

PREMIEREGLEMENT VERHUUR IN KORTRIJK-PREMIE

Goedgekeurd Gemeenteraad 29 september 2025 – ingang vanaf 29 september 2025

Inleiding

De stad biedt al jaren met succes een doorgedreven renovatiebegeleiding aan voor elke Kortrijkzaan. Eigenaars krijgen ondersteuning bij het energiezuinig en kwalitatief maken van hun woning. Zo wordt gebouwd aan de verduurzaming van de stad en gewerkt aan kwalitatief wonen voor iedereen. Kortrijk wil niet alleen de koopmarkt op die manier versterken maar ook het kwalitatief huuraanbod vergroten en de private huurmarkt toegankelijker maken.

Via renovatiebegeleiding en de private huurmarktpremie wil de stad verhuurders aanzetten om hun woongelegenheden te renoveren tot een kwaliteitsvol en toekomstbestendig niveau.

Definities:

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a. de volle eigendom;
- b. het recht van opstal of van erfpacht;
- c. het vruchtgebruik;
- d. mede-eigendom of naakte eigendom

Woongelegenheden: elk onroerend goed of het gedeelte ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen. Als basis hiervoor geldt de feitelijk aanwezige functie voor zover die in overeenstemming is met de meest recente stedenbouwkundige vergunning. Een kamerwoning wordt in deze optiek beschouwd als één woongelegenheden. Voor het bepalen van het aantal entiteiten wordt uitgegaan van de situatie vastgesteld voor aanvang van de werken.

Mijn VerbouwPremie: Mijn VerbouwPremie is het Vlaams premiesysteem voor de ondersteuning van renovaties dat de vroegere Vlaamse renovatiepremie en de meeste energiepremies die tot 30 juni 2022 via Fluvius moesten worden aangevraagd integreert.

Artikel 1 - de premie

Met ingang van 29 september 2025 wordt onder de hierna beschreven voorwaarden een premie verleend voor energetische verbeteringswerken aan private huurwoningen op Kortrijks grondgebied.

Dit premierereglement loopt ten einde op 31 december 2031. Na deze datum kunnen geen aanvragen meer gebeuren.

Artikel 2 – Voorwaarden

Volgende voorwaarden zijn van toepassing om in aanmerking te komen voor de premie:

2.1. Voorwaarden woning

De premie kan aangevraagd worden voor alle woongelegenheden op het grondgebied Kortrijk. Werken in functie van het omvormen van een pand naar een woongelegenheid (geheel of gedeeltelijk) komen ook in aanmerking.

De woning waarin geïnvesteerd wordt moet van voor 1 januari 2006 zijn. De ouderdom van het gebouw wordt gecontroleerd aan de hand van de aansluitingsdatum op het elektriciteitsdistributienet of op basis van de ingebruiknamedatum volgens de meest recente gegevens van de Federale Overheidsdienst Financiën. Bij betwisting geldt de oudste van de twee data.

2.2 Voorwaarde particulier eigendom

De premie kan enkel aangevraagd worden voor woongelegenheden waarvan de zakelijk gerechtigde een natuurlijke persoon is.

Woningen verhuurd via een woonmaatschappij komen niet in aanmerking.

2.4. Renovatiebegeleiding

De premie kan enkel aangevraagd worden als voor de woning een renovatiebegeleiding loopt. Concreet wil dit zeggen dat in de woning minstens één huisbezoek is doorgegaan voorafgaand aan de uitvoeringsdatum van de werken waarvoor de premie wordt aangevraagd.

Artikel 3 - Renovatietraject

3.1. Om in aanmerking te komen voor de private huurmarktpremie, moet de eigenaar van de woongelegenheid zich aanmelden voor renovatiebegeleiding per mail via renovatie@kortrijk.be of via het online formulier op de website van de stad Kortrijk.

3.2. Iedere aanvrager krijgt een afspraak met een renovatiebegeleider van de stad die aan de hand van een technisch onderzoek van de woning de uit te voeren werken, prioriteiten en de mogelijke ondersteuning bespreekt met de eigenaar, en eventueel met de huurder.

3.3. Op basis van het renovatieadvies kan de eigenaar samen met de renovatiebegeleider een dossier voor prijsaanvraag opmaken. De renovatiebegeleider ondersteunt de kandidaat-verbouwer ook bij de opmaak van een financieel plan en begeleidt bij het aanvragen van alle mogelijke premies.

3.4 Gedurende het ganse renovatietraject kan beroep gedaan worden op de technische en administratieve ondersteuning van de renovatiebegeleider, die ook helpt toezien op de kwalitatieve uitvoering van de werken.

Artikel 4 – Renovatiecontract

4.1. De eigenaar van de woongelegenheid kan zich inschrijven voor de private huurmarktpremie door de ondertekening van een renovatiecontract, bijgevoegd bij dit reglement. Het renovatiecontract omvat een overzicht van de uit te voeren werken, eventuele prioriteitsvolgorde en een overzicht van de weerhouden prijsofferte(s). De overeenkomst omvat eveneens de specifieke ondersteuning, taken en wederzijdse verplichtingen van de partijen en dit voor, tijdens en na de uitvoering van de werken.

4.2. De eigenaar kan per woongelegenheid slechts één renovatiecontract afsluiten.

4.3. De eigenaar van de woongelegenhed blijft ten allen tijde bouwheer en opdrachtgever van de werken.

4.4. Als de woongelegenhed geheel of gedeeltelijk onderverhuurd is moet het renovatiecontract ook door de huurder-onderverhuurder worden ondertekend.

4.5. Indien de beoogde werken een omgevingsvergunning of eender welke andere vergunning vereisen, moet de inschrijver hiervan een kopie voorleggen. De werken en uitvoeringsmethodes zijn in overeenstemming met de voorschriften die gelden op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse Codex Wonen en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving.

4.6. Het renovatiecontract wordt door de renovatiebegeleider ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. De inschrijver ontvangt een schriftelijke melding van de beslissing die, indien positief, tevens als principiële goedkeuring van de premie geldt.

4.7. De premie wordt uitbetaald indien alle werken die werden opgenomen in het renovatiecontract correct werden uitgevoerd volgens 'de regels van de kunst' en na controle en goedkeuring door de renovatiebegeleider. Indien de renovatiebegeleider de vorderingen van de werken niet kan controleren wordt er geen premie uitbetaald. De premie wordt na goedkeuring binnen de 14 dagen uitbetaald via overschrijving op het rekeningnummer van de aanvrager. Dit voor zover middelen ter beschikking zijn op de daartoe voorziene kredieten.

4.8. De volledige woongelegenhed moet na de renovatiewerken voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Voor de uitbetaling van de premie moet de eigenaar een conformiteitsattest kunnen voorleggen.

Artikel 5 - financiële ondersteuning

Het premiebedrag wordt vastgesteld op 30% van de kostprijs (exclusief btw) van de in aanmerking genomen werkzaamheden, begrensd tot een maximum van €2500 per woning.

Het premiebedrag wordt berekend op basis van facturen van de uitgevoerde werken door een erkende aannemer. De facturen moeten op naam van de aanvrager staan en mogen op het moment van de vraag tot uitbetaling niet ouder zijn dan 2 jaar. De facturen moeten duidelijk zijn (omschrijving, hoeveelheden, eenheidsprijs, totaalprijs, BTW, werfadres van de uitgevoerde werken) en voldoen aan het koninklijk besluit nr. 1 van 29 december 1992 m.b.t. de BTW.

Artikel 6 - renovatiewerken

6.1. De inschatting van het resultaat, de chronologie en de uit te voeren werken worden in samenspraak bepaald door de bouwheer en de renovatiebegeleider en opgenomen in het renovatiecontract. De renovatiebegeleider legt daarbij prioriteit bij werkzaamheden die een energetische verbetering van de woning teweeg brengen.

