

Openbare vergadering van donderdag 14 december 2023

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Karima MOKHTAR, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

AANPASSING GEMEENTELIJK PREMIEREGLEMENT VOOR HET PLAATSEN VAN BUITENMUURISOLATIE LANGS DE BUITENZIJDE OMWILLE VAN DE GEWIJZIGDE REGELGEVING VOOR DE PERIODE 2022-2025 - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Artikel 41 Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het energiedecreet van 8 mei 2009.
- Het energiebesluit van 19 november 2010.
- Het Vlaams Woninghuurdecreet van 1 januari 2019.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2020 houdende het gemeentelijk premierereglement voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 oktober 2023 houdende het gemeentelijk premierereglement voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde (aanpassing omwille van wijziging regelgeving) voor de periode 2023-2025.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:
/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De Mijn VerbouwPremie combineert sinds 1 oktober 2022 de meeste energiepremies van Fluvius en de Renovatiepremie van Wonen in Vlaanderen tot één online loket. Er wordt een protocol opgemaakt tussen Wonen in Vlaanderen, VEKA, Fluvius en het lokaal bestuur voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens. De DPO heeft reeds advies gegeven en het lokaal bestuur heeft het protocol ondertekend en overgemaakt aan Team Mijn VerbouwPremie van de Vlaamse overheid.

Het platform voor de gegevensuitwisseling is momenteel nog in ontwikkeling. De effectieve gegevensuitwisseling van Mijn VerbouwPremie naar de gemeente zal daarom pas eind 2023 kunnen

starten. Zodra de uitwisseling mogelijk is, zal de gemeente de gegevens van burgers met terugwerkende kracht vanaf 1 oktober 2022 ontvangen.

N.a.v. de opmaak van het protocol kreeg Woonwinkel Noord op 19 juni 2023 een mail van de Vlaamse overheid waarin zij aangeven dat het gemeentelijk reglement dient aangepast te worden naar de huidige wetgeving. De gemeentelijke rechtsgrond kan namelijk niet dienen voor de uitwisseling van de gegevens van Mijn VerbouwPremie naar de gemeente.

Het gemeentelijk reglement verwijst namelijk niet specifiek naar Mijn VerbouwPremie en wel naar de voorwaarden opgelegd door Fluvius.

Wijzigingen tegenover huidig reglement:

- De verwijzing naar (netbeheerder) Fluvius wordt vervangen door Wonen in Vlaanderen en Mijn VerbouwPremie.
- De verplichting voor eigenaars om een woningkwaliteitsonderzoek aan te vragen wordt geschrapt omdat het resultaat een heel stuk lager ligt dan de kosten en de werklast die de hoeveelheid aan technische controles met zich meebrengt.
- Om de woningkwaliteit van het patrimonium verder te bewaken, blijft het uitvoeren van een kwaliteitsonderzoek en het afleveren van een conformiteitsattest (CA) een voorwaarde voor woningen die verhuurd (zullen) worden om de gemeentelijke premie te ontvangen. Aan de hand van een kwaliteitsonderzoek wordt het CA afgeleverd, als de huurwoning geen gebreken van categorie II of III en minder dan 7 gebreken van categorie I vertoont.
- In artikel 12 van het Vlaams woninghuurdecreet staat dat een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten inzake woningkwaliteit nietig is, met uitzondering volgens artikel 13 bij het sluiten van een renovatiehuurovereenkomst. Omwille van deze bepaling wordt de mogelijkheid om een kwaliteitsonderzoek met 1 jaar uit te stellen eruit gehaald. Indien een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart wordt heeft de eigenaar-verhuurder nog steeds ongeveer anderhalf jaar de tijd (indien er geen acuut veiligheids- of gezondheidsrisico aanwezig is) voordat Wonen in Vlaanderen een aanslagbiljet verstuurt indien de eigenaar-verhuurder weigerde om de nodige herstellingen uit te voeren waardoor de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard.

Naast de minimale woningkwaliteitsnormen dienen de vergunningen bij eigenaars- en huurwoningen steeds in orde te zijn om in aanmerking te komen voor de gemeentelijke premie. Hieronder een overzicht per jaar hoeveel aanvragen er waren en het totaal uitbetaald premiebedrag.

Sinds de invoering van het verplicht conformiteitsattest werden er 33 conformiteitsonderzoeken uitgevoerd waarvan 4 huurwoningen.

	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal aanvragen	13	5	8	11	12
Totaal uitbetaald premiebedrag	4815,4 euro	1708,4 euro	2688 euro	4.573,85 euro	3.762,56 euro

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het aangepast premierglement voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde goed te keuren.

Premierglement voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde

Artikel 1. - begripsomschrijving

- Administratie: de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord', wordt door het gemeentebestuur belast met de administratieve uitwerking van dit premierglement.
- Conformiteitsattest (CA): attest zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Huurwoning: een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt, of een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen.
- Kwaliteitsnormen: de minimale kwaliteitsnormen zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Kwaliteitsonderzoek: een onderzoek ter plaatse uitgevoerd door een woningcontroleur waarin wordt nagegaan of de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen zoals bepaald in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: kwaliteitsbewaking zoals bepaald in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Technisch verslag: een woningcontroleur voert het kwaliteitsonderzoek uit aan de hand van een controlelijst waarin eventuele gebreken worden aangeduid. Deze ingevulde controlelijst, is het technisch verslag.
- Waarschuwingprocedure: kwaliteitsbewaking zoals bepaald in artikel 3.10 van de Vlaamse Codex Wonen. De gegeven hersteltermijn eindigt binnen de drie maanden na aanvraag kwaliteitsonderzoek.

