

Premie reglement ter ondersteuning van verhuur van woningen aan woonmaatschappij De Noorderkempen als sociale woning

Overweging:

De wachttijd om een sociale woning toegewezen te krijgen is gemiddeld langer dan 3 jaar in Hoogstraten. Met maar liefst 908 unieke kandidaten die zijn ingeschreven op de wachtlijst en de vorming van woonmaatschappij De Noorderkempen is dit het moment om hier als stad op in te zetten.

Eind 2023 heeft de sociale dienst in samenwerking met dienst wonen een projectsubsidie aangevraagd bij de Koning Boudewijnstichting vanuit het kinderarmoedefonds met als doelstelling zoveel mogelijk (grote) betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de woonmarkt te brengen. Begin 2024 werd stadsbestuur Hoogstraten op de hoogte gesteld dat wij mochten starten aan het ingediende project:

Kwetsbare gezinnen hebben het moeilijk om een woning te vinden of behouden op onze dure huurmarkt in Hoogstraten. Via dit project wil stad Hoogstraten werken aan de vraag- en aanbodzijde en zetten we in op drie domeinen:

1. woonbegeleiding (kwetsbare gezinnen helpen met het vinden en behouden van een woning);
2. eigenaars stimuleren om hun woning te verhuren aan de woonmaatschappij en dit o.a. door een huurpremie en een premie om meer conforme slaapkamers te genereren in een woning;
3. uitbouwen van een sociaal lokaal woonbeleid.

Dit premiereglement spitst zich toe op nieuwe sociaal ingehuurde woningen op grondgebied Hoogstraten en loopt van en loopt van 1 mei 2024 tot en met 31 december 2026.

HOOFDSTUK I: Doel en doelgroep

Artikel 1: Doel

Stad Hoogstraten voorziet ondersteuning en premies voor woningeigenaars die hun woning als sociale woning verhuren via woonmaatschappij De Noorderkempen. Hiermee wil de stad het aanbod van sociale woningen vergroten zodat kwetsbare gezinnen meer kans hebben om een kwaliteitsvolle woning te vinden en behouden.

- Er wordt een huurpremie gegeven wanneer een huurcontract wordt afgesloten volgens onderstaande bepalingen.
- Er wordt een extra premie uitgekeerd als er in deze woning nieuwe, volwaardige slaapkamer(s) word(t)(en) bijgemaakt die voldoet (voldoen) aan de kwaliteitseisen.
- Daarnaast voorziet stad Hoogstraten ook woonbegeleiding voor kwetsbare gezinnen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, gelegen op grondgebied van stad Hoogstraten (postcode 2320, 2321, 2322, 2323 en 2328). Een woning beschikt minimaal en zelfstandig over volgende functies: leefkamer, keuken, bad/douche, WC en minstens één (al dan niet afzonderlijke) slaapkamer. De woning voldoet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen overeenkomstig artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- Woonmaatschappij De Noorderkempen: een woonmaatschappij die is erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en waarbij stadsbestuur Hoogstraten in de algemene vergadering zetelt;
- Verhuurder: de houder van het zakelijk recht op de woning die het mandaat heeft om de woning te verhuren en geen openbaar bestuur of woonmaatschappij is.

- Conforme woning: Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. We noemen dit de woningkwaliteitsnormen. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de regelgeving. Indien een woning hieraan voldoet, spreken we over een conforme woning.

HOOFDSTUK II: Voorwaarden en procedure

Artikel 3: Voorwaarden

Stad Hoogstraten kent de premie(s) toe onder de volgende voorwaarden:

§1. De huurpremie:

- De verhuurder vraagt een conformiteitsattest aan bij de dienst Wonen van stad Hoogstraten. Een door de stad aangestelde woningcontroleur voert de woonstcontrole uit. Als uit de woningcontrole blijkt dat de woning conform is, wordt dit attest afgeleverd. De verhuurder doet het nodige om deze conform te houden, herstellingen van slijtage of schade door overmacht zijn voor de verhuurder.
- De woningeigenaar sluit voor de eerste keer een huurcontract af met woonmaatschappij De Noorderkempen, en dit voor een duur van minstens 9 jaar.
- Huurcontracten afgesloten met Woonmaatschappij De Noorderkempen met ingang vanaf 01 januari 2024 komen in aanmerking voor de aanvraag van de premie.

§2. De premie voor een extra slaapkamer:

- De woningeigenaar maakt een extra volwaardige slaapkamer in de woning:
 - Een slaapkamer voor één persoon heeft een vloeroppervlakte van minstens 7m², met een minimum breedte van 2,20 m en een minimum plafondhoogte van 2,20 m.
 - Een ouderslaapkamer of kamer voor twee personen heeft een minimum oppervlakte van 12m² met een minimum breedte van 2,60 m en een minimum plafondhoogte van 2,20 m.
 - Een slaapkamer geeft nooit rechtstreeks uit in de keuken.
 - De leefruimte en slaapkamers hebben altijd rechtstreeks daglicht, uitzicht en mogelijkheid tot verluchting.
 - De woning voldoet aan alle voorwaarden betreffende het maximum toegelaten aantal personen op basis van de aantal kamers of aantal m² - hier wordt steeds het kleinste aantal genomen. De berekening hiervan gebeurt op basis van het technisch verslag dat gebruikt wordt voor het conformiteitsattest.
 - De woning is aangepast op het moment dat de woonstcontrole voor het conformiteitsattest wordt uitgevoerd.
 - De eigenaar staat in voor de kosten voor het genereren van de extra slaapkamer
 - Hij voert de werken zelf uit;
 - Laat deze uitvoeren door een zelf gekozen onderneming;
 - Laat zich begeleiden door Pandschap Antwerpen.
- De verhuurder vraagt een conformiteitsattest aan bij de dienst Wonen van stad Hoogstraten. Een door de stad aangestelde woningcontroleur voert de woonstcontrole uit. Als uit de woningcontrole blijkt dat de woning conform is, wordt dit attest afgeleverd. De verhuurder doet het nodige om deze conform te houden, herstellingen van slijtage of schade door overmacht zijn voor de verhuurder
- Huurcontracten afgesloten met Woonmaatschappij De Noorderkempen met ingang vanaf 01 januari 2024 komen in aanmerking voor de aanvraag van de premie.

