

# Reglement bouwblokrenovatie Dampoort

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 december 2005

Gewijzigd in de gemeenteraad van 26 maart 2007

Bekendgemaakt op 22 december 2005 en 29 maart 2007

## Artikel 1 - Doelstelling

1.1. In het kader van het proefproject 'bouwblokrenovatie Dampoort' verleent de stad Gent, binnen de perken van de hiervoor beschikbare begrotingskredieten, ondersteuning bij de uitvoering van renovatiewerken in woningen in particuliere eigendom die gelegen zijn in het projectgebied 'Duurzaam Huis'.

1.2. De ondersteuning bestaat uit administratieve, financiële, technische en organisatorische bijstand en begeleiding. Dit wordt mede mogelijk gemaakt met de financiële steun van het federaal grootstedenbeleid (programma huisvesting 2005-2007), EFRO/doelstelling 2, en de Nationale Loterij.

## Artikel 2 - Afbakening

2.1. De renovatiewerken waarop deze ondersteuning van toepassing is, staan vermeld in artikel 7.

2.2. Een woning is elk onroerend goed of het gedeelte ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen. Als basis hiervoor geldt de feitelijk aanwezige functie voor zover die in overeenstemming is met de meest recente stedenbouwkundige vergunning. Een meergezinswoning en een kamerwoning zoals gedefinieerd in art. 1 van het stedelijk Algemeen Bouwreglement dd. 01/12/2004, worden in deze optiek beschouwd als één woning.

De woning is minimaal 15 jaar oud op 01/01/2006.

Het betreft woningen in particuliere eigendom van een natuurlijke persoon of een rechtspersoon. Ook worden beschouwd als eigenaar de naakte eigenaar, de vruchtgebruiker, de erfpachter en de opstalhouder.

Het betreft zowel huurwoningen als de eigen woning door de eigenaar zelf bewoond.

2.3. Het projectgebied 'Duurzaam Huis' situeert zich in de wijk Dampoort en omvat:

- de volledige Ambachtstraat, Banierstraat, Blijde Inkomststraat en Neringstraat;
- het oneven deel van de Dendermondsesteenweg vanaf huisnummer 153 tot en met huisnummer 183;
- het even deel van het Nieuwhof vanaf huisnummer 36, en het oneven deel vanaf huisnummer 27;
- het even deel van de E. Van Arenbergstraat vanaf huisnummer 112, en het oneven deel vanaf huisnummer 75;
- het even deel van de Wasstraat vanaf huisnummer 130, en het oneven deel vanaf huisnummer 35.

2.4. De centrale contactpersoon is de woonspecialist van de Dienst Huisvesting – woonbeleid, hierna genoemd 'de woonspecialist'. Hij heeft als taak de coördinatie van het project in functie van de aangeboden ondersteuning. Hij organiseert de mogelijke vormen van deze ondersteuning, en volgt in functie hiervan elk individueel en collectief dossier op. Hij is het centrale aanspreekpunt voor zowel de (kandidaat-) deelnemers aan het project, als de uitvoerende en ondersteunende projectpartners.

Bij afwezigheid van de woonspecialist staat de Dienst Huisvesting – woonbeleid in voor dit takenpakket.

### **Artikel 3 - Inschrijving – renovatiecontract – uitvoering**

#### **a) fase inschrijving**

##### **Inschrijving**

3.1. Om in aanmerking te komen voor deelname aan het project bouwblokrenovatie, kan de eigenaar van de woning inschrijven vanaf 01/01/2006 tot uiterlijk 30/06/2007 op het daartoe bestemde inschrijvingsformulier (als bijlage gevoegd bij dit reglement). Dit formulier wordt per post of tegen ontvangstbewijs ingediend bij:

- ofwel de Dienst Huisvesting – woonbeleid, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent;
- ofwel het Duurzaam Huis, Wasstraat 53, 9000 Gent.

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

3.2. De eigenaar kan per woning slechts éénmaal inschrijven, en dit voor maximaal twee huurwoningen en de eigen woning.

##### **Technisch onderzoek**

3.3. Na inschrijving bespreekt de woonspecialist met de inschrijver, en eventueel de huurder, de verschillende mogelijkheden voor renovatie en ondersteuning. Dit gebeurt op basis van de conclusies uit een technisch onderzoek van de woning, dat wordt uitgevoerd door de woonspecialist ter vaststelling van de aanwezige kwaliteitsgebreken voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden in de projectvoorbereidingsfase.

