

1. Titel

Gemeentelijke woningpremie voor leegstaande woningen en particuliere huurwoningen (Zaak: 1157195)

2. Vermelding beslissend orgaan

Gemeenteraad van 24 november 2025.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw.</i>	<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw.</i>
M. Fraussen	Voorzitter	√	B. Geurts	Raadslid	
M. Keulen	Burgemeester	√	B. Mechels	Raadslid	√
A. Puts	Schepen	√	D. Opsteyn	Raadslid	√
J. Neven	Schepen	√	A. Roemans	Raadslid	√
P. Verheyen	Schepen	√	W. Stöcker	Raadslid	√
D. Terwingen	Schepen	√	E. Eurlings	Raadslid	√
J. Martens	Schepen	√	A. Massot	Raadslid	√
P. Maesen	Schepen-Vz BCSD	√	L. Prevaes	Raadslid	√
P. Van Berkel	Raadslid	√	L. Haesen	Raadslid	√
F. Stouten	Raadslid	√	P. Gerets	Raadslid	√
A. Jeurissen	Raadslid	√	M. Lambrigts	Raadslid	√
V. Schellingen	Raadslid	√	B. Caenen	Raadslid	√
L. Joosten	Raadslid	√	A. Miermans	Raadslid	√
R. Mechels	Raadslid	√	W. Vancleynenbreugel	Algemeen directeur	√
JP. Hermans	Raadslid	√	T. Lapierre	Vertrouwenspersoon*	√
B. Paulissen	Raadslid	√			

*Niet stemgerechtigde

3. Bevoegdheid

- Artikel 40 en artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het begrip dagelijks bestuur zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 februari 2025.

4. Juridische context

- De nieuwe gemeentewet, zoals gewijzigd;
- Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen;
- De premierereglementen van de hogere overheden, en latere wijzigingen;
- Het decreet van 17 juli 2020 houdende de Vlaamse Codex Wonen, en latere wijzigingen.

5. Samenvatting

-

Het voorliggende reglement vervangt het huidige reglement dat eind 2025 afloopt. Dit nieuwe premierereglement houdt rekening met gewijzigde beleidsprioriteiten op het vlak van energetische investeringen en met het beschikbare budgettaire kader.

-



6. Vormvereisten / adviezen

Sinds 1 januari 2021 beschikt de gemeente over de gemeentelijke woningpremie voor *leegstaande woningen* en *particuliere huurwoningen*. Dit premiereglement loopt ten einde op 31 december 2025. De premie had 2 grote doelstellingen:

1. Het aandeel *leegstaande woningen* verminderen door een premie te voorzien bij renovatiewerken en energiebesparende maatregelen;
2. Het opwaarderen van het woningenbestand in de particuliere huurmarkt eveneens door middel van deze maatregelen.

Omdat de Vlaamse *Mijn VerbouwPremie* (opvolger van de *Vlaamse Renovatiepremie*) in principe niet geldt voor niet-bewoonde woningen en *leegstaande woningen*, was deze gemeentelijke premie vrij uniek.

Met dit reglement werd ook tegemoetgekomen aan de verplichting dat de opbrengsten die voortvloeien uit het leegstandsreglement dienen aangewend te worden om de leegstand te bestrijden.

M.b.t. de meerjarenplanning:

Strategische doelstelling 1: Lanaken een gemeente waar het aangenaam wonen is

Actieplan 1.9: We streven naar betaalbaar wonen voor iedereen

Actie 1902: Om leegstand nog meer tegen te gaan verhogen we de leegstandsheffing op particuliere woningen. Anderzijds bestendigen we de woonpremie voor *leegstaande woningen* en *particuliere huurwoningen*.