6.2. Werkzaamheden aan de hierna opgesomde gebouwonderdelen komen in aanmerking voor een private huurmarktpremie. De te beoordelen criteria en normen worden voor elk van deze gebouwonderdelen gelijkgesteld aan de normen die worden gehanteerd voor de toekenning van de Vlaamse Mijn Verbouwpremie (MVP).

Voor het plaatsen van een nieuwe PV installatie wordt er geen premie voorzien door Vlaanderen. De stad Kortrijk wil dit wel verder ondersteunen op de private huurmarkt. De te behalen normen om de premie te bekomen worden in dit reglement vastgelegd.

- **Dakwerkzaamheden**
- **Buitenschrijnwerk**
- **Werkzaamheden aan gevels**
- **Vloerisolatie**
- **Een volledige centrale verwarmingsinstallatie met warmtepomp plaatsen**
- **Plaatsen van een nieuwe PV-installatie met nieuwe omvormer**

Voor deze ingreep kan enkel een premie uitbetaald worden als het dak reeds voldoet aan de hoger vernoemde 2050-norm, namelijk dat er een minimale R-waarde van 4.5m²K/W wordt behaald. Het moet overigens over de eerste installatie gaan, waarbij een omvormer inbegrepen is. Het plaatsen van een thuisbatterij komt niet in aanmerking voor deze premie. De eigenaar verbindt zich ertoe dat de energie die door deze zonnepanelen wordt geproduceerd volledig ten dienste is van de huurwoning in kwestie.

Artikel 7 - eigendom en verhuur

7.1 De eigenaar verbindt zich er toe in een periode van minimum drie jaar na de goedkeuring van het renovatiecontract door het college van burgemeester en schepenen:

- ofwel de woongelegenheden te blijven verhuren aan de huidige huurder, waarbij de maandelijkse huurprijs niet meer bedraagt dan de maximale huurprijs vastgelegd bij afsluiten van het renovatiecontract.
- ofwel de woongelegenheden rechtstreeks te verhuren aan andere particulieren, met uitsluiting van de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke onderverhuur, tenzij via verhuur aan het stedelijk verhuurkantoor Kokon waarbij de huurprijs niet meer mag bedragen dan de maximale huurprijs vastgelegd bij afsluiten van het renovatiecontract.

Hij levert hiervoor een van de volgende bewijsstukken:

- hetzij documenten waaruit blijkt dat er een huurovereenkomst bestaat m.b.t de te renoveren woongelegenheden, waaruit tevens de huurprijs blijkt;
- hetzij een kopie van een overeenkomst met stedelijk verhuurkantoor Kokon betreffende de verhuur van de te renoveren woongelegenheden.

7.2. De maximale huurprijs zal in samenspraak bepaald worden aan de hand van de markthuurprijs van vergelijkbare panden in Kortrijk.

7.3. Elke wijziging aan het contract of elk nieuw contract in deze driejarige periode moet door de eigenaar worden gemeld aan de stad Kortrijk - team Bouwen, Milieu en Wonen, en op basis van nieuwe bewijsstukken worden gestaafd. In deze bewijsstukken mogen de persoonsgegevens van de huurder geanonimiseerd worden.

7.4. Tekortkomingen in hoofde van de eigenaar op de verbintenissen uit het renovatiecontract en het reglement van deze premie geven aanleiding tot de verbreking van het renovatiecontract lastens de eigenaar. De stad Kortrijk zal in dat geval de reeds betaalde premie teruggeven, vermeerderd met de wettelijke intresten, onverminderd het recht om een bijkomende schadevergoeding te eisen of om de nuttig geachte vorderingen in te stellen.

Het staat de stad vrij om op elk moment in de loop van deze driejarige periode een kopie op te vragen van het lopend huurcontract om na te gaan of nog aan de voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 8 - aansprakelijkheid

8.1. In geen geval zal de stad Kortrijk of één van haar werknemers de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken eigenaar, architect, veiligheidscoördinator, of uitvoerder overnemen. De technische ondersteuning is opgevat als advies; de organisatorische en administratieve ondersteuning worden beschouwd als een dienstverlening. De stad Kortrijk kan niet aansprakelijk gesteld worden voor problemen van welke aard ook die zich in het kader van de renovatiewerken kunnen voordoen.

Artikel 9 - Opheffings- en overgangsbepalingen

Dit reglement heft het reglement 'premiereglement private huurmarkt 2024' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 december 2023 op.

Renovatiecontracten die eerder werden afgesloten blijven onverminderd geldig volgens de toenmalig contractueel vastgelegde voorwaarden.

RENOVATIECONTRACT 'Verhuur in Kortrijk-premie'
--

Ondergetekenden,

Stad Kortrijk, vertegenwoordigd door het College van burgemeester en schepenen, voor wie optreden de burgemeester en de algemeen directeur, in hun gezegde hoedanigheid en in uitvoering van art. 279 van het decreet over het lokaal bestuur,

en,

woonachtig te,

eigenaar of houder van het zakelijk recht (naakte eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal - hieronder ook eigenaar genoemd) van de woongelegenheden te

.....,

komen, in overeenstemming met het reglement 'Verhuur in Kortrijk-premie' overeen wat volgt:

1. De eigenaar laat renovatiewerken uitvoeren aan de hierboven vermelde woning. Als opdrachtgever van deze werken doet hij hiervoor een beroep op een door hemzelf gekozen geregistreerde aannemer. Indien bepaalde werken door de eigenaar zelf worden uitgevoerd, worden deze expliciet beschreven in bijlage aan deze overeenkomst.

Bijlage 1 aan deze overeenkomst vermeldt de naam en contactgegevens van de uitvoerder(s), en bevat een overzicht van de werken met op zijn minst de beschrijvende meetstaat en bijhorende prijsophaai van de uitvoerder.

2. De eigenaar heeft voor het ontwerp en de uitvoering van de werken een architect en/of een veiligheidscoördinator aangesteld, indien dit wettelijk vereist was of nodig geacht werd.

Bijlage 2 aan deze overeenkomst vermeldt desgevallend de naam en contactgegevens van deze personen, evenals een kopie van het contract dat daaromtrent is afgesloten.

3. Verhogingen van de aannemingsprijs waartoe in de loop van de uitvoering beslist wordt kunnen alleen betaald worden (cfr. infra) na gunstig advies van de renovatiebegeleider.

4. De eigenaar is verantwoordelijk voor een uitvoering die in overeenstemming is met de geldende voorschriften op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, brandveiligheid, monumentenzorg, Vlaamse Codex Wonen, en andere van toepassing zijnde normen, reglementen en wetgeving. Zowel de bijhorende administratieve procedures (o.m. vergunningen, regularisaties, attesten) als mogelijke gerechtelijke procedures zijn volledig te zijner laste.

5. In geen geval zal de stad Kortrijk of één van haar werknemers de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken eigenaar, architect, veiligheidscoördinator, of uitvoerder overnemen. De technische ondersteuning is opgevat als advies; de organisatorische en administratieve ondersteuning worden beschouwd als een dienstverlening. De stad Kortrijk kan niet aansprakelijk gesteld worden voor problemen van welke aard ook die zich in het kader van de renovatiewerken kunnen voordoen.

6. Voor zover de werken uitgevoerd zijn binnen de voorwaarden van deze overeenkomst en het premiereglement "Verhuur in Kortrijk-premie" zal de stad Kortrijk een premie uitkeren aan de eigenaar ten bedrage van 30% van de kostprijs (exclusief btw) van de in aanmerking genomen werkzaamheden, begrensd tot €2500 per woning.

7. Het College van burgemeester en schepenen beslist de premie aan de eigenaar uit te keren op advies van de renovatiebegeleider, en binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten.

