

Reglement stedelijke verbeteringspremie voor elektriciteit, verwarming en opstijgend vocht Eigenaar-verhuurder

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 mei 2008

Gewijzigd in de gemeenteraad van 23 november 2009, 25 januari 2010 en 27 april 2010

Bekendgemaakt op 29 mei 2008, 26 november 2009, 28 januari 2010 en 29 april 2010

Binnen de perken van de kredieten daartoe voorzien op het budget van de Stad Gent en overeenkomstig 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 kent de Stad Gent een verbeteringspremie toe voor de renovatie van woningen voor de periode van 1 juni 2008 tot 31 oktober 2012.

Artikel 1 - definities

AREI	Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.
Attest voor een inwonende ernstige gehandicapte (66 % of meer)	Het formulier F (www.bouwenenwonen.be) 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.
Brandweerverslag	Een verslag waaruit blijkt dat de kamerwoning voldoet aan het politiereglement op de kamerwoningen van 27 september 2004.
Conformiteitsattest	Een attest waaruit blijkt dat de woning/kamerwoning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald door de Vlaamse regering.
Datum goedkeuring premie	De datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot goedkeuring van de toekenning van de premie.
Datum premieaanvraag	De postdatum of de datum van afgifte van de premieaanvraag bij de Dienst Wonen.
Eigenaar	Volle eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, naakte eigenaar, mede-eigenaar.
Erkend organisme	Een keuringsinstelling belast met de gelijkvormigheidscontroles.
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, wordt er rekening gehouden met het inkomen van de eigenaar en het hoogste van de 2 overige inkomens.
Gedetailleerde factuur	Een factuur waarbij de aangekochte goederen en/of werkuren per onderdeel opgesplitst zijn met prijsvermelding van de verschillende posten.

Gehabiliteerd installateur	Een installateur die een kwaliteitslabel heeft ontvangen na een specifieke opleiding en een examen.
Inkomen	Het jaarlijks gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de premieaanvrager en zijn eventuele persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont.
Kamer	Woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
Kamerwoning	Elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes.
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 (luchtoevoer, 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 ² . Als basis geldt het feitelijk gebruik voor zover die in overeenstemming is met de meest recente stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

De premieaanvrager, eigenaar-verhuurder, die werken uitvoert aan zijn huurwoning in het kader van elektriciteit, verwarming en opstijgend vocht, kan in aanmerking komen voor de stedelijke verbeteringspremie onder volgende voorwaarden en procedure:

2.1. Bepalingen betreffende de premieaanvrager

- 1.§ Enkel natuurlijke personen die eigenaar zijn en hun eigendom verhuren aan particulieren of aan een sociaal verhuurkantoor, komen in aanmerking.
- 2.§ Het inkomen van de aanvrager van het derde jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag mag niet hoger zijn dan:
 - 35.000 euro voor een alleenstaande;
 - 50.000 euro voor een alleenstaande met 1 persoon ten laste. Dit bedrag wordt vanaf de 2^e persoon ten laste verhoogd met 2.800 euro per persoon ten laste;
 - 50.000 euro voor wettelijke of feitelijke samenwonenden, verhoogd met 2.800 euro per persoon ten laste.

Worden beschouwd als persoon ten laste:

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

Er wordt rekening gehouden met het inkomen van drie jaar geleden.

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

In geval van mede-eigendom bij een verhuurder wordt 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 (bv. 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, zijne 35.000 euro.

- 3.§ Eigenaars die hun woning verhuren aan een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) komen ook in aanmerking voor de premie. Bovenstaande inkomensgrenzen zijn dan niet van toepassing.

De premieaanvrager moet het contract met het SVK indienen.

De premieaanvrager moet een afstandsverklaring indienen indien de werken gefinancierd worden door het SVK.

- 4.§ De premieaanvrager verbindt zich er toe de huurwoning niet te verkopen binnen de 3 jaar na de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot goedkeuring van de toekenning van de premie.
- 5.§ De premieaanvrager verbindt zich er toe de woning te blijven verhuren voor een periode van 3 jaar, beginnende vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot goedkeuring van de toekenning van de premie.