M.b.t. het leegstands- en verwaarlozingsbeleid:

Het "reglement voor het opstellen en beheer van het register van *leegstaande woningen* en gebouwen & gemeentebelasting op *leegstaande woningen* en gebouwen", goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 november 2025 en zijn eventuele latere wijzingen, hierna "het leegstandsreglement" genoemd;

Het "reglement voor het opstellen en beheer van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen & gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen", goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 november 2025 en zijn eventuele latere wijzingen, hierna "het verwaarlozingsreglement" genoemd;

De opbrengsten die voortvloeien uit het leegstandsreglement en verwaarlozingsreglement dienen gebruikt te worden om de leegstand te bestrijden en de opwaardering van het woningpatrimonium te bevorderen;

De nodige kredieten hiervoor worden voorzien op het gemeentelijk budget onder actie 1902 uit het meerjarenplan 2026-2031.

7. Motivering

De meeste premies uit het premielandchap kunnen enkel aangevraagd worden door eigenaars die hun *hoofdverblijfplaats* hebben in de te renoveren woning;

Eigenaars van huurwoningen zijn hierdoor minder geneigd om te investeren in de woonkwaliteit van deze woningen;

Bij conformiteitsonderzoeken uitgevoerd in huurwoningen binnen de gemeente Lanaken blijkt dat de woningkwaliteit in vele gevallen ondermaats is;

Met een gerichte premie waarbij het verhelpen van de meest voorkomende gebreken betoelaagd wordt, zullen eigenaars sneller de stap zetten om deze werken ook effectief uit te (laten) voeren;



Hierdoor zullen er meer *particuliere huurwoningen* verhuurd kunnen worden die er op gebied van woningkwaliteit sowieso op vooruit gaan;

Deze woningen kunnen door de premie ook energiezuiniger gemaakt worden;

De voornaamste wijzingen t.o.v. het vorige reglement zijn:

- Verlaging van het maximum premiebedrag van € 4000 naar € 2000;
- Ouderdom van de woning van minimum 30 jaar naar minimum 50 jaar;
- Aanpassing definitie aanvrager: voorheen een zakelijk gerechtigde, nu elke eigenaar/verhuurder, m.u.v. projectontwikkelaars;
- De woning (ook de leegstaande) moet op datum van aanvraag bewoond zijn (bij verhuring is ook geregistreerd huurcontract vereist);
- Er is een koppeling met het conformiteitsattest (CA). Enkel na aflevering van een CA na de werken heeft men recht op de premie;
- Er is een koppeling met de omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Het reglement zal na goedkeuring ruim bekend gemaakt worden via de gekende gemeentelijke kanalen.

8. Financiële aspecten

Niet van toepassing.

9. Besluit

Artikel 1 – Doel

Het gemeentebestuur wenst met de invoering van de “gemeentelijke woningpremie voor *leegstaande woningen* en *particuliere huurwoningen*” een algemene kwaliteitsverbetering van het privaat woonpatrimonium na te streven. Concreet wil het gemeentebestuur door middel van deze woningpremie eigenaar-verhuurders financieel ondersteunen in het opwaarderen van hun *leegstaande woningen* en particuliere huurwoningen hierdoor tevens stimuleren om extra kwalitatieve huurentiteiten op het grondgebied van Lanaken te realiseren.

Artikel 2 – Definities

1. Conformiteitsattest

Het conformiteitsattest (CA) is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een erkende woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.



De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

2. **Hoofdverblijfplaats**

De *woning* waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.

Onder gezin wordt verstaan: meerdere personen die op duurzame wijze dezelfde *woning* samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

3. **Leegstaande woning**

Een leegstaande woning is een *woning* die langer dan twaalf opeenvolgende maanden niet effectief bewoond is, of waarvan de woonfunctie niet wordt vervuld.

4. **Particuliere huurwoning**

Een woonentiteit die door een particuliere verhuurder wordt verhuurd aan een huurder die er zijn *hoofdverblijfplaats* heeft, zoals bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet. De *woning* moet voldoen aan minimale kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen en mag niet overbewoond zijn zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Woningen die eigendom zijn van woonmaatschappijen, openbare en semi-openbare besturen/instellingen worden in dit reglement niet beschouwd als *particuliere huurwoningen* en kunnen daarom geen voorwerp uitmaken van de premie.

