

Ontwerp subsidiereglement - Ontzorgingspakket dakisolatie

Artikel 1 - Doelstelling

Volgens de Vlaamse doelstellingen moeten tegen 2050 alle woningen een EPC-label A/A+ bezitten of voldoen aan de minimale isolatie-eisen. Ook Stad Roeselare zet sinds 2018 met zijn Klimaatplan in op renovatie. Binnen Roeselare zijn woningen verantwoordelijk voor 21,2% van de totale CO₂-uitstoot (Provincie in cijfers 2023). Daarnaast moet de Stad in het kader van het Lokaal Energie- en Klimaatpact tussen 2021 en 2030 1665 collectief georganiseerde renovaties realiseren, waarvan de helft fossielvrij. Om de CO₂-uitstoot te verminderen en burgers maximaal te ondersteunen om de renovatiedoelstellingen te bereiken, voorziet de stad reeds in collectieve wijkrenovatie-trajecten en kan via het Energiehuis WVI en Mijn VerbouwBegeleiding renovatieadvies en -begeleiding op maat worden verkregen.

Wetende dat 30% van de warmte verloren gaat via het dak, is dakisolatie de basis en het essentieel onderdeel om tot een energiezuinige en duurzame woning te komen én de CO₂-uitstoot te beperken. Het plaatsen van dakisolatie heeft niet alleen meteen een positieve invloed op de hoogte van energiefactuur en de vermindering van CO₂-uitstoot, maar ook op het EPC van de woning én op het wooncomfort.

Wanneer een dak geïsoleerd wordt moet ook de structuur nog voldoende goed zijn en gebeurt de plaatsing idealiter in een asbestvrij dak. Omdat dergelijke werken enerzijds voor een grote groep niet meer worden betoelaagd door de Vlaamse 'Mijn VerbouwPremie' wil de stad hier een duwtje in de rug geven. Anderzijds belemmeren ook logistieke drempels de effectieve uitvoering van renovaties. Via het ontzorgingspakket dakisolatie wil de stad zoveel mogelijk woningen voorzien van deze duurzame basismaatregel en de daarmee gepaard gaande financiële en logistieke drempels zoveel mogelijk trachten weg te nemen.

Artikel 2 - Territoriaal toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op woningen gelegen op het grondgebied Roeselare.

Artikel 3 - Definities

Eigenaar-bewoner: De eigenaar die op de aanvraagdatum in de woning of het appartement is gedomicilieerd.

Verhuurder: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een woning verhuurt op de private huurmarkt.

Verhuurder die verhuurt via de woonmaatschappij: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een woning sociaal verhuurt via de woonmaatschappij tegen een sociale huurprijs.

Woning: Onroerend goed dat bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Aanvrager: De aanvrager is een natuurlijke of rechtspersoon die over de volle eigendom beschikt van de woning én voorafgaand renovatieadvies heeft aangevraagd via één van de voorgaande projecten van de Stad (Energiewijken, JAAA MAAR HOE-campagne, collectieve wijkrenovatieprojecten,...) of via het Energiehuis WVI.

Artikel 4 - Voorwaarden

De aanvrager komt in aanmerking voor de ontzorging dakisolatie indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvrager beantwoordt aan één van de profielen naar analogie met artikel 5.
- Er werd vóór de aanvraag van het ontzorgingspakket een renovatieadviesrapport opgemaakt voor de woning via één van de projecten van de Stad Roeselare:
 - JAAA MAAR HOE-campagne (2023-2024)
 - Energiewijk Verzonken Kasteel/Krottegem
 - Wijkrenovatieprojecten

Indien de aanvrager nog niet beschikt over een advies wordt dit voorafgaand gratis aangevraagd bij het Energiehuis WVI;

- Uit het advies blijkt dat de woning niet of over onvoldoende dak- of zoldervloerisolatie beschikt. De dak- of zoldervloerisolatie voldoet (nog) niet aan de doelstellingen van 2050 (minimale U-waarde = 0,24 W/(m²K);
- Woningen die verhuurd worden via een woonmaatschappij komen enkel in aanmerking voor de ontzorging voor zover dit inhuurgenomen patrimonium betreft. Concreet zijn dit woningen van private eigenaars die via de woonmaatschappij aan een sociale huurprijs aan een sociale huurder worden doorverhuurd;
- De uitvoering van de werken - dak-/zoldervloerisolatie plaatsen, structurele werken en/of asbestverwijdering - gebeurt via de door de Stad daartoe aangestelde partner die via een overheidsopdracht werd aanbesteed.

Artikel 5 - Profielen

De aanvragers worden onderverdeeld in verschillende profielen:

- Eigenaar-bewoner categorie 1:
 - De aanvrager die beantwoordt aan één of meerdere van onderstaande criteria kan in aanmerking komen:
 - Heeft een dossier lopen bij de Lokale Adviescommissie (LAC);
 - Heeft een budgetmeter;
 - Is in budgetbeheer of collectieve schuldenregeling;
 - Het aandeel dat wordt besteed aan de aflossing van de hypotheek én de kosten voor energie bedragen meer dan de helft van het totale netto gezinsinkomen;

Daarnaast voldoet de eigenaar-bewoner categorie 1 aan onderstaande voorwaarde:

- De woning waarvoor de ondersteuning wordt aangevraagd is de enige woning in eigendom.

De definitieve bevestiging gebeurt op basis van het sociaal-financieel onderzoek dat door het Welzijnshuis wordt opgemaakt én bij positieve beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst. Het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst kent de

steun toe als uit het sociaal-financieel onderzoek blijkt dat zonder de financiële tussenkomst de aanvrager niet in de mogelijkheid zou zijn deze werken uit te voeren én deze werken noodzakelijk zijn om huidige of toekomstige betalingsmoeilijkheden op vlak van wonen en energie te vermijden. Dit is bepalend of de aanvrager beroep kan doen op het ontzorgingspakket voor eigenaar-bewoner categorie 1.

Indien uit het sociaal-financieel onderzoek blijkt dat de aanvrager niet in aanmerking komt voor het pakket voor eigenaar-bewoner categorie 1 en/of het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst keurt de steun niet goed, is het gezamenlijk belastbaar inkomen doorslaggevend als criterium om na te gaan voor welk pakket de aanvrager wel in aanmerking komt.

Bij eigenaar-bewoners categorie 1 wordt na oplevering van de werken een opvolgbezoek uitgevoerd door de