Art. 2. - voorwaarden

De procedure tot toekenning van de gemeentelijke premie gebeurt in volgende stappen:

1. De aanvraag wordt door de investeerder ingediend via het digitaal loket van de Mijn VerbouwPremie.
2. Het onroerend goed of een deel ervan hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
3. Wonen in Vlaanderen verwerkt de aanvraag en meldt de investeerder of een premie al dan niet wordt toegekend.
4. De gemeente ontvangt via een digitaal beveiligde omgeving van Wonen in Vlaanderen de contactgegevens van investeerders die de Mijn VerbouwPremie ontvingen. Er wordt door de administratie een onderverdeling tussen eigenaars- en huurwoningen gemaakt.
5. Eigenaar-bewoner:

A.1. Een eigenaar-bewoner dient geen verdere stappen te ondernemen. De administratie verwerkt de gegevens en indien aan alle voorwaarden zoals omschreven in artikel 2 werden voldaan ontvangt de eigenaar-bewoner de gemeentelijke premie na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

1. Eigenaar-verhuurder:

B.1. Indien de administratie beschikt over het e-mailadres wordt de investeerder op de hoogte gebracht via e-mail.

Indien de administratie niet beschikt over een e-mailadres wordt de investeerder op de hoogte gebracht via brief verstuurd naar het adres van de aanvrager.

B.2. De administratie brengt de investeerders waarvan het vermoeden is dat de woning waarvoor een premie werd aangevraagd verhuurd wordt of zal worden op de hoogte dat zij een procedure om een conformiteitsattest af te leveren dienen op te starten binnen de 30 dagen na verzending van de e-mail of na postdatum zoals beschreven in B.1.

B.3. De administratie plant met de investeerder een afspraak in om de huurwoning te controleren. De woningcontroleur stelt een technisch verslag op. Indien op basis van het technisch verslag blijkt dat de woning:

- voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dan zal de gemeente na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, de premie uitbetalen.
- niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dan wordt de waarschuwingprocedure opgestart. Indien dit niet voldoende is, wordt de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart.

- Indien de woning binnen een termijn van 1 jaar (te rekenen vanaf de datum van het eerste technisch verslag) en na een nieuw kwaliteitsonderzoek, blijkt te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, zal de gemeente na goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen, de premie uitbetalen.
- Indien er een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico is, dienen de nodige werken binnen de 3 maanden uitgevoerd te worden.

B.4. Ontvangt de administratie binnen de termijn van 30 dagen

geen reactie van de aanvrager, dan

kan er geen aanspraak meer gemaakt worden op de premie.

Art. 4. - conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is gratis bij de aanvraag van een gemeentelijke premie voor buitenmuurisolatie geplaatst langs de buitenzijde.

Art. 5. - premiebedrag

Binnen de perken van de begrotingskredieten van de door het lokaal bestuur goedgekeurde begroting wordt bovenop de Mijn VerbouwPremie van de Vlaamse Overheid een

premie verleend, voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde van de muur.

Deze premie bedraagt 4 euro per m² met een maximum van 500 euro per woning of gebouw.

Art. 6. - kredieten

Dit reglement geldt zolang er kredieten worden voorzien in de gemeentelijke begroting. Bij wegvallen van de kredieten, vervalt ook dit reglement. Indien de Vlaamse Overheid zijn premiereregeling vroeger stopzet, dan wordt automatisch en op dezelfde datum de gemeentelijke premiereregeling opgeheven.

Indien het aantal aanvragen het totaal in de begroting voorziene bedrag overstijgt, zal het toekennen van de premies verlopen in functie van de datum van aanvraag tot uitputting van het totaal in de begroting voorziene bedrag voor het betrokken dienstjaar.

Art. 7. - aansprakelijkheid

De gemeente wordt niet verantwoordelijk geacht voor eventuele negatieve gevolgen van, tijdens en na de plaatsing van de buitenmuurisolatie.

Art. 8. - overgangsbepaling

Het premierereglement goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 juni 2020 blijft van toepassing voor aanvragen waarvoor voor 1 oktober 2022

bij Fluvius een werd aangevraagd. Zodra de laatste aanvraag behandeld is vervalt dit reglement.

Art. 2.

Het reglement, zoals voorzien in artikel 1, vervangt integraal het reglement over de toekenning van premies voor het plaatsen van buitenmuurisolatie langs de buitenzijde, goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 juni 2020.

Art. 3.

Het reglement, zoals voorzien in artikel 1, treedt in werking met terugwerkende kracht voor aanvragen waarvoor vanaf 1 oktober 2022 de Mijn VerbouwPremie werd aangevraagd, voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 10 januari 2024

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad