

Reglement: Ondersteuning voor energierenovatie van woningen door verhuurders

1. Definities

- **Woning:** onroerend goed (of deel ervan) dat bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- **Kamerwoning:** een niet-zelfstandige woongelegenheden, waarbij minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (wc, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt en minstens één van die basisvoorzieningen als gemeenschappelijke voorziening aanwezig is aansluitend aan of in de woning.
- **Huurwoning:** woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd wordt via de private woninghuurmarkt.
- **Slaapkamer:** woonruimte in de woning, anders dan de leefruimte(s) en keuken, met minimum 10 m² oppervlakte voor de eerste slaapkamer en met minimum 6,5 m² vanaf de tweede slaapkamer. Verder voldoet de kamer aan de Vlaamse Codex Wonen.
- **Beglazing:** geheel van sponning, en de ruit of ruiten bestaande uit glas of een ander transparant materiaal (inclusief dakramen, lichtstraten, dakkoepels).
- **Hoogrendementsbeglazing:** beglazing met een U-waarde kleiner dan (of gelijk aan) 1,0 W/m²K.
- **Isolatie:** dakisolatie, zoldervloerisolatie, gevelisolatie, spouwmuurisolatie en kelderisolatie.
- **Aannemer:** de onderneming die statutair en wettelijk bevoegd is om de betreffende werken uit te voeren.
- **Factuur:** staat op naam van de aanvrager of desgevallend de vereniging van mede-eigenaars, is opgesteld in het Nederlands en bevat minstens de specificaties van de voorwaarden in het reglement waaraan de aanvraag aan moet voldoen zoals de detail van de gebruikte materialen: type, merk, hoeveelheid, kwaliteit (U-waarde of Rd waarde), kostprijs van het materiaal, de kostprijs van de uitgevoerde werken. Ondertekende verklaringen van aannemer mogen de factuur aanvullen indien nodig.
- **Woningkwaliteit:** de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex Wonen.
- **Conformiteitsattest:** officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex wonen.
- **Elektriciteitskeuring:** elke huishoudelijke elektrische installatie moet voldoen aan het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De elektrische installatie dient gekeurd te worden door een onafhankelijk erkend controleorganisme.
- **Gaskeuring:** het betreft een 'gelijkvormigheidskeuring'. De gasinstallatie dient te voldoen aan de voorschriften die momenteel van toepassing zijn, waaronder de normenreeksen NBN 51-003 en NBN B61-002 en de technische aanbevelingen van KVBG en Cerga, en de Vlaamse Codex Wonen. De gasinstallatie dient gekeurd te worden door een onafhankelijk erkend controleorganisme.

2. Ingangsdatum

Dit reglement gaat in op 15/03/2023.

3. Einddatum

Dit reglement eindigt op 31/12/2025.

4. Doel van de ondersteuning

De ondersteuning heeft als doel verhuurders te activeren tot energetische investeringen in hun huurpanden, de woningkwaliteit te verbeteren, de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen en bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen door te evolueren naar een EPC-label A tegen 2050.

Huurders op de private huurmarkt hebben weinig instrumenten in handen om hun energieverbruik te verminderen. De grootste energiewinsten in woningen op de private huurmarkt liggen in isolatiewerken en vervanging van buitenschrijnwerk. Deze maatregelen liggen buiten de mogelijkheden van huurders. Om de betaalbaarheid voor de huurder te waarborgen zal na de toekenning van de ondersteuning de woning gedurende negen jaar door de eigenaar verhuurd worden volgens de voorwaarden van dit reglement.

5. Ondersteuningsverstrekker

De ondersteuning wordt verstrekt door stad Antwerpen

6. Wie komt in aanmerking voor de ondersteuning

De ondersteuning wordt uitgereikt aan een natuurlijk persoon of de afgevaardigd bestuurder van een wooncoöperatie of vereniging met sociaal oogmerk die een zakelijk recht heeft op de huurwoning (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, recht van bewoning of mede-eigendom). Huurders of andere rechtspersonen komen niet in aanmerking.

