

AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Arne Beyens, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Nathalie Declercq, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Eddy Lust, Burgemeester

Peggy Coeman-Maerten, Schepen van financiën

Griet Vanryckegem, Raadslid

**GR/2025/099 | Huisvesting - Goedkeuren van het reglement tot het bekomen van een gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen.**

Bevoegdheid orgaan

Decreet lokaal bestuur, art. 40 - 41

Juridische grond

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 februari 2017, laatst gewijzigd op 17 februari 2023
- De goedkeuring in 2009 door de Vlaamse Overheid van de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' met Menen, Wervik en Mesen.
- De gemeenteraadsbeslissing dd. 4 oktober 2023 houdende de goedkeuring van het reglement tot het bekomen van een gemeentelijke verbeteringspremie
- European Green Deal (December 2019)
- Renovatiepact van de Vlaamse regering
- Europese Commissie: 2030 Klimaat- en energiekader (2014)
- Vlaamse Regering, 2020. Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen.
- Vlaamse Regering, 2018. Vlaams Klimaatbeleidsplan (VEKP 2021 -2030)
- Burgemeesterconvenant voor Klimaat en Energie Europa

Feiten, context en argumentatie

De hervorming heeft een dubbel doel: de premie moet enerzijds aanzetten tot renoveren en anderzijds helpen om de klimaatdoelstellingen te bereiken en de energiearmoede te bestrijden.

Overwegende dat de premies niet aangepast zijn aan de klimaatdoelstelling en noch aan de verbetering van de energiearmoede

Overwegende dat Vlaanderen en de EU stappen neemt, in het kader van de klimaatdoelstelling, om afscheid te nemen van gastoestellen en fossiele brandstoffen

Overwegende dat we bij badkamers enkel 'echt' noodzakelijke werken wensen te betoelagen

// overwegende het vernieuwen van badkamers geen energetische meerwaarde biedt maar wij toch de gelegenheid wensen te geven aan woningen die nog niet over een badkamer beschikken in de woning om toch een premie te ontvangen

Overwegende dat we voor ramen iedereen willen toelaten enkel glas of dubbel glas van voor 2000 nog te vervangen en dit, ongeacht de gevelvoorwaarde zoals nu bepaald, zodat de woning energetisch kan verbeteren

Overwegende gevelrenovatie nu toelaat een premie te verkrijgen zonder energetische verbetering en gezien enkel voorgevel en zichtbare gevel in aanmerking komen

Overwegende wij van verhuurders verwachten dat men voldoende energetische verbeteringen zodat de huurder een betaalbare energiefactuur krijgt

Overwegende het positief advies op het Lokaal Woonoverleg bijeen op 11.03.2025;

Overwegende het positief advies van de Commissie Wonen en Zorg bijeen op 03.04.2025;

Op advies van het College van burgemeester en schepenen dd. 23.04.2025

### Stemming

Met 22 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Angelique Declercq, Berenice Bogaert, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens), 6 onthoudingen (Virginie Breye, Arne Beyens, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Nathalie Declercq, Laura Defreyne)

---

### Besluit

**Artikel 1** : De gemeenteraad keurt het regiement tot het bekomen van de gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen goed als volgt:

#### **Reglement tot verlenen van gemeentelijke verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen.**

##### ARTIKEL 1 - DOEL

Het stadsbestuur wenst met de invoering van de gemeentelijke verbeteringspremie voor private huurwoningen voor eigenaar-verhuurders een algemene kwaliteitsverbetering van het privaat huurpatrimonium na te streven. Door middel van deze premie wil het stadsbestuur eigenaar verhuurders ondersteunen in het energetisch opwaarderen van hun huurwoning. Daarnaast wordt het afleveren van een conformiteitsattest verplicht.