5. **R-waarde of warmteweerstand**

De warmteweerstand R (in $\text{m}^2 \text{K/W}$) geeft het weerstandsniveau weer van een isolatiemateriaal voor het doorgeven van warmte. Hoe hoger de *R-waarde*, hoe kleiner het warmteverlies doorheen het materiaal. De *R-waarde* wordt berekend door de dikte van het isolatiemateriaal (in meter) te delen door de lambdawaarde $R = d / \lambda$ waarbij:

R = warmteweerstand in $\text{m}^2 \text{K/W}$

K = Kelvin (SI-eenheid van thermodynamische temperatuur) en

W = Watt (SI-eenheid van vermogen)

d = dikte van het materiaal in meter (m)

λ = warmtegeleidingscoëfficiënt in W/mK

6. **U-waarde**

Graadmeter voor de isolatiewaarde uitgedrukt in $\text{W/m}^2\text{K}$. De *U-waarde* geeft de isolatiewaarde van een bepaald onderdeel van de *woning* weer. In de praktijk wordt de *U-waarde* vaak gebruikt om het isolerend vermogen van glas voor te stellen. De *U-waarde* van hoogrendementsglas is de hoeveelheid warmte die door het glas verloren gaat. Hoe hoger de *U-waarde* van het hoogrendementsglas, hoe slechter het raam is geïsoleerd.



7. **Woning/woonentiteit**

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, Boek 1, Deel 1, art. 1.3. §1. 66°.

8. **Woonvertrek**

Een ruimte in een *woning* bestemd om te worden gebruikt als keuken, badkamer, woon- of slaapkamer.

Artikel 3 – Aanvrager

Binnen de perken van de jaarlijks goedgekeurde kredieten kan de gemeentelijke woningpremie worden aangevraagd aan elke eigenaar en/of verhuurder die verbeteringswerken uitvoert aan zijn *leegstaande woning of particuliere huurwoning*.

Projectontwikkelaars worden hierbij uitgesloten.

Onder projectontwikkelaar wordt verstaan: elke natuurlijke of rechtspersoon die, al dan niet via een vennootschap, beroepsmatig of met winstoogmerk bouw- of renovatieprojecten ontwikkelt met het oog op verkoop of verhuur.

Artikel 4 – Omgevingsvergunningsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de premie moet de *woning* waarvoor de aanvraag wordt ingediend:

- Vergund of vergund geacht zijn overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Niet het voorwerp uitmaken van een lopend handhavingsdossier wegens stedenbouwkundige inbreuken die de veiligheid, gezondheid of woonkwaliteit in het gedrang brengen.

Bij de aanvraag kan de gemeente de nodige bewijsstukken opvragen (zoals een uittreksel uit het vergunningenregister en/of plannen en andere documenten) om na te gaan of aan deze voorwaarde is voldaan.

Artikel 5 – Huurwoningen die in aanmerking komen voor de premie

Alle *particuliere huurwoningen* die minimum 50 jaar oud zijn (bouwjaar volgens kadaster geldt als referentie) en die op de datum van de premieaanvraag verhuurd worden met een geregistreerde huurovereenkomst kunnen in aanmerking komen voor de premie.

In de *woning* moet er de laatste 5 jaar gedurende een periode van minstens 3 jaar iemand gedomicilieerd zijn (geweest).

Een controle hierop door de gemeentelijke diensten kan gebeuren in het kader van de aanvraag.

Artikel 6 – Leegstaande woningen die in aanmerking komen voor de premie

Elke woonentiteit die:

- minimum 50 jaar oud is (bouwjaar volgens kadaster geldt als referentie)
- gedurende een voorafgaande termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden feitelijk niet bewoond werd door een gezin of alleenstaande.



- tijdens de verbeteringswerken niet bewoond is
- op het moment van de premieaanvraag terug bewoond is

Een controle hierop door de gemeentelijke diensten kan gebeuren in het kader van de aanvraag.

Artikel 7 – Aanvraag premie

De premie wordt aangevraagd via het gemeentelijk e-loket.

Aanvragen kunnen ingediend worden tussen 1 januari 2026 en 1 maart 2032.

De aanvraag kan ingediend worden vanaf het moment dat de *woning* effectief bewoond is en er een inschrijving is in het bevolkingsregister (domiciliëring).

In geval van het verhuren van de *woning* moet er bij de aanvraag ook een geregistreerde huurovereenkomst bij de aanvraag gevoegd worden.

Een controle hierop door de gemeentelijke diensten kan gebeuren in het kader van de aanvraag.

Voorafgaand aan de uitbetaling zal er een conformiteitsonderzoek door een erkende woningcontroleur in de *woning* uitgevoerd worden. Enkel als blijkt dat de *woning* voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Codex Wonen, zal er een *conformiteitsattest* uitgereikt worden door de gemeente én zal de premie uitbetaald worden.

Het eerste conformiteitsonderzoek, waarvoor in principe aan de aanvrager conform het gemeentelijk retributiereglement een vergoeding wordt gevraagd van € 100, wordt voor de aanvrager kosteloos uitgevoerd.

Indien blijkt dat er bij het eerste conformiteitsonderzoek nog gebreken van categorie II of III aanwezig zijn, waardoor de woning niet conform is, zal voor het/de daaropvolgende conformiteitsonderzoek(en) telkens een vergoeding van € 100 verschuldigd zijn. Dit bedrag zal van het premiebedrag afgehouden worden.

Artikel 8 - Factuur

Facturen van aannemers voor uitbestede werken komen in aanmerking voor de premie.

Indien bepaalde werkzaamheden zelf door de aanvrager worden uitgevoerd, komen de kosten hiervan ook in aanmerking, maar enkel indien duidelijk kan aangetoond worden dat de aangekochte materialen effectief werden aangewend in de leegstaande *woning* of *particuliere huurwoning* (minstens aan de hand van foto's van vóór de werken en na de werken) én deze materialen ook op factuur staan.

Alle ingediende facturen moeten een factuurdatum hebben die gelegen is tussen 1 januari 2026 en 31 december 2031.

Artikel 9 – Categorieën van werken

Overzicht van de werkzaamheden die in aanmerking komen voor de premie:

1. Vernieuwen van **buitenschrijnwerk** en **buitendeuren**. De isolatiewaarde van de beglazing (*U-waarde*) bedraagt maximum 1,0 W/m²K.
2. Het vernieuwen van het **dak** van het hoofdgebouw en/of bestaande aanbouw van de *woning*. Het vernieuwde dak moet voorzien zijn van een onderdak en isolatie. De isolatiewaarde (*R-waarde*) van de dakisolatie bedraagt minstens 4,5 m²K/W.
3. Het plaatsen van **spouwmuurisolatie** (glaswol, EPS-parels, PUR-schuim), **binnenmuurisolatie** (met isolatieplaten of een voorzetwand) en **buitenmuurisolatie** (gevelisolatie).
4. Werken die **vochtproblemen** (opstijgend vocht, doorslaand vocht, condenserend vocht) efficiënt bestrijden.
5. Grondige **elektriciteitswerken** die gepaard gaan met een keuringsattest.



6. Werkzaamheden die de risico's op **CO-intoxicatie** verminderen of verhelpen:
 - a. Plaatsing van één **verwarmingstoestel** met gesloten verbrandingsruimte;
 - b. Vervangen van een bestaande centrale verwarmingsketel door een **hoogrendementsketel** op gas met label A of hoger (A+, A++, A+++);
 - c. Installatie van of omschakeling naar **centrale verwarming**;
 - d. Plaatsen van een **niet-afsluitbaar ventilatierooster** bij verwarmingsketels. Het rooster moet een oppervlakte van minimaal 150 cm² hebben en moet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht.