Het gebouw:

- Is gelegen op het grondgebied van de stad Antwerpen;
- Is vrij van herstellvordering of ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (houders van een zakelijk recht op meerdere woningen, komen voor hun andere woningen nog steeds in aanmerking);
- Voldoet aan de vigerende wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, met inbegrip van de nodige omgevingsvergunning (desgevallend ook in het kader van sloop en heropbouw).

De huurwoning:

- Voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor zijn een geldige elektriciteitskeuring en gaskeuring of conformiteitsattest aangeleverd;
- Beschikt over een geldig EPC-attest;
- Beschikt na de werken over een aparte badkamer, minimaal dubbel glas en dakisolatie. De aanwezigheid van dubbel glas en dakisolatie wordt getoetst aan de dubbel glas verplichting, respectievelijk dakisolatienorm van de Vlaamse Regering;
- Wordt met een geregistreerd huurcontract verhuurd als hoofdverblijfplaats aan natuurlijke personen gedurende negen jaar (aansluitende contracten conform de huurwetgeving zijn ook mogelijk);
- De effectieve (desgevallend geïndexeerde) huurprijs is gedurende voormelde periode niet hoger dan het geïndexeerde maximum zoals bepaald in artikel 14 van dit reglement, rekening houdend met het type, aantal slaapkamers en het E-peil van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer en gepubliceerd op de website antwerpenvoorklimaat.be.

De ondersteuning is niet van toepassing op:

- Nieuwbouw;
- Woonboten, woonwagens, caravans en tiny houses;
- Sociale huurwoningen;
- Kamerwoningen;
- Werken in functie van het betreedbaar maken van woontentiteiten gekoppeld aan een handelspand;
- Niet-residentiële woningen;

- Woningen opgenomen in register van herstellvorderingen.

7. Wat ondersteunen we

De ondersteuning wordt toegekend volgens dezelfde gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur- en technische voorwaarden als vastgesteld voor de Mijn VerbouwPremie (besluit Vlaamse Regering 4/2/2022 en navolgende besluiten) waarbij enkel de werken bepaald in artikel 13 van dit reglement in aanmerking komen. De gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur- en technische voorwaarden van de werken die voor deze ondersteuning in aanmerking komen, volgen eventuele wijzigingen van de Mijn VerbouwPremie.

Het verlenen van de financiële ondersteuning gebeurt binnen de perken van de kredieten die de gemeenteraad voor dit reglement beschikbaar stelt.

8. Aanvraag

De ondersteuningsaanvraag gebeurt na de uitvoering van de werken, maar binnen 1 jaar na de laatste factuurdatum, via het daarvoor bedoelde e-formulier op de website van de stad Antwerpen.

De aanvrager voegt volgende bewijsstukken en attesten toe:

- Facturen van de uitgevoerde werken;
- Geldig keuringsbewijs van de CV-installatie, conform het Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater;
- Geldig attest gelijkvormigheid voor de elektrische installatie conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019;
- Geldig energieprestatiecertificaat (EPC) opgemaakt na de uitgevoerde werken;
- Bewijs van aanvraag of toekenning van de Vlaamse Mijn Verbouwpremie voor de uitgevoerde werken;
- Huurcontract en bewijs van registratie.

Naast deze bewijsstukken kan de stad alle bijkomende inlichtingen inwinnen die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Hiertoe behoort ook de mogelijkheid van een plaatsbezoek.

De ontvangst en volledigheid van de ondersteuningsaanvraag wordt met een ontvangstmelding bevestigd binnen een termijn van 45 kalenderdagen na indiening. Wanneer de ondersteuningsaanvraag onvolledig is, stuurt de stad aan de aanvrager een melding waarin wordt meegedeeld dat de aanvraag onvolledig is en dat de nodige aanvullende informatie moet worden overgemaakt binnen een termijn van 45 kalenderdagen.

Als het dossier niet binnen de opgelegde termijn vervolledigd wordt, zal de aanvraag geweigerd worden.

Het indienen van een aanvraag die aan alle voorwaarden voldoet, creëert geen principiële recht op toekenning van ondersteuning. De aanvragen zullen behandeld worden volgens het FIFO-principe (First In First Out). Wanneer de beschikbare kredieten zijn toegewezen, zullen de overige aanvragen geweigerd worden.