##### ARTIKEL 2 - AANVRAGER

Binnen de perken van de jaarlijks goedgekeurde kredieten kan de gemeentelijke verbeteringspremie voor private huurwoningen worden toegekend aan elke natuurlijke persoon, die verbeteringswerken uitvoert aan zijn huurwoning. De natuurlijke persoon is volle eigenaar van de huurwoning, die het voorwerp is van een premie-aanvraag. Natuurlijke personen die verhuren via een woonmaatschappij hebben recht op de premie.

##### ARTIKEL 3 – HUURWONING

Enkel private huurwoningen die verhuurd worden met een geregistreerde huurovereenkomst kunnen in aanmerking komen voor deze premie. De huurder moet de woning gebruiken als hoofdverblijfplaats en moet ook officieel gedomicilieerd zijn in de huurwoning op het ogenblik van de toekenning van de premie. De woning of entiteit moet vergund zijn.

##### ARTIKEL 4 - VOORONDERZOEK

Gelijktijdig met het vooronderzoek in uitvoering van de premie-aanvraag wordt de procedure woningkwaliteit (cfr. Vlaamse Codex Wonen) opgestart. Dit gebeurt enkel wanneer de woning tijdens het vooronderzoek 7 kleine gebreken categorie I of meer scoort.

##### ARTIKEL 5 – DEFINITIES

1. Huurwoning: alle woningen in Menen die op de private huurmarkt rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren en woningen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel met een bouwdatum ouder dan 10 jaar. Indien meerdere appartementen verhuurd worden kan één premie bekomen worden voor het volledig gebouw.

2. Premie: de eigenaar-verhuurder komt enkel in aanmerking voor een premie, indien de woning na uitvoering van de werkzaamheden maximaal 2 kleine gebreken categorie I scoort op het technisch verslag.

3. Technisch verslag: het verslag dat in het kader van een conformiteitsonderzoek door de technisch medewerkers van de Intergemeentelijke samenwerking Menen, Wervik en Mesen is

opgesteld. Dit verslag wordt opgemaakt aan de hand van het vastgestelde model conform het besluit dd. 12.07.2013 van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

4. Aanvrager: de aanvrager is een natuurlijke persoon die over het zakelijk recht beschikt van de huurwoning.

5. Conformiteitsattest: is een attest afgeleverd door de burgemeester voor een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6. Retributie: is een heffing die de overheid oplegt voor het leveren van een individuele dienst. Het conformiteitsattest wordt tegen een retributie afgeleverd wanneer de eigenaar-verhuurder inspanningen levert om de gebreken van de huurwoning onder de 7 kleine gebreken categorie I te brengen, dit in uitvoering van de nodige werken conform dit premierglement. Indien de eigenaar de gebreken wegwerkt tot een kwaliteitslabel ontvangt hij een gratis conformiteitsattest.

7. Kwaliteitslabel: is een bijkomende erkenning/attest afgeleverd door de stad enkel voor huurwoningen die 0 tot 2 kleine gebreken categorie I scoren. Woningen met een kwaliteitslabel worden gepubliceerd op 'de lijst gezonde huurwoningen' op de website van de stad. Woningen met een kwaliteitslabel worden vrijgesteld van de retributie.

8. Geregistreeerde huurovereenkomst: sinds 01.01.2007 moet iedere huurovereenkomst voor een gebouw dat bestemd is voor bewoning, verplicht worden geregistreerd door de verhuurder in het bevoegde registratiekantoor.

9. Vooronderzoek: de technisch medewerkers van de stad doen een vooronderzoek ter plaatse en stellen aan de hand van een technisch verslag eventuele gebreken aan de woning vast.

10. Intentieverklaring: tussen de eigenaar-verhuurder en het stadsbestuur wordt een intentieverklaring getekend. Hierin wordt bepaald dat de eigenaar-verhuurder in aanmerking kan komen voor premies indien hij/zij de vastgestelde gebreken wegwerkt en dat na de uitvoering van de werkzaamheden de woning conform wordt verklaard doormiddel van het afleveren van een conformiteitsattest.

11. Hercontrole: na uitvoering van de werkzaamheden stelt de technisch medewerker vast of alle vastgestelde gebreken weggewerkt zijn.