##### **Dossier prijsaanvraag**

3.4. Op basis van de conclusies uit het technisch onderzoek maakt de inschrijver een dossier voor prijsaanvraag op of laat dit opmaken. Dit omvat op zijn minst een beschrijvende meetstaat, en indien nodig een uitvoeringsplan. De woonspecialist adviseert hierbij.

3.5. Wanneer de woonspecialist oordeelt dat het dossier beantwoordt aan de voorwaarden van dit reglement maakt hij het voor prijsaanvraag over aan de uitvoerende projectpartner in de sociale economie (d.i. een sociale werkplaats, invoegbedrijf of leerwerkplaats). Deze laatste maakt op basis hiervan een gedetailleerde prijsofferte.

3.6. Binnen de maand nadat de inschrijver deze prijsofferte van de uitvoerende projectpartner in de sociale economie heeft ontvangen kan hij aan de woonspecialist bijkomende gedetailleerde prijsoffertes van andere geregistreerde aannemers voorleggen op basis van hetzelfde dossier voor prijsaanvraag. In onderling overleg bepalen de inschrijver en de woonspecialist de meest gunstige prijsofferte qua prijs én gelijkvormigheid in de beoogde uitvoering, die in aanmerking komt voor uitvoering in het kader van een renovatiecontract.

#### **b) fase renovatiecontract**

3.7. De inschrijving met weerhouden prijsofferte wordt door de Dienst Huisvesting – woonbeleid voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, dat de formele goedkeuring verleent aan een ontwerp van renovatiecontract volgens het model in bijlage gevoegd bij dit reglement. De inschrijver ontvangt hiervan een schriftelijke melding.

3.8. De inschrijver kan tot een maand na ontvangst van een gunstige melding ingaan op het voorstel van renovatiecontract. Indien de woning bij de inschrijving geheel of gedeeltelijk onderverhuurd is moet het renovatiecontract ook door de huurder- onderverhuurder worden ondertekend.

3.9. Deze schriftelijke overeenkomst legt de beoogde uitvoering met de specifieke ondersteuning, taken, en wederzijdse verplichtingen voor, tijdens en na de uitvoering van de werken vast.

3.10. Voor een prijsofferte van minder dan 250 euro (incl. BTW), wordt geen renovatiecontract opgemaakt en zijn de werken volledig voor rekening van de eigenaar.

3.11. Indien geen renovatiecontract wordt afgesloten, vervalt uiteraard alle verdere ondersteuning.

3.12. Indien de beoogde werken daarenboven een stedenbouwkundige of eender welke vergunning vereisen, dient de inschrijver eerst een kopie van de afgeleverde vergunning voor te leggen. In dat geval wordt de geldige periode voor het afsluiten van het renovatiecontract uitgesteld tot twee weken na het verkrijgen van de betreffende vergunning.

3.13. Tot uiterlijk 31/10/2007 kan een renovatiecontract worden afgesloten.

### **c) fase uitvoering**

#### **Uitvoering, oplevering en facturatie van de werken**

3.14. De eigenaar van de woning blijft in ieder geval de opdrachtgever van de werken op basis van de weerhouden prijsofferte. De werken mogen pas starten nadat het renovatiecontract is afgesloten.

3.15. Bij de planning en uitvoering van de werken door de uitvoerende projectpartner in de sociale economie, dient rekening gehouden te worden met de termijnen en uitvoeringsmodaliteiten die ondermeer bepaald worden in functie van het projectverloop. De planning en uitvoering gebeuren tevens in functie van prioriteit, optimalisatie en bundeling van de werken op collectieve schaal. Dit wordt door de woonspecialist opgevolgd.

3.16. De werken worden na beëindiging opgeleverd. Bij de voorlopige oplevering, evenals op belangrijke momenten van de uitvoering zal de woonspecialist aanwezig zijn ter controle en advies in functie van de bepalingen van het renovatiecontract. De eigenaar meldt dit vooraf duidelijk aan de uitvoerder.

3.17. Elke factuur wordt steeds voorafgegaan door een gedetailleerde vorderingsstaat van de uitvoerder op basis van de uitgevoerde werken. Tussentijdse vorderingen zijn bijgevolg mogelijk. De laatste vordering gebeurt ná de voorlopige oplevering. Elke vorderingsstaat moet worden voorgelegd aan de woonspecialist ter administratieve goedkeuring voor facturatie. De eigenaar meldt dit vooraf duidelijk aan de uitvoerder. Indien toch wordt gefactureerd zonder goedgekeurde vordering, loopt de eigenaar het risico om de uitbetaling van de toelage (zie artikel 6) hiervoor te mislopen.

#### **Collegebeslissing voor de uitbetaling van de toelage**

3.18. De eigenaar bezorgt een kopie van elke factuur en eventuele ereloonnota aan de Dienst Huisvesting – woonbeleid. Het college van burgemeester en schepenen verleent de formele goedkeuring voor uitbetaling van de toelage (zie artikel 6), op advies van de woonspecialist. De inschrijver ontvangt hiervan een schriftelijke melding.

3.19. Bij de uitvoering van de werken door de uitvoerende projectpartner in de sociale economie tracht de Stad Gent de toelage (zie artikel 6) uit te betalen binnen de twee maanden na ontvangst van de kopie van de factuur en/of de eventuele ereloonnota. Ze zal deze toelage in ieder geval binnen de vier maanden na ontvangst van de kopie van de factuur en/of de eventuele ereloonnota uitbetalen.

### **Artikel 4 –administratieve ondersteuning**

4.1. De administratieve ondersteuning wordt aangeboden tot uiterlijk 30/04/2008 en houdt in:

- begeleiding bij de aanvraag van premies en subsidies m.b.t huisvesting voor zover beschikbaar bij de stad Gent, de provincie Oost-Vlaanderen, het Vlaamse gewest, en het GeDIS (Gemeentelijk Samenwerkingsverband voor Distributienetbeheerders);
- begeleiding bij de opmaak en het beheer van het dossier voor prijsaanvraag en voor uitvoering van de beoogde werken (aanvullend op de opdracht die hiervoor eventueel wordt uitgevoerd door een architect aangesteld door de eigenaar);
- begeleiding bij het laten opmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de beoogde werken, door een architect aangesteld door de eigenaar (tot uiterlijk 28/02/2007).

## **Artikel 5 –technische en organisatorische ondersteuning**

De technische en organisatorische ondersteuning wordt aangeboden tot uiterlijk 30/04/2008, en houdt in:

- technisch onderzoek van de woning;
- advies bij de opmaak en het beheer van het dossier voor prijsaanvraag en voor uitvoering van de beoogde werken (aanvullend op de opdracht die hiervoor eventueel wordt uitgevoerd door een architect aangesteld door de eigenaar);
- advies bij de keuze van de uitvoerder, en tijdens de uitvoering van de werken (aanvullend op de opdracht die hiervoor eventueel wordt uitgevoerd door een architect aangesteld door de eigenaar);
- controle op de uitvoering en oplevering van de werken in functie van de bepalingen van het renovatiecontract;
- afhankelijk van de noodzaak en de beschikbaarheid, bijstand voor tijdelijke en kosteloze opvang van de bewoner in een transitwoning in of nabij het projectgebied, indien deze bewoner om praktische of veiligheidsredenen gedurende (een deel van) de periode van de uitvoering van de werken niet in de woning kan blijven wonen. Na een afgesproken periode die in het renovatiecontract wordt vastgelegd, keert de bewoner terug naar de gerenoveerde woning.

## **Artikel 6 –financiële ondersteuning**

6.1. De financiële toelage vanwege het federaal grootstedenbeleid is enkel van toepassing op renovatiewerken die worden uitgevoerd vóór 30/04/2008 in het kader van een renovatiecontract. Deze toelage bedraagt:

- 50 procent van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken volgens factuur van geregistreerde aanneming (incl. de niet recupereerbare BTW), na aftrek van de hiervoor reeds verkregen of in aanvraag zijnde premies en subsidies. Voor eenzelfde werk mag deze toelage dus gecombineerd worden met bestaande premies en subsidies, maar zonder dubbelfinanciering, en tot een cumulatief maximum van 70 procent van de totale kostprijs.

Deze toelage bedraagt maximaal 12.500 euro per ingeschreven woning.

Deze toelage geldt voor maximaal twee huurwoningen en de woning die door dezelfde eigenaar in het projectgebied bewoond wordt.