2.2. Bepalingen betreffende de woning/kamerwoning

- 1.§ Het maximaal niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de woning en/of kamerwoning mag niet hoger liggen dan 1.200 euro.
- 2.§ De woning en/of kamerwoning waarvoor de premie wordt aangevraagd moet minstens 20 jaar oud zijn op de datum van de premieaanvraag en gelegen zijn in Gent.
- 3.§ Er is geen cumul mogelijk met de premie voor handelszaken van Dienst Economie voor dezelfde woning.
- 4.§ Indien voor de woning reeds de stedelijke premie voor elektriciteit en/of centrale verwarming (2005-2007) toegekend werd, dan kan dit onderdeel van huidige premie niet meer aangevraagd worden.
- 5.§ Indien de premieaanvrager zich voor dezelfde woning ook heeft ingeschreven voor de toelage in het kader van het project 'Ledeberg Leeft' en een betalingsaanvraag ingediend heeft voor de onderdelen elektriciteit, verwarming en/of opstijgend vocht, dan vervalt de aanvraag voor de stedelijke verbeteringspremie voor dit specifieke onderdeel.
- 6.§ De aanvraag kan uitgaan van de eigenaarverhuurder voor maximaal 2 woningen of 2 gebouwen met kamers (kamerwoningen).

Indien het gaat over een kamerwoning, dan kan de premie slechts aangevraagd worden voor het totale gebouw.

- 7.§ Indien de woning (appartement of studio) een deel uitmaakt van een meergezinswoning, dan kan de premie aangevraagd worden per individuele woning onder volgende voorwaarden.

De woning moet autonoom kunnen functioneren met een individuele elektrische binneninstallatie, individuele voorzieningen voor sanitair en verwarming, en aparte tellers van de nutmaatschappijen.

- 8.§ De premieaanvrager kan geen aanspraak maken op financiële ondersteuning of begeleiding 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 de premieaanvraag wordt ingediend.

- 9.§ De woning waarop de premieaanvraag betrekking heeft, moet na het uitvoeren van de werken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die door de Vlaamse regering nader bepaald zijn. De woning moet tevens voldoen aan de vigerende wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid en monumentenzorg en mag niet het voorwerp zijn van een niet-geregulariseerde bouwovertreiding.

Niet-zelfstandige woonentiteiten (kamers) moeten voldoen aan het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997 en het politiereglement op de kamerwoningen van 27 september 2004.

Zelfstandige woonentiteiten moeten voldoen aan het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

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 en het Kamerdecreet van 27 september 2004.

- 10.§ De eigenaar-verhuurder moet een bewijs leveren van de op dat moment gevraagde huurprijs door middel van het lopende geregistreerde huurcontract.

De eigenaarverhuurder verbindt zich ertoe om de ten tijde van de aanvraag geldende huurprijs niet te verhogen gedurende een periode die eindigt 3 jaar na de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot de goedkeuring van de toekenning van de premie.

Als er binnen deze periode een nieuw huurcontract wordt opgemaakt, dan mag de huurprijs voor de resterende periode niet verhoogd worden. Een jaarlijkse indexering is wel toegestaan.

Indien het gaat over verhuur aan studenten, dan moeten de jaarlijkse huurcontracten aan de Dienst Wonen overgemaakt worden, dit per woonentiteit en gedurende een termijn van 3 jaar.

Bij niet-zelfstandige woonentiteiten mogen de bijkomende kosten voor elektriciteit, gas, water en internet niet meer dan 35,00 euro (exclusief btw) per maand bedragen. Dit maximaal bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij herverhuur tijdens de voormelde periode moet de premieaanvrager een kopie van de nieuwe geregistreerde huurovereenkomst bezorgen aan de Dienst Wonen van de Stad Gent, dit uiterlijk drie maanden na het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst. Hierbij moet dezelfde huurprijs zoals bovenvermeld toegepast worden.

Artikel 3 – procedure

3.1. De aanvraag

Elke premieaanvraag kan slechts na de uitvoering van de werken ingediend worden, dit op een daartoe bestemd aanvraagformulier en voorzien van de nodige bewijsstukken.

De facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar op datum van de premieaanvraag.

Deze aanvraag moet ingediend worden bij de Dienst Wonen, Administratief Centrum, W. Wilsonplein 1 - 9000 Gent. Het aanvraagformulier kan bekomen worden op voormelde dienst of www.gent.be/leven/huisvesting.

Enkel het door het stadsbestuur uitgereikt ontvangstbewijs met vermelding van het dossiernummer kan als bewijs van aanvraag worden ingeroepen.

