

PROVINCIAAL REGLEMENT BETREFFENDE EEN SUBSIDIE VOOR RENOVATIE VAN WONINGEN INGEHUURD DOOR SOCIAAL VERHUURKANTOREN

ZOALS GOEDGEKEURD DOOR DE PROVINCIERAAD VAN 22/12/2014

DE PROVINCIERAAD VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- De wet dd. 14/11/1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen inzonderheid artikel 4
- Het provinciedecreet 09/12/2005, gewijzigd bij het decreet van 29/06/2012
- Het besluit van de Vlaamse regering houdende bepaling van de erkenning en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van 20/07/2012
- Het provinciaal reglement betreffende een renovatiepremie voor woningen ingehuurd door sociaal verhuurkantoren van 18/12/2008
- Het provinciaal reglement van 12/05/2005 betreffende een provinciale herkenbaarheid bij elke vorm van provinciale subsidie
- Het voorstel van de deputatie

Artikel 1: begripsomschrijving

Voor toepassing van dit artikel dient te worden verstaan onder :

- *aanvrager*: Een door het Vlaams Gewest erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) volgens het besluit van 20/07/2012 houdende bepaling van de erkenning en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren
- *woning*: het in de Provincie West-Vlaanderen gelegen huis, appartement, studio of niet-residentiële gebouw dat door aanvrager gehuurd is op de private huurmarkt, met het oog op sociale verhuring als hoofdverblijfplaats.
- *Een woongelegenheden*: bedoeld om 1 huishouden te huisvesten
- *Woning op private huurmarkt*:
Het aanbod van gebouwen die geen eigendom zijn van een volgende rechtsvorm:
 - Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen,
 - Sociale huisvestingsmaatschappijen,
 - Vlaams woningfonds,
 - Gemeenten,
 - OCMW's,
 - Sociale verhuurkantoren.
- *Hoofdverblijfplaats*: de woning waar een gezin of alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft en op dat adres ingeschreven is in het bevolkingsregister,

Artikel 2:

De Provincie verleent onder de bij dit besluit gestelde voorwaarden en binnen de perken van het goedgekeurde budget, een subsidie voor het renoveren, aanpassen of verbouwen van woningen die door een sociaal verhuurkantoor na de werken verhuurd worden als hoofdverblijfplaats.

Artikel 3: voorwaarden :

1. De aanvraag wordt ingediend door de aanvrager vóór het starten van de werken samen met een gedetailleerd financieringsplan. De postdatum telt als bewijs.

De aanvraag dient schriftelijk gericht te worden aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Provinciehuis Boeverbos, dienst Welzijn/wonen, Koning Leopold III-laan 41, 8200 Sint-Andries. Het aanvraagformulier kan bekomen worden op voormeld adres of kan gedownload worden van de provinciale website.
Het aanvraagdossier moet volledig in orde zijn binnen de 6 maanden na het indienen van de aanvraag. De postdatum geldt hier als bewijs.

2. De werken mogen niet worden aangevat vóór een afgevaardigde van de provincie ter plaatse is geweest. Het onderzoek door de afgevaardigde gebeurt binnen de 40 werkdagen. Indien het onderzoek niet binnen de gestelde periode wordt uitgevoerd, mogen de werken toch worden aangevat mits wordt voldaan aan alle andere voorwaarden van dit reglement.
3. Het financieringsplan bevat o.a. een overzicht van alle aangevraagde subsidies en het bewijs dat de eigenaar zelf instaat voor minstens 25% van de totale renovatiekosten.

Indien uit het financieringsplan af te leiden is dat overdreven subsidiëring mogelijk is, kan de deputatie beslissen geen of een verminderde subsidie toe te kennen.

4. Het hoofdhuurcontract (tussen eigenaar en SVK) moet afgesloten zijn voor een minimum termijn van 9 jaar die begint te lopen binnen de 30 kalenderdagen na het einde van de werken. Er moet een contract van terbeschikkingstelling of een renovatieovereenkomst of een intentieverklaring worden afgesloten voor de duur van de werken.

In het hoofdhuurcontract worden alle opzegmogelijkheden vanwege de verhuurder uitgesloten en wordt bepaald dat de huurprijs voor de minimale periode van 9 jaar niet mag verhoogd worden.

De aanvrager heeft een meldingsplicht als het hoofdhuurcontract vroegtijdig wordt stopgezet.

De inhuurprijs bedraagt maximaal 350 € voor woningen met 1 slaapkamer, 400 € voor woningen met 2 slaapkamers, 450 € voor woningen met 3 slaapkamers en 500 € voor woningen met 4 of meer slaapkamers. Voor het bepalen van de bedragen wordt de eventuele gemeentelijke huursubsidie die gegarandeerd is voor 9 jaar in rekening gebracht.

Deze bedragen gelden op datum van inwerkingtreding van het reglement en worden gekoppeld aan de gezondheidsindex. Ze worden op 1 januari van elk jaar aangepast na toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisbedrag} \times \text{gezondheidsindex van de maand december die het jaar van de aanpassing voorafgaat}}{\text{Aanvangsindex}}$$

Aanvangsindex = gezondheidsindex (2013) van december 2014.

De eerste indexaanpassing gebeurt op 1 januari 2016.

5. De renovatiewerken moeten, op doelmatige wijze geschieden en voor gevolg hebben dat de woning beantwoordt aan de woningkwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten.

Na de werken wordt een kopie van het conformiteitsattest opgestuurd, evenals een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC).

Bij het uitvoeren van vergunningsplichtige werken wordt er een kopie van de bouwvergunning nagestuurd zodra deze ontvangen is.