Indien een eigenaar meerdere woningen in het projectgebied bezit met kwaliteitsgebreken kan de toelage afhankelijk gemaakt worden van de uitvoering van renovatiewerken in alle woningen die daarvoor in aanmerking komen. Als het om werken gaat in twee woningen of in drie of méér huurwoningen dan wordt dit beschouwd als twee inschrijvingen. Als het om werken gaat in drie of méér woningen waarvan één door de eigenaar wordt bewoond dan wordt dit beschouwd als drie inschrijvingen. De totale toelage mag dan worden verdeeld over alle betrokken woningen. Dit wordt duidelijk vastgelegd in het renovatiecontract. Automatisch gelden alle bepalingen van dit reglement en het renovatiecontract op alle betrokken woningen.

- + een eenmalige tussenkomst per eigenaar in het ereloon van de architect volgens de effectieve ereloonnota (incl. de niet recupereerbare BTW) en tot een maximum van:
  - ofwel 1.750 euro voor een volledige opdracht m.b.t de uit te voeren werken (o.m opmeting, plan, beschrijvende meetstaat, controle, oplevering) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is;
  - ofwel 3.500 euro voor een volledige opdracht m.b.t de uit te voeren werken (o.m opmeting, plan, beschrijvende meetstaat, controle, oplevering) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

6.2. Kopieën van facturen en ereloonnota's die na 30/04/2008 worden bezorgd aan de Dienst Huisvesting – woonbeleid komen niet meer in aanmerking voor uitbetaling van de toelage. Evenmin komen facturen zonder voorafgaande en goedgekeurde vorderingsstaat hiervoor in aanmerking.

## **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, voor zover deze technisch en financieel uitvoerbaar en te verantwoorden zijn in functie van de individuele situatie en het algemene projectverloop. De noodzaak van een werk wordt bepaald door het zich voordoen van een kwaliteitsgebrek. Louter esthetische of luxueuze werken zijn hierin niet begrepen, en evenmin onderhoudswerken. Het betreft enkel de bouwelementen vast aan de woning. De gebruikte materialen en technieken zijn eenvoudig, duurzaam en performant.

7.2. Dit omvat onder meer:

- eenvoudige afbraakwerken;
- eenvoudige stabiliteitswerken:
  - plaatsen van lateien, balken, kolommen, dragende wanden;
  - herstellen, verstevigen en/of consolideren van de draagstructuur;
- rioleringswerken:
  - verbeteren, vernieuwen en/of herstellen van de riolering;
- werken aan de schoorsteen:
  - plaatsen van een schoorsteen of een doorvoer in het schouwkanaal;
  - verbeteren, vernieuwen en/of herstellen van het schouwkanaal;
- dakwerken (hellend dak, plat dak en toebehoren):
  - plaatsen van een eenvoudige dakconstructie en/of dakbedekking met aansluitingen;
  - verbeteren, vernieuwen en/of herstellen van de dakconstructie en/of dakbedekking met aansluitingen;
  - plaatsen van een dakgoot en/of regenwaterafvoer;
  - verbeteren, vernieuwen en/of herstellen van de dakgoot en/of regenwaterafvoer;
  - isoleren en afdichten van het dak of de zolderverdieping;
  - plaatsen en/of vervangen van een dakvlakraam, koepel, lichtstraat;
- gevelverbeteringswerken:
  - behandelen en/of herstellen van de gevelopbouw en/of gevelafwerking, met toebehoren;
  - vernieuwen en/of isoleren van de gevelafwerking en/of gevelbescherming;