12. Geregistreeerde aannemers: enkel facturen (BTW-stelsel voor particulieren) uitgevoerd door geregistreeerde aannemers komen in aanmerking.

#### ARTIKEL 6 - BOUWONDERDELEN

1. Vernieuwen van buitenschrijnwerk en buitendeuren indien dit nog enkel glas bevat of dubbele beglazing ouder dan 2000. De U-waarde van de beglazing bedraagt maximaal 1,0 W/m<sup>2</sup>K;

2. Het vernieuwen van het dak van het hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de woning. Het vernieuwde dak moet voorzien zijn van een goed onderdak en isolatie. Het plaatsen van isolatie alleen of vervangen van goten alleen komt niet voor betoelaging in aanmerking. De isolatiewaarde (Rd-waarde) van de dakisolatie bedraagt minstens 4,5 m<sup>2</sup> K/W;

3. Werken die vochtproblemen door opstijgend grondvocht en of slagregen efficiënt bestrijden;

4. Grondige elektriciteitswerken voorzien van een recent keuringsattest; de keuringskost komt niet in aanmerking.

5. De installatie van een badkamer als deze nog nooit aanwezig was in de woning. Onder een badkamer wordt verstaan: de afzonderlijke ruimte waarin minstens een bad of douche is geïnstalleerd en een of twee wastafels;

6. Muurisolatie: het isoleren van een buitenmuur met een Rd waarde van min. 3m<sup>2</sup> K/W inclusief de afwerking van de muur. Enkel buitenmuren van direct verwarmde ruimtes komen in aanmerking (bijvoorbeeld geen onverwarmde bijgebouwen of vrijstaande garages). Het isoleren van de binnenmuren met een Rd waarde van min. 2m<sup>2</sup> K/W via een architect of aannemer met certificaat van bekwaamheid.

7. Werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen:

8. De installatie van of omschakeling naar centrale verwarming op basis van fossielvrije brandstoffen

9. Plaatsing zonneboiler of warmtepompboiler

Alle werken dienen uitgevoerd te worden conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Na de werken dient de woning een EPC van min. C te halen.

#### ARTIKEL 7 - PREMIEBEDRAG

Het premiebedrag bedraagt 1/3 van de kostprijs met een maximum van € 5.000 van de totale kostprijs.

De totale kostprijs bedraagt minimum € 3.000 (excl. BTW).

#### ARTIKEL 8 - AANVRAAG

De premie wordt aangevraagd op de daartoe bestemde aanvraagformulieren vóór de aanvang van de werken. De eigenaar-verhuurder stemt aan de hand van een intentieverklaring in met een vooronderzoek van zijn huurwoning. Op basis van de vastgestelde gebreken kan de eigenaar verhuurder een premie krijgen voor bouwonderdelen die hierboven opgesomd staan. Indien de aanvraag met de post verstuurd wordt, geldt de postdatum als datum van ontvangst. Tussen de eerste en een volgende aanvraag van hetzelfde bouwonderdeel zit een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf aanvraag bouwonderdeel. Er kan maximum 1 huurwoning/gebouw in aanmerking komen per eigenaar, natuurlijk persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks in volledige of gedeeltelijke eigendom.

#### ARTIKEL 9 - UITBETALING

Scoort de woning na uitvoering van de werken maximaal 2 kleine gebreken categorie I en verkrijgt de woning een EPC attest C dan wordt de premie uitbetaald na het voorleggen van de voldane facturen (niet ouder dan 2 jaar vanaf aanvraagdatum) en na gunstig advies van de onderzoeker.

De verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen wordt uitbetaald op voorwaarde dat de huurwoning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt en de facturen worden ingediend binnen 2 jaar na aanvraagdatum.

Er wordt een kopie van de bouwvergunning en/of keuringsattest afgeleverd bij de premie-aanvraag, alsook een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst. Bij ontvangst van de premie, krijgt de aanvrager een affiche van stad Menen ter bekendmaking van de steun van stad Menen bij uitgevoerde werken. Deze affiche dient op een zichtbare plaats te hangen tot 1 maand na toekenning van de premie.

