

Subsidiereglement - Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde 2026-2031

Art. 1 – Toekenning

De Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde is een gemeentelijke premie voor het energetisch verbeteren/renoveren van een huurwoning die wordt verhuurd aan een alleenstaande, een eenoudergezin, of gezin met hoofdverblijfplaats Koksijde.

Art. 2 – Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Premie-aanvrager of eigenaar-verhuurder: de meerderjarige natuurlijke persoon, vennootschap of maatschap die eigenaar is van de woning waarvoor een Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde wordt aangevraagd.

2° Studio: een woongelegenheden die niet beschikt over een slaapkamer met een vaste afsluitbare deur.

3° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookgelegenheid ontbreken, en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

4° Conformiteitsattest: het attest afgeleverd door de burgemeester waaruit blijkt dat een woning, na conformiteitsonderzoek, voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

5° Aanvraagdatum: de datum waarop de aanvraag voor de Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde wordt ingediend.

6° Referentiedatum: de startdatum van de huurovereenkomst.

7° Jong gezin: een alleenstaande, een eenoudergezin, of samenwonenden die een gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij minstens één meerderjarige partner jonger is dan 40 jaar op de aanvraagdatum.

8° Huurder: de persoon of personen die een woning huren op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst.

9° Energetisch verbeteren/renoveren van een huurwoning: het uitvoeren van werken die de energieprestatie van een woning verbeteren, zoals nader bepaald in artikel 4 §5.

Art. 3 – Bedrag van de premie

De Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde bedraagt 40% van de investeringen op basis van voorgelegde facturen, met een minimum van 150 euro en een maximum van 3.500 euro.

Dit maximumbedrag wordt verhoogd tot 5.000,00 euro voor verhuring aan jonge gezinnen, zoals bepaald in artikel 2, 7°.

Art. 4 – Voorwaarden

Alle volgende voorwaarden moeten cumulatief vervuld zijn.

§1. Voorwaarden met betrekking tot de woning

- 1° De woning is gelegen op het grondgebied van de gemeente Koksijde.
- 2° De woning heeft een bouwdatum van meer dan 30 jaar vóór de aanvraagdatum.
- 3° De woning wordt verhuurd met als contractuele bestemming de hoofdverblijfplaats van de huurder.
- 4° De woning beschikt na uitvoering van de werken over een geldig conformiteitsattest, aan te vragen overeenkomstig artikel 5 §4.
- 5° De woning wordt niet gebruikt voor vakantieverhuur.
- 6° Kamers en studio's, zoals bepaald in artikel 2, 2° en 3°, komen niet in aanmerking.

§2. Voorwaarden met betrekking tot de huurder

- 1° De huurder is met hoofdverblijfplaats in de woning ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Koksijde op het adres van de woning.
- 2° Voor de toepassing van het verhoogde premiebedrag bedoeld in artikel 3, vormt de huurder een jong gezin zoals bepaald in artikel 2, 7°.

§3. Voorwaarden betreffende de huurovereenkomst

- 1° De huurovereenkomst heeft een duurtijd van negen jaar (3-6-9-stelsel), onverminderd de wettelijke opzegmogelijkheden.
- 2° De huurovereenkomst is geregistreerd.
- 3° Voor een lopende huurovereenkomst mag een eventuele huurprijsherziening, plus een eventuele indexering, conform de huurwet maximum 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de werken.
- 4° Voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na uitvoering van de werken mag de huurprijs maximum 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die betreffende woning (gebaseerd op de huurprijs vermeld in de huurovereenkomst, plus eventuele indexering).

§4. Voorwaarden betreffende de werken

De werken moeten uitgevoerd worden door geregistreerde aannemers. De voorgelegde facturen moeten betrekking hebben op één of meerdere van de volgende werkzaamheden die de energetische prestaties en het comfort van de woning verbeteren volgens de Vlaamse 'Energieprestatie en Binnenklimaat' (EPB) eisen:

- 1° Isolatiemateriaal voor dak, buitenmuur (excl. vochtbehandeling) of vloer dat niet op basis van aardolieproducten vervaardigd is en volgens Vlaamse minimale isolatienormen. Voorbeelden zijn cellulose, houtwol, minerale wol, houtvezel ...
Op de factuur dient het gebruikte materiaal (merknaam) vermeld te zijn zodat het natuurlijk materiaal kan bepaald worden.
- 2° Geothermie: voor het uitvoeren van geothermische boringen en de daaraan gekoppelde warmtepomp met een minimaal label A++.
- 3° Hemelwateropvang- en hergebruik: voor het opvangen én hergebruiken van hemelwater. Het minimale volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minstens 10.000 liter.
- 4° Natuurinclusief bouwen: voor natuurinclusieve maatregelen zoals vleermuiskoker/gierzwaluwkoker/huismussenkoker voor inbouw in buitenmuren.

5° Screens als buitenzonnewering ter voorkoming van oververhitting.

6° Ventilatiesysteem D met warmterecuperatie.

7° Vernieuwen beglazing en/of schrijnwerk volgens Vlaamse minimale isolatienormen

Art. 5 – Aanvraagprocedure

§1. Formulier

De aanvraag wordt ingediend bij het college van burgemeester en schepenen via een digitaal aanvraagformulier ter beschikking gesteld door het gemeentebestuur op www.koksijde.be.

§2. Aanvraagtermijn

De premie wordt aangevraagd binnen zes maanden na het bekomen van een geldig conformiteitsattest zoals bepaald in §4.

Een aanvraag moet alle premieonderdelen bevatten waarvoor de aanvrager een tussenkomst wenst te verkrijgen.