Artikel 4: Bedrag en procedure

§1. De huurpremie:

- De premie wordt berekend op basis van de minderinkomsten ten opzichte van verhuur op de private huurmarkt.
- Via de huurschatter <https://www.huurschatter.be/> wordt door woonmaatschappij De Noorderkempen een berekening gemaakt van de huurprijs op de private huurmarkt in

grondgebied Hoogstraten. Hierop wordt de sociale huurprijs berekend van de woning. Deze is gemiddeld 17% lager dan de huurprijs op de private huurmarkt.

- De premie bedraagt de helft van het verschil tussen de sociale huurprijs en de geschatte huurprijs via de huurschatter, en dit voor een huurperiode van 9 jaar. De premie wordt de eerste 2 jaar in 4 schijven betaald.

Bijvoorbeeld: het verschil tussen de prijs van huurschatter en de sociale huurprijs die Woonmaatschappij De Noorderkempen betaalt is 150 euro per maand. $150 \text{ euro per maand} * 12 \text{ maanden} * 9 \text{ jaar} = 16.200 / 2 = 8.100 \text{ euro}$ als huurpremie.

Dit maakt 4 schijven van 2.025 euro die gedurende een periode van 2 jaar worden uitbetaald. De eerste schijf van de premie wordt gestort de maand na aanvaarding van de aanvraag, de volgende 3 schijven telkens na 6 maanden.

- De aanvraag wordt ingediend door de verhuurder aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier, en dit uiterlijk 6 maanden na ondertekening van het huurcontract.

§2. De premie voor een extra slaapkamer:

- De premie voor het creëren van een extra volwaardige slaapkamer bedraagt 60% van de aangetoonde kosten (op basis van facturen) exclusief btw, met een maximum tussenkomst van 5.000 euro per slaapkamer.
- De premie is cumuleerbaar met mijnverbouwpremie van Vlaanderen.
- De aanvraag wordt ingediend door de verhuurder aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier, en dit uiterlijk 6 maanden na ondertekening van het huurcontract.

§3. Elke verhuurder die recht heeft op een premie, kan een afspraak maken bij Dienst wonen - Vrijheid 149 2320 Hoogstraten via wonen@hoogstraten.be of 033401919.

§4 Volgende documenten moeten toegevoegd worden bij de aanvraag:

- Huurpremie
 - Huurcontract van tussen verhuurder en Woonmaatschappij De Noorderkempen.
 - Het conformiteitsattest.
- Premie voor een extra slaapkamer
 - Huurcontract van tussen verhuurder en Woonmaatschappij De Noorderkempen.
 - Plannen op schaal van de oorspronkelijke situatie, alsook de nieuwe situatie. Deze mogen zelf getekend zijn.
 - Het conformiteitsattest.
 - Foto's van de situatie voor de werken en na de werken.
 - Facturen van de uitgevoerde werken.
 - Indien de bewijsstukken onduidelijk zijn kan er een plaatsbezoek worden gedaan door de dienst Wonen.

§5. Indien de aanvraag volledig is en de aanvrager aan de voorwaarden voldoet, zal stad Hoogstraten overgaan tot uitbetaling van de premie op de bankrekening van de rechthebbende.

Indien niet voldaan is aan de voorwaarden, brengt stad Hoogstraten de particuliere verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte.

HOOFDSTUK III: Controle, Sancties en Betwisting

Artikel 5: Controle

§1. Stad Hoogstraten heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de toegekende premie te controleren.

§2. Ingeval de betrokken verhuurder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de premie.

Artikel 6: Sancties

§1. In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager, kan stad Hoogstraten beslissen om in de toekomst geen premies meer toe te staan aan de aanvrager en het uitgekeerde premiebedrag terug te vorderen.

§3. In geval de aanvrager onder curatele wordt geplaatst, kan stad Hoogstraten overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de uitgekeerde premie.

§4. De toegekende premie mag door de aanvrager niet in pand gegeven worden aan een derde.

§5. Voortijdse beëindiging huurcontract:

Als de eigenaar van de woning het huurcontract met de woonmaatschappij verbreekt voor het einde van dit huurcontract, vordert stad Hoogstraten alle premies die in het kader van dit reglement zijn uitbetaald volledig terug

Artikel 7: Betwisting

Alle betwistingen omtrent de uitvoering en toepassing van dit reglement worden geregeld door het college van burgemeester en schepenen.

HOOFDSTUK IV: Inwerkingtreding en duurtijd van het reglement

Artikel 8: Inwerkingtreding en duurtijd

Dit reglement treedt in werking op 1 mei 2024 en eindigt op 31 december 2026.