De stad Kortrijk engageert zich om in voorkomend geval de premie binnen de vier maanden na ontvangst van de kopie van de factuur/facturen uit te betalen.

8. De eigenaar verbindt zich er toe in een periode van minimum drie jaar na de voorlopige oplevering:

- ofwel de woongelegenheden te blijven verhuren aan de huidige huurder, waarbij de maandelijkse huurprijs niet meer bedraagt dan de maximale huurprijs vastgelegd bij afsluiten van het renovatiecontract (met uitzondering van de jaarlijkse indexering), zijnde €..... (dd.).
- ofwel de woongelegenheden rechtstreeks te verhuren aan andere particulieren, met uitsluiting van de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke onderverhuur, tenzij via verhuur aan stedelijk verhuurkantoor Kokon.
Hierbij mag de huurprijs niet hoger zijn dan €..... (dd.) (met uitzondering van de jaarlijkse indexering).

Hij levert hiervoor een van de volgende bewijsstukken:

- hetzij documenten waaruit blijkt dat er een huurovereenkomst bestaat m.b.t. de te renoveren woongelegenheden, waaruit tevens de huurprijs blijkt;
- hetzij een kopie van een overeenkomst met stedelijk verhuurkantoor Kokon betreffende de verhuur van de te renoveren woongelegenheden.

Elke verandering van bewoner in deze driejarige periode moet door de eigenaar worden gemeld aan de Stad Kortrijk - Dienst Bouwen milieu en wonen, en op basis van nieuwe bewijsstukken worden gestaafd. Indien de woongelegenheden bij de inschrijving geheel of gedeeltelijk onderverhuurd was, verbindt de huurder-onderverhuurder zich er eveneens toe de hierboven vermelde verbintenissen na te leven ten opzichte van alle onderhuurders.

9. Bij tekortkomingen op de verbintenissen krachtens deze overeenkomst en het premiereglement kan de stad Kortrijk de verbreking ervan vorderen en de reeds betaalde toelage terugvragen, vermeerderd met de wettelijke intresten.

In het geval dat de eigenaar zich voor het einde van voornoemde driejarige periode ontdoet of laat ontdoen van zijn zakelijk recht (o.m. verkoop van de woongelegenheden), of enig initiatief neemt tot beëindiging van het huurcontract zonder grondige motivatie, of de huurprijs verhoogt boven het afgesproken maximum (met uitzondering van de jaarlijkse indexering), verliest de eigenaar elke verdere vorm van ondersteuning, en moet hij de aan hem uitbetaalde premie (cfr. infra) terugbetalen vermeerderd met de wettelijke intresten.

10. Alle betwistingen die volgen uit de uitvoering van deze overeenkomst behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

Deze overeenkomst is opgemaakt in exemplaren te Kortrijk op, waarvan elke partij erkent een ondertekend origineel te hebben ontvangen.

Gelezen en goedgekeurd

De eigenaar,
houder van het zakelijk recht

Voor de stad Kortrijk,
de burgemeester, de algemeen directeur

Voor akkoordverklaring bewoner,

- Bijlage 1 bij renovatiecontract: BESCHRIJVING VAN DE WERKEN – UITVOERDER
- Bijlage 2 bij renovatiecontract: PREMIEBEREKENING
- Bijlage 3 bij renovatiecontract: EIGENDOM / HUUR
- BEWIJSSTUKKEN - GEGEVENS BEWONER

kopie huurcontract huidige huurder dd. of mondelinge overeenkomst: voor 28.02.91 of na 28.02.91

- duur: ≥ 9 of ≤ 3 (I); ≤ 3 (II); of
- basishuurprijs:
- naam en voornaam huurder:
- attest uit het bevolkings- of vreemdelingenregister dd.
- kopie overeenkomst van verhuring door stedelijk verhuurkantoor Kokon dd.
- huurprijs

TERMIJN NA OPLEVERING

- datum oplevering:
- einde negenjarige periode:

EIGENDOM

- kopie compromis, koopakte, of attest van overdracht