- aanpassen van de functionele gevelopdeling;
- plaatsen en/of vervangen van buitenschrijnwerk, met dubbele beglazing (hoge rendement) en/of ventilatiesysteem en/of rolluiken en/of zonnewering, en toebehoren;
- herstellen van het buitenschrijnwerk en/of sluitwerk;
- vochtweringswerken:
  - uitvoeren van injecties tegen opstijgend vocht, met bijhorende herstellingen;
  - uitvoeren van waterschermen (kelder, gevel, vloer op volle grond), met bijhorende herstellingen;
  - dichten van lekken (infiltratie, installatie), met bijhorende herstellingen;
  - behandelen van zwammen, schimmels en soortgelijke aantasting door vocht, met bijhorende herstellingen;
  - uitvoeren van werken ter vermindering van condensatieproblemen (bvb. dampscherm, ventilatie, verwarming);
- brandpreventiewerken:
  - uitvoeren van brand- en/of rookcompartimentering;
  - plaatsen van brand- en/of rookdetectie met melding;
- werken ter verbetering van (aangepast) basiscomfort / elementair wooncomfort:
  - verbeteren van de toetreding en/of verspreiding van natuurlijk daglicht in de woning;
  - aanpassen van de woning voor andersvaliden en ouderen;
  - uitvoeren van werken in functie van algemeen vereiste gebruiksveiligheid (bvb. m.b.t trap, leuning, balustrade, beweegbare bouwonderdelen, bediening van toestellen,...);
  - uitvoeren van werken in functie van algemeen vereiste gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en privacy (bvb. m.b.t mogelijke hindernissen, compartimentering, beveiliging,...);
  - uitvoeren van werken in functie van algemeen vereiste onderhoudsvriendelijkheid en hygiëne (bvb. afwasbare materialen, egale vloerbekleding, m.b.t moeilijk toegankelijke bouwonderdelen, ...);
  - plaatsen van een dampkap met afvoer;
- sanitaire werken:
  - uitvoeren van werken ter preparatie van sanitaire lokalen;
  - installeren, functioneel aanpassen en/of herstellen van sanitaire toestellen, leidingen en toebehoren;
- verwarmingswerken:
  - installeren, vervangen en/of herstellen van individuele verwarmingstoestellen, leidingen, rookgasafvoeren en toebehoren (aardgas of hout);
  - installeren, vervangen en/of herstellen van centrale verwarming (aardgas of hout);
  - installeren, vervangen en/of herstellen van warmwatertoestellen, leidingen, rookgasafvoeren en toebehoren (aardgas);
- elektriciteitswerken:
  - installeren, aanpassen en/of vernieuwen van de elektrische binneninstallatie;
  - vervangen en/of herstellen van individuele verwarmingstoestellen en toebehoren (elektriciteit met nachttarief);
  - vervangen en/of herstellen van warmwatertoestellen en toebehoren (elektriciteit met nachttarief);

- isolatiewerken:
  - plaatsen van thermische en/of akoestische isolatie met toebehoren;
- ventilatiewerken:
  - plaatsen en/of verbeteren van een natuurlijk of mechanisch ventilatiesysteem;
- werken in het kader van rationeel energiegebruik:
  - uitvoeren van ingrepen voor energie- en waterbesparing zoals in dit overzicht beschreven (bvb. toilet met spaarfunctie, spaardouchekop, stroombegrenzer, regenwaterinstallatie, radiatorfolie, regeling en sturing van de verwarming, spaarverlichting, tijdsschakelaar,...);
  - plaatsen van energievriendelijke installaties en bouwonderdelen zoals in dit overzicht beschreven (bvb. hoge rendementketel of condensatieketel, met elektronische ontsteking, thermische isolatie, dubbele beglazing (hoge rendement),...);
  - plaatsen van energievriendelijke totaalsystemen (bvb. zonneboiler, fotovoltaïsche panelen, verwarminginstallatie met pellets, warmtepomp, warmtekrachtkoppeling, ...);
- werken in het kader van duurzaam materiaalgebruik en uitvoering:
  - plaatsen of vervangen van bouwonderdelen door duurzame en ecologisch minimaal belastende materialen en uitvoeringen zoals in dit overzicht beschreven;
- werken ter ondersteuning van de werken in dit overzicht beschreven, indien vereist:
  - technische keuring nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas, water);
  - (her)aansluiting nutsvoorzieningen (elektriciteit (ook: verzwaring, nachttarief), aardgas, water, riolering);
  - ereloon van externe professionelen (bvb. architect, ingenieur, veiligheidscoördinator).

7.3. De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer.

7.4. 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.

7.5. De volledige woning moet na de renovatiewerken voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse wooncode, en in aanmerking komen voor het afleveren van een conformiteitattest zoals beschreven in artikel 7 en volgende van de Vlaamse wooncode.

## **Artikel 8 - aansprakelijkheid en betwisting**

8.1. In geen geval zal de stad Gent of één van haar werknemers de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken eigenaar, architect, veiligheidscoördinator, of uitvoerder 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, onverminderd de toepassing van artikel 7 en 12 van het renovatiecontract.

8.3. Alle betwistingen die volgen uit de uitvoering van dit reglement behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van Gent.