Aanvragen kunnen worden ingediend uiterlijk tot 31 oktober 2012 onder voorbehoud van de jaarlijkse toekenning van de budgetten en de uitputting ervan.

Het aanvraagformulier dient vergezeld te zijn van volgende bewijsstukken:

- een aanslagbiljet van de personenbelasting van het inkomstenjaar van 3 jaar geleden (gezamenlijk)
- bewijs van kinderen ten laste (enkel indien ouder dan 18 jaar)
- bewijs handicap indien nodig
- een kopie van het lopende geregistreerde huurcontract en een recent betalingsbewijs
- wanneer de premieaanvrager gedomicilieerd is buiten het grondgebied Gent moet er een bewijs van gezinssamenstelling afgeleverd worden
- in het geval van verhuring aan een SVK: een afstandverklaring, indien de werken gefinancierd worden door het SVK
- in het geval van verhuring aan een SVK: het contract met het SVK
- onafhankelijk van de uitgevoerde werken: keuringsattest van de elektriciteit
- een positief brandweerverslag (enkel indien de aanvraag betrekking heeft op een kamerwoning)
- m.b.t. het onderdeel elektriciteit
 - o gedetailleerde facturen
 - o keuringsattest en elektrische schema's, zoals beschreven in artikel 4, 4.1. van het reglement
- m.b.t. het onderdeel verwarming
 - o gedetailleerde facturen
 - o keuringsattest, zoals beschreven in artikel 4, 4.2. van het reglement
- m.b.t. het onderdeel werken tegen opstijgend vocht
 - o gedetailleerde facturen
 - o tienjarig garantiebewijs, zoals beschreven in artikel 4, 4.3. van het reglement
 - o verklaring WTCB TV 210, zoals beschreven in artikel 4, 4.3. van het reglement.

3.2. Onderzoek aanvraag

Na ontvangst van het aanvraagformulier met de nodige bewijsstukken wordt er een dossiernummer toegekend. Dit nummer wordt schriftelijk meegedeeld aan de hand van het ontvangstbewijs. Indien er ontbrekende stukken zijn, zal dit meegedeeld worden aan de premieaanvrager. Binnen een termijn van 3 maanden vanaf de datum van het ontvangstbewijs moeten alle ontbrekende stukken ingediend worden.

De documenten worden voorgelegd aan een technische controleur. Er kunnen schriftelijk bijkomende documenten opgevraagd worden door de dossierbeheerder. Deze

bijkomende documenten moeten binnen een termijn van 2 maanden vanaf de schriftelijke vraag ingediend worden.

Er wordt een verbintenis opgesteld waarbij de premieaanvrager verklaart de huurprijs, zoals bepaald in artikel 2.2. §10, niet te verhogen vanaf de aanvraag tot drie jaar na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot goedkeuring van de toekenning van de premie.

3.3. De beslissing

Wanneer het dossier door de premieaanvrager volledig is gemaakt, houdt de technische controleur een eindcontrole.

In het geval van een positieve eindcontrole, krijgt de premieaanvrager een gratis conformiteitsattest.

In het geval van een negatieve eindcontrole, dan krijgt de premieaanvrager 3 maanden de tijd om de vastgestelde gebreken weg te werken en een nacontrole aan te vragen. Indien deze nacontrole positief blijkt, krijgt de premieaanvrager een gratis conformiteitsattest.

Indien aan alle voorwaarden van het reglement wordt voldaan, zal na de goedkeuring van de technische controleur, het dossier voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen voor de toekenning van de premie.

Indien de premieaanvrager er niet in slaagt de vastgestelde gebreken weg te werken, dan wordt de premieaanvraag afgewezen en wordt de procedure tot ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsverklaring opgestart.

Vanaf de datum van de goedkeuring van de toekenning in het college van burgemeester en schepenen, start de termijn van 3 jaar zoals omschreven in artikel 2.2. § 10.

Artikel 4 - premie

- 1.§ De premie voor de renovatiewerken bedraagt 40 % van de kostprijs van de uitgevoerde werken, btw niet inbegrepen, met een maximum van 3.500,00 euro. Dit premiebedrag wordt toegestaan per woonentiteit of in het geval van een kamerwoning per gebouw.
- 2.§ Het geheel van de uit te voeren werken dat voor de premie in aanmerking komt, moet ten minste 1.000,00 euro (exclusief btw) bedragen.