9. Beslissing

Het bevoegde orgaan neemt een beslissing over de toekenning en het bedrag van de ondersteuning binnen een termijn van 90 kalenderdagen na ontvangst van een volledig dossier.

10. Financiële ondersteuning

De financiële ondersteuning voor de verhuurder bedraagt:

Werken	Ondersteuning verhuurder
Dak	Isolatie en renovatie 35% van de factuur tot maximum 4.025 euro
Buitenmuren	Isolatie en renovatie 35% van de factuur tot maximum 4.200 euro
Vloer	Isolatie en renovatie 35% van de factuur tot maximum 1.050 euro
Ramen en deuren	Glas en buitenschrijnwerk 35% van de factuur tot maximum 3.850 euro

Rekenvoorbeeld:

Als een verhuurder een investering doet van 6.000 euro in dakisolatie, 15.000 euro in buitenmuurisolatie, 3.000 euro in vloerisolatie en 18.000 euro in glas en buitenschrijnwerk, is de ondersteuning:

- 2.100 euro voor dakisolatie
- 4.200 euro voor buitenmuurisolatie
- 1.050 euro voor vloerisolatie
- 3.850 euro voor glas en buitenschrijnwerk

Dus in totaal: 11.200 euro.

11. Termijnen van uitbetaling

De ondersteuning zal binnen een termijn van 45 kalenderdagen na goedkeuring van het aanvraagdossier worden uitbetaald. De ondersteuning zal enkel uitbetaald worden wanneer er geen openstaande, niet-betwisten vervallen schulden zijn ten aanzien van de stad Antwerpen.

12. Rapportage

Controle

Stad Antwerpen heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende ondersteuning en de naleving van de reglementaire voorwaarden te controleren.

Stad Antwerpen zal op regelmatige basis, steekproefsgewijs en/of na afloop van de 9-jarige periode, de naleving van de voorwaarden waaronder de verdere verhuur van de woning en de maximumhuurprijs controleren of hiervoor de nodige bewijsstukken opvragen.

Als de aanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle of nalaat op de vereiste bewijsstukken aan te leveren, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de ondersteuning.

Sancties

De ondersteuning moet steeds gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd. Zo niet dient de ondersteuning terugbetaald te worden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager kan stad Antwerpen beslissen om de toekenning van de ondersteuning te schorsen en in de toekomst geen ondersteuning meer toe te staan aan de aanvrager en het verleende bedrag terug te vorderen.

Indien de huurwoning waarop de aanvraag betrekking heeft na de toekenning van de ondersteuning (datum besluit college van burgemeester en schepenen) niet gedurende 9 jaar continu aan de voorwaarden van dit reglement voldoet, of indien degene die de ondersteuning heeft ontvangen het eigendoms- of ander recht voor het einde van deze periode overdraagt of verliest en de naleving van de reglementaire voorwaarden niet meer kan garanderen, kan stad Antwerpen het ondersteuningsbedrag pro rata van de resterende tijd terugvorderen. Periodes van minder dan drie maanden waarbij de woning niet verhuurd is, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

13. Voor welke uitgaven mag de ondersteuning gebruikt worden

Volgende werken komen in aanmerking voor ondersteuning, voor zover ze voldoen aan de gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur- en technische voorwaarden zoals bepaald voor dezelfde werken in de [Vlaamse Mijn Verbouwpremie](#) (rubriek "werken die in aanmerking komen voor Mijn Verbouwpremie):

Voor isolatie en renovatie van het dak:

- Plaatsen van nieuwe dak- of zoldervloerisolatie;
- Verwijderen van asbest;

- Afbraak van dakstructuren en vervanging door draagkrachtige elementen;
- Plaatsen van een onderdak bij hellende daken en de waterdichte bedekking, vb. dakpannen, roofing ...;
- Behandeling van houten dakstructuren tegen zwammen en insecten;
- Plaatsen van dakdoorbreking, zoals de dak(vlak)ramen, de lichtkoepels en de lichtkoker;
- Vervangen en plaatsen van dakgoten en afvoerpijpen.