6. De werken dienen voltooid te zijn binnen de 2 jaar na de start van de werken. Alle facturen en overige bewijsdocumenten moeten binnen deze termijn ingediend worden. Wanneer de deputatie oordeelt dat de vertraagde uitvoering is toe te schrijven aan onvoorziene omstandigheden of overmacht kan uitzonderlijk van deze uitvoeringstermijn worden afgeweken met een termijn billijkheidshalve vast te stellen door de deputatie.
7. De kosten van de subsidieerbare werken moeten minstens 10.000 euro, exclusief BTW, bedragen per wooneenheid waarvoor de premie wordt aangevraagd.

Zijn niet-subsidieerbaar:

- daken boven niet-gesloten ruimten (afdaken), en verandadaken
- vliegenramen
- werken aan garagepoorten
- werken aan veranda's
- alle schilderwerken
- de verlichtingsarmaturen en de elektrische verbruikstoestellen
- de baden of douches met gestuwde watertoevoer, de badkameraccessoires en de badkamermeubels
- alle kachels met een open verbrandingsruimte.
- elektrische verwarming (accumulatoren)
- speksteenkachels
- omgevingswerken (terras, oprit,..., tenzij in functie van toegankelijkheid)
- de installatie van zonnepanelen
- rookmelders

De deputatie kan in functie van technische en maatschappelijke evoluties deze lijst van niet-subsidieerbare werken wijzigen.

8. De toelage kan per woning slechts één maal aangevraagd worden en kan niet gecumuleerd worden met enig andere provinciale huisvestingssubsidie.
9. Per aanvrager en per kalenderjaar worden er maximum 5 woongelegenheden gesubsidieerd.

De deputatie kan beslissen om van deze norm af te wijken om toe te laten dat een SVK een schaalvergroting kan realiseren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse regering houdende bepaling van de erkenning en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van 20/07/2012.

10. De aanvrager moet voldoen aan het provinciaal reglement betreffende de provinciale herkenbaarheid van 12/05/2005.

Artikel 4 : Bedrag van de toelage

Het bedrag van de subsidie bedraagt 50% van de renovatiekosten van de betoelaagbare werken en wordt beperkt tot volgende maxima:

Woongelegenhed met maximum 1 slaapkamer – maximum 5.000 €

Woongelegenhed met 2 slaapkamers – maximum 7.500 €

Woongelegenhed met 3 of meer slaapkamers – maximum 10.000 €

Het bekomen subsidiebedrag kan worden opgetrokken:

- met 30% indien de woning is opgenomen op de leegstandslijst van de gemeente of tenminste op de vermoedenslijst van leegstand.
- met 20% indien de energiescore van de woning na de werken minder dan 250 KWH/m² jaar is voor huizen en minder dan 200 KWH/m² voor studio's of appartementen.
De eigenaar bewijst de energiescore door het EPC voor te leggen dat werd opgesteld door een daartoe erkende energiedeskundige.
- met 10% indien er extra is geïnvesteerd in functie van de toegankelijkheid van de woning.

Deze gevallen kunnen niet gecumuleerd worden.

De uitbetaling vindt plaats in twee schijven. Wanneer het aanvraagdossier volledig is en na het starten van de werken, wordt een voorschot gelijk aan 1/2 van de eventuele toe te kennen subsidie uitbetaald. Deze wordt berekend aan de hand van de aanvaarde kostenraming m.b.t. de subsidieerbare werken.

De tweede schijf wordt uitbetaald na voorlegging facturen van de uitgevoerde werken, mits voldaan is aan alle voorwaarden van het reglement en na volbrenging van de nodige administratieve formaliteiten.

De toelage wordt uitbetaald aan de eigenaar. Alleen facturen die op naam van de eigenaar staan worden in aanmerking genomen.
Op alle facturen moet eveneens het renovatieadres vermeld staan.

Artikel 5: Sancties

Bij het niet vervullen van de voorwaarden door de aanvrager en/of verhuurder (eigenaar) kan de deputatie beslissen om (een deel van) de uitbetaalde subsidie terug te vorderen, om lopende aanvragen te blokkeren of om hen te schorsen van indiening van mogelijke nieuwe aanvragen. Dit onverminderd de bepalingen van de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

Artikel 6:

§1 De deputatie wordt ertoe gemachtigd om alle onderzoeken in te stellen of te laten instellen, documenten te doen voorleggen of mededelen, alle modaliteiten voor te schrijven en maatregelen te treffen die ze nodig of nuttig acht voor het toekennen en uitbetalen van de subsidie of voorschotten en voor de uitvoering van dit reglement.
Zo kan ook het onderliggend huurcontract steeds worden opgevraagd.

§2 De deputatie doet billijkheidshalve uitspraak over al de betwistingen of gevallen die niet voorzien zijn in dit reglement.

§3 Een aanvraag tot herziening van een beslissing van de deputatie, dient binnen de 60 dagen na de kennisgeving van de beslissing, door middel van een aangetekend en gemotiveerd schrijven gestuurd te worden aan de deputatie. De termijn voor het indienen van een beroep bij de Raad van State wordt hierdoor niet gestuit.

Artikel 7: Opheffings-, inwerkingtredings-, en overgangsbepalingen.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2015 en eindigt op 31/12/2019.

Aanvragen ingediend voor 1/1/2015 vallen nog onder het provinciaal reglement betreffende een renovatiepremie voor woningen ingehuurd door sociaal verhuurkantoren van 18/12/2008. Deze zullen behandeld worden overeenkomstig de bepalingen van dat reglement dat voor het overige wordt opgeheven.

De postdatum van de aanvraag geldt als bewijs.

Brugge, 22 december 2014

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Geert ANTHIERENS
SPINCEMAILLE

Eliane