Indien het dossier onvolledig is, geldt §5.

§3. Aan te leveren stukken

Bij de aanvraag worden minstens volgende documenten gevoegd:

1° bewijs van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister van Koksijde op het adres van de woning;

2° voor de verhoogde premie voor jonge gezinnen: een attest van de dienst bevolking waaruit de gezinssamenstelling en de leeftijd blijkt en een bewijs van domicilie in Koksijde.

3° de facturen van de uitgevoerde werken en het bewijs dat gewerkt werd met een geregistreerd aannemer;

4° het geregistreerde huurcontract en het bewijs van registratie;

5° een conformiteitsattest, aangevraagd overeenkomstig §4 hieronder;

§4. Conformiteitsattest

De eigenaar-verhuurder moet een geldig conformiteitsattest voorleggen na de werkzaamheden. De aanvraag voor een conformiteitsattest wordt afgehandeld door de gemeente Koksijde. De eerste opmaak van dit attest is in dit geval kosteloos voor de aanvrager.

Bij een negatieve beoordeling in het conformiteitsonderzoek kan geen aanvraag ingediend worden voor een Comfortpremie verhuurwoningen. Vraagt de aanvrager voor hetzelfde pand een tweede conformiteitsonderzoek aan, dan is de vergoeding voor de opmaak ervan voorafgaand aan het onderzoek verschuldigd.

De opmaak van dit attest kan online aangevraagd worden via www.koksijde.be.

§5. Onvolledige aanvraag

Indien de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager één maand de tijd om de ontbrekende documenten aan te vullen. Indien de ontbrekende documenten niet binnen deze termijn worden bezorgd, vervalt de aanvraag. De aanvrager kan nadien een nieuwe aanvraag indienen.

§6. Onderzoek en controle

De premie-aanvrager en/of de huurder verleent de gemeentelijke ambtenaar toestemming om, voor, tijdens en na de procedure van de premie-aanvraag, alle onderzoeken te verrichten die nodig zijn om de verstrekte gegevens te controleren en om na te gaan of aan de voorwaarden van artikel 4 voldaan wordt. Weigering tot medewerking, het niet verstrekken van de nodige gegevens of het opgeven van onjuiste gegevens brengt het verval van het recht op de toelage mee.

Art. 6 – Sancties

§1. Behoud van de voorwaarden

Gedurende een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de aanvraagdatum, waarborgt de premie-aanvrager dat de woning verhuurd blijft overeenkomstig de voorwaarden van dit reglement, in het bijzonder wat betreft de bestemming van de woning in Koksijde als hoofdverblijfplaats van een huurder en het verbod op vakantieverhuur.

§2. Terugvorderingsgronden

Onverminderd §3 en §4, wordt de Comfortpremie verhuurwoningen Koksijde teruggevorderd indien, binnen de termijn van tien jaar bedoeld in §1:

- 1° de woning, in strijd met artikel 4 §1, 5°, als vakantieverhuur wordt gebruikt; of
- 2° het (eerste) huurcontract voortijdig wordt beëindigd binnen de eerste drie jaar volgend op de aanvraagdatum, onverminderd de wettelijke opzegmogelijkheden; of
- 3° de huurder niet langer met hoofdverblijfplaats in Koksijde is ingeschreven op het adres van de woning.

§3. Uitzondering – nieuw huurcontract

De terugvordering bedoeld in §2, 2° en 3°, blijft achterwege indien de premie-aanvrager, na de beëindiging van het vorige huurcontract, respectievelijk na de uitschrijving van de huurder, een nieuw huurcontract afsluit dat voldoet aan de voorwaarden van dit reglement, in het bijzonder artikel 4 §3, voor het resterende gedeelte van de termijn van tien jaar bedoeld in §1. Deze uitzondering geldt niet wanneer de woning wordt gebruikt als vakantieverhuur zoals bedoeld in §2, 1°.

§4. Overmacht

De terugvordering bedoeld in §2, 2°, blijft eveneens achterwege indien de premie-aanvrager aantoont, aan de hand van bewijsstukken, dat de voortijdige beëindiging het gevolg is van overmacht in hoofde van de huurder, met name overlijden, opname in een zorginstelling, of een gedwongen verhuis om medische of gerechtelijke redenen buiten de wil van de premie-aanvrager. §3 blijft in dat geval van toepassing op een eventueel nieuw huurcontract.

§5. Berekening van het terug te vorderen bedrag

Bij toepassing van §2 wordt het terug te vorderen bedrag berekend als volgt:

Terug te vorderen bedrag = (toegekend premiebedrag ÷ 10) × (10 – aantal volledige jaren ononderbroken hoofdverblijf van de huurder in Koksijde sinds de aanvraagdatum) + 250 euro administratieve kosten.

Het college van burgemeester en schepenen stelt de premie-aanvrager schriftelijk in kennis van de beslissing tot terugvordering, met vermelding van de motivering en het berekende bedrag.

Art. 7 – Uitvoering van het reglement

§1.

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de uitvoering van dit reglement.

§2.

Onverminderd de mogelijkheden van bestuurlijk toezicht en beroep bij de bevoegde rechtscolleges, behandelt het college van burgemeester en schepenen betwistingen over de toepassing van dit reglement. Betwistingen worden schriftelijk en aangetekend gericht aan het college van burgemeester en schepenen.

§3.

Alle niet in dit reglement voorziene gevallen worden eveneens beslecht door het college van burgemeester en schepenen, onverminderd de mogelijkheden van bestuurlijk toezicht en beroep bij de bevoegde rechtscolleges.

§4. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking op 8 september 2026 en geldt tot uiterlijk 31 december 2031.