#### ARTIKEL 10 - HUURPRIJSHERZIENING

Na uitvoering van de werkzaamheden dient de woning voor ten minste 9 jaar verhuurd te worden onder

volgende voorwaarden:

1. Voor een lopende huurovereenkomst: mag de eerstvolgende huurprijs herziening conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs voor de uitvoering van de werken;
2. Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na de uitvoering van de werkzaamheden, mag de huurprijs max 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die woning;

Deze voorwaarden worden door de verhuurder ter kennis gesteld van de huurder en toegevoegd aan het huurcontract.

#### ARTIKEL 11 – HUURTERMIJN

Indien de woning wordt verkocht binnen de 9 jaar na toekenning van de premies en/of de vastgelegde huurtermijn wordt vroegtijdig opgeschort, de woning wordt na uitvoering van de werken niet opnieuw verhuurd of de eerstvolgende huurprijs herziening bedraagt meer dan 5% t.o.v. de laatste huurprijs, dan wordt een boete opgelegd in verhouding tot de niet uitgevoerde huurtermijn. Er mag een maximumperiode van zes maanden zijn tussen twee verhuringen. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies ontving.

*Bijvoorbeeld: Na uitvoering van de werken wordt de woning voor 9 jaar verhuurd. Na 3 jaar wordt de verhuring stopgezet en beslist de eigenaar om de woning te verkopen. Dus werd een termijn van 6 jaar huur niet uitgevoerd. Dit betekent dat 2/3 van de huurtermijn niet werd nageleefd. De boete bedraagt in dit voorbeeld 2/3 terugbetaling van de toegekende premie. Deze boete is ten laste van de eigenaar die de werken uitvoerde en de premies ontving.*

#### ARTIKEL 12 - BESLISSING

Het college van burgemeester en schepenen ontvangt de vraag voor de formele goedkeuring voor uitbetaling van de premie op advies van de dienst huisvesting.

#### ARTIKEL 13 - ENGAGEMENTSVERKLARING NEDERLANDS

Om actief gebruik van het Nederlands te promoten, gaat de subsidieontvanger het engagement aan om het belang van het gebruik van het Nederlands te erkennen bij de uitvoering van de gesubsidieerde activiteiten.

#### ARTIKEL 14 – INWERKINGTREDING

Dit reglement treedt in werking op 7 mei 2025 en vervangt de beslissing van de gemeenteraad van 4 oktober 2023 houdende de goedkeuring van de gemeentelijke verbeteringspremies

#### ARTIKEL 15 – OVERGANGSMAATREGEL

Alle premie-aanvragen (aanvragen voor de aanvang van de werken) ingediend tot en met 07.05.2025 vallen onder het voorgaande premierglement dd. 04.10.2023 en worden ten laatste op 07.05.2027 ingediend.

Bij verlenging van een lopende aanvraag wordt het nieuwe reglement van toepassing.

Voor de berekening van de periode van 10 jaar (vernoemd in art. 8 derde lid) en de beperking tot maximum 1 huurwoning/gebouw per eigenaar (vernoemd in artikel 8 4<sup>e</sup> lid), wordt rekening gehouden met de premies verleend op grond van voorgaande premierglementen inzake verbeteringspremie voor particuliere huurwoningen (dd. 30.11.2015 en voorgaande reglementen).

### **Artikel 2: Bekendmaking**

De bekendmaking gebeurt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 286,287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen, en door publicatie op de gemeentelijke website.

### **Artikel 3: Administratief toezicht**

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.(Loket Lokaal Bestuur)

#### **Artikel 4: Kennisgeving**

Afschrift van dit gemeentelijk reglement zal worden overgemaakt ter kennisgeving aan:

- griffie provincie (griffie@west-vlaanderen.be)
- Wonen Vlaanderen (wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be)

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur  
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad  
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur  
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad  
TOM VLAEMINCK