Artikel 5 - werken die in aanmerking komen voor de premie

- 5.1. Verbeteren of vernieuwen van elektrische installaties (A)
- 5.2. Verbeteren of vernieuwen van installaties voor verwarming en/of sanitair warm water (B)
- 5.3. Werken tegen opstijgend vocht (C)

De premie kan slechts in zijn geheel toegekend worden. Dit wil zeggen dat het deel elektriciteit (A), verwarming (B) en vocht (C) gelijktijdig door middel van 1 aanvraagformulier aangevraagd moeten worden.

5.1. Verbeteren of vernieuwen van elektrische installaties

De werken omvatten het aansluiten op het openbaar net en het verbeteren of vernieuwen van de elektrische installatie. Verlichtingsarmaturen en elektrische toestellen komen niet in aanmerking.

De gehele elektrische installatie moet 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!

5.2. Verbeteren of vernieuwen van installaties voor verwarming en/of sanitair warm water

De nieuwe of aangepaste installatie moet conform zijn met de van toepassing zijnde wetgeving, normen, en technische voorschriften van de distributienetbeheerder en van Synergrid (federatie van netbeheerders elektriciteit en aardgas).

Het verbrandingstoestel dat wordt geplaatst is een gesloten type ("type C"). Alle verbrandingstoestellen van het gesloten type (type C), hier in het reglement beschreven, moeten worden geplaatst en gebruikt als type C-toestel.

De volgende, gesloten verbrandingstoestellen komen in aanmerking:

- a. een condenserende (combi-)ketel (*gas HR-TOP, stookolie Optimaz-elite, pellets*) voor centrale verwarming, mét elektronische ontsteking
- b. een individueel verwarmingstoestel (*kachel of convector op gas, stookolie, pellets, of een massieve speksteenkachel*)
- c. een geiser voor warm water (*gas*), mét elektronische ontsteking.

In het geval van een gasgestookte installatie moet een attest van een gehabiliteerde installateur of een positief controleverslag van een erkend organisme, dat betrekking heeft op de volledige installatie, worden ingediend. Hierin staat 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 erkende stookolietechnicus. Een geldig conformiteitsattest van periodieke controle moet worden ingediend.

5.3. Werken tegen opstijgend vocht

De muren onderhevig aan opstijgend vocht moeten ofwel voorzien worden:

- via onderkapping van een vochtscherm in kunststof of rubber;
- via injecties onder druk van een vochtscherm.

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".

De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer.

Een tienjarig garantiebewijs van goede waterdichtheid moet worden ingediend. De aansluitingen met niet behandelde muurdelen moeten afgewerkt worden met een verticale eindbehandeling om zijdelingse vochtbruggen uit te sluiten.

Artikel 6

De premieaanvrager verklaart zich akkoord de bevoegde stedelijke ambtenaar 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 een premie over te gaan.

Artikel 7

De facturen moeten opgemaakt worden op naam van de premieaanvrager en voldoende gedetailleerd zijn, zodat een degelijke controle mogelijk is. De facturen moeten het adres van de woning waar de werken zijn uitgevoerd, vermelden. Kassabonnen, bestelbons, offertes e.d. worden niet aanvaard.

Artikel 8

De premieaanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 9

- De premie wordt teruggevorderd indien blijkt dat onjuiste verklaringen werden afgelegd om de aanvraag voor deze premie te motiveren.
- De premie wordt teruggevorderd wanneer de premieaanvrager de huurprijs verhoogt tijdens de periode die eindigt 3 jaar na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot goedkeuring van de toekenning van de premie.
- De premie wordt teruggevorderd wanneer de premieaanvrager de woning tijdens de vooropgestelde periode van 3 jaar verkoopt of niet meer verhuurd.

Artikel 10

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de premieaanvrager, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van de premie te weigeren.

De premie moet gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd, zoniet dient de premie terugbetaald te worden.

De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende premie te doen controleren ongeacht de manier waarop de premie verleend wordt, alsook het bedrag en de aard van de premie die wordt toegekend. Ingeval de premieaanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de premie.

Artikel 11

Dit reglement treedt in werking vijf dagen na bekendmaking en vervangt het voorgaande reglement, goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 25 januari 2010.