Voor isolatie en renovatie van buitenmuren:

- Navullen van een bestaande spouwmuur;
- Plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de buitengevel;
- Plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel;
- Verwijderen van asbesthoudende gevelbekleding;
- Afbraak van buitenmuren en vervanging door nieuwe buitenmuren (inclusief de dragende of steunende elementen in die muren, zoals kolommen, balken en lateien samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie;
- Behandeling van buitenmuren tegen kelder- of huiszwam;
- Afbraak van borstweringen of balustrades bij balkons;
- Plaatsen van nieuwe borstweringen of balustrades bij balkons;
- Aanbrengen van natte of droge bepleistering op de binnenkant van de buitenmuren, samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel;
- Afwerken van buitenmuren met gevelsteen, gevelbekleding of -bepleistering samen met het aanbrengen buitenmuurisolatie langs de binnen- of buitenkant van de buitengevel.

Voor isolatie en renovatie van vloeren:

- Plaatsen van nieuwe vloerisolatie op volle grond of kelderplafondisolatie;
- Fundering en behandeling van stabiliteitsproblemen;
- Afbraak en opbouw van draagkrachtige vloerelementen en funderingsplaten op het gelijkvloers en asbestverwijdering;
- Aanbrengen van een dekvloer ('chape');
- Behandeling van draagvloer tegen zwammen en insecten;
- Behandeling van ondergrondse muren tegen insijpelend vocht.

Voor glas en buitenschrijnwerk

- Plaatsen van nieuwe hoogrendementsbeglazing zoals hoogrendementsglas, transparante kunststofplaten (polycarbonaat) of lichtkoepels;
- Afbreken en plaatsen van ramen en deuren met hoogrendementsbeglazing;
- Plaatsen van volle buitendeuren;
- Afbreken en plaatsen van borstweringen of balustrades bij lage ramen;
- Premies voor lichtkoepels en dakramen kunnen ook onder het onderdeel dak aangevraagd worden op voorwaarde dat het dak geïsoleerd wordt of wanneer aangetoond kan worden dat het dak in het verleden reeds geïsoleerd werd.

14. Maximale huurprijzen

De ondersteuning is gekoppeld aan maximale huurprijzen. De ontvanger van de ondersteuning verhuurt de huurwoning voor een periode 9 jaar aan huurprijzen die gelijk of lager zijn dan de bedragen aangegeven in onderstaande kolom

Maximale huurprijzen (in euro, zonder kosten en lasten) voor ondersteuning

	Woning / Eengezinswoning			Appartement / Meergezinswoning		
	D	C	B, A of A+	C	B	A OF A+
Slaapkamers	EPC 200-399	EPC 200-299	EPC minder dan 200	EPC 200-299	EPC 100-199	EPC minder dan 100

0				€ 595,03	€ 628,71	€ 662,39
1	€ 711,09	€ 750,59	€ 790,08	€ 693,31	€ 731,83	€ 770,35
2	€ 853,51	€ 900,72	€ 948,10	€ 831,97	€ 878,19	€ 924,42
3	€ 995,53	€ 1.050,83	€ 1.106,12	€ 970,64	€ 1.024,56	€ 1.078,48
4 en 4+	€ 1.066,64	€ 1.125,90	€ 1.185,12	€ 1.039,98	€ 1.097,75	€ 1.155,52

Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan:

- Het E-peil van de woning wat moet blijken uit een geldig energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is, wordt dit gelijkgesteld met label F;
- Het aantal slaapkamers;
- De typologie van de woning (eengezinswoningen en appartementen);
- De Vlaamse maximale huurprijzen voor huurpremie en huursubsidie.

Deze huurbedragen zijn geldig vanaf de inwerkingtreding van dit reglement en gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2022 (127,92).

De maximale huurprijzen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het jaar dat voorafgaat aan de aanpassing en gepubliceerd op de website antwerpenvoorklimaat.be.

Appartementen met labels D, E, F en eengezinswoningen met labels E en F komen niet in aanmerking voor de ondersteuning.

15. Toepasselijke bepalingen

De wet van 14 november 1983 'betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen' is van toepassing evenals alle andere toepasselijke wettelijke regels.

Het Kaderbesluit basisprincipes ondersteuningsbeleid zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 oktober 2020 (jaarnummer 595).