Alle toestellen die werken op basis van fossiele brandstoffen (m.u.v. gas) worden uitgesloten voor de premie.

7. Plaatsen van een **zonneboiler** of **warmtepompboiler**.
8. Plaatsen van een **warmtepomp**.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden conform de stedenbouwkundige voorschriften. Alleen voor werken aan *woonvertrekken* of voor werken ten behoeve van *woonvertrekken* (bijv. warmtepomp) kan de premie aangevraagd worden. Werken aan garages en bijgebouwen komen niet in aanmerking voor de premie.

Bij twijfel kan u best voorafgaand advies inwinnen bij de gemeentelijke dienst Wonen.

Artikel 10 – Premiebedrag

Het premiebedrag bedraagt 1/3 (één derde) van de totale kostprijs (= totaal bedrag van de geldige facturen excl. BTW), maar met een maximum van € 2.000.

De totale kostprijs moet minimum € 1.000 (excl. BTW) bedragen.

Er zijn meerdere premie-aanvragen mogelijk per *woning* zolang het plafond van € 2.000 niet is bereikt.

De premie voor werken in een appartement die op meer *woonentiteiten* betrekking hebben (bijv. dakisolatie) wordt pro rata berekend op basis van het aantal *woonentiteiten* in het gebouw.

Artikel 11 – Aanvraag

De premie wordt aangevraagd via het gemeentelijk e-loket.

Aanvragen kunnen ingediend worden tussen 1 januari 2026 en 1 maart 2032.

Artikel 12 - Uitbetaling

De uitbetaling gebeurt maximum 5 maanden na de indiening van de aanvraag op het rekeningnummer dat bij de aanvraag vermeld dient te worden door de aanvrager.

Artikel 13 – Betwistingen

Alle betwistingen over de toepassing van onderhavig reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen.

Betwistingen moeten binnen een termijn van één maand na kennisgeving van de definitieve toekenning per aangetekend schrijven gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Jan Rosierlaan 1, 3620 Lanaken.



Artikel 14 – Inwerkingtreding reglement

Onderhavig reglement geldt tussen de periode 1 januari 2026 – 31 december 2031 en vervangt de 'gemeentelijke premie voor particuliere woningen' die op 30 november 2020 werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Artikel 15 – Overgangsbepaling

Woningen waarvoor reeds een premie werd toegekend in het kader van het vorige premiëreglement, komen niet opnieuw in aanmerking voor een premie op basis van het huidige reglement. Indien het totaalbedrag van deze reeds toegekende premie voor die *woning* minder bedraagt dan € 2.000, kan voor dezelfde *woning* wel een aanvullende premie worden aangevraagd. Deze aanvullende premie wordt beperkt tot het verschil tussen het reeds ontvangen bedrag en het maximumbedrag van € 2.000.

Stemming op het agendapunt :

- **17 stemmen voor** : Marc Fraussen; Patrick Gerets; Leo Haesen; Anita Jeurissen; Marino Keulen; Marco Lambrigts; Patrick Maesen; Jolein Martens; Anita Miermans; Jasmine Neven; Dirk Opsteyn; Luc Prevaes; Astrid Puts; Viviane Schellingen; Willy Stocker; Dominique Terwingen; Peter Verheyen
- **2 stemmen tegen** : Leo Joosten; Alice Roemans
- **9 onthoudingen** : Brecht Caenen; Erik Eurlings; Jean Pierre Hermans; Anneleen Massot; Boris Mechels; Rudi Mechels; Bert Paulissen; Freddy Stouten; Piet Van Berkel

Gedaan te Lanaken in zitting zoals hierboven vermeld.

Namens de gemeenteraad,

Get. William Vancleynenbreugel

Algemeen directeur

Get. Marc Fraussen

Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

William Vancleynenbreugel

Algemeen directeur

Marc Fraussen

Voorzitter

