

In het geval van gasvormige verbrandingsproducten staat hierin vermeld dat de dichtheidsproef voldoet en dat er is voldaan aan de betrokken voorschriften die op dat moment van toepassing zijn, waaronder o.a. de normen NBN D51-003, NBN D51-004, NBN B61-001 en NBN B61-002. Het gebruik van propaan en butaan in flessen is uitgesloten.

In het geval van een installatie op stookolie mag de stookolietank enkel gebruikt worden als eindopslag voor verwarming, en moet zij gecontroleerd zijn door een erkend stookolietechnicus. Een geldig conformiteitsattest van periodieke controle moet worden ingediend.

7.6 De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer. Uitzondering hierop zijn cluster VI, VII, VIII, cluster IX, cluster X, cluster XI, het huren van maximum 3 containers, de werken (in opdracht) van nutmaatschappijen en erkende keuringsorganismen, en de prestaties geleverd door externe professionelen (architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever).

7.7 De werken en uitvoeringsmethodes zijn in overeenstemming met de voorschriften die gelden op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse wooncode en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving. Zowel de bijhorende administratieve procedures (o.m vergunningen, regularisaties, attesten) als mogelijke gerechtelijke procedures zijn volledige te zijner/hare laste.

7.8 De controleur kan na het uitvoeren van alle werken een eindcontrole houden. De volledige woning moet na de renovatiewerken voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse wooncode. Bijkomend mag elke woonentiteit na de uitvoering van de werken slechts een maximum van 8 strafpunten behalen in de categorie

vocht volgens het technisch verslag zoals bepaald in het decreet houdende De Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997. Zoniet worden eerder uitbetaalde clusters teruggevorderd. Onafhankelijk van de uitgevoerde werken, moet de eigenaar-verhuurder een positief keuringsattest van de elektriciteit indienen. In het geval van het ontbreken of niet indienen van dit attest voor 30/09/2013 kan een terugbetaling gevorderd worden. In het geval van een positieve eindcontrole, krijgt de eigenaar-verhuurder een gratis conformiteitsattest.

### **Artikel 8: Aansprakelijkheid, betwisting en het onrechtmatig verkrijgen van de toelage**

- 8.1 In geen geval zal de stad Gent of één van haar werknemers de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken eigenaar, uitvoerder, architect, veiligheidscoördinator, ingenieur, EPB-verslaggever overnemen. De technische ondersteuning is opgevat als advies; de organisatorische en administratieve ondersteuning worden beschouwd als een dienstverlening. De stad Gent kan niet aansprakelijk gesteld worden voor problemen van welke aard ook die zich in het kader van de renovatiewerken kunnen voordoen.
- 8.2 Wanneer de stad Gent vaststelt dat de eigenaar zijn verplichtingen zoals bepaald in dit reglement niet naleeft wordt de ondersteuning beëindigd. Reeds uitbetaalde clusters worden volledig teruggevorderd.
- 8.3 Alle betwistingen die volgen uit de uitvoering van dit reglement behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van Gent.
- 8.4 In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de toelageverkrijger, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van de toelage te weigeren. Reeds uitbetaalde clusters worden volledig teruggevorderd.
- 8.5 De toelage moet gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd, zoniet dient de toelage terugbetaald te worden.
- 8.6 De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende toelage te doen controleren ongeacht de manier waarop de toelage verleend wordt, alsook het bedrag en de aard van de toelage die wordt toegekend. In geval de toelageverkrijger zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de toelage.

### **Artikel 9**

Dit reglement treedt in werking vijf dagen na bekendmaking en vervangt het voorgaande reglement, goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit d.d. 27 april 2010. De aangepaste artikels treden in werking vijf dagen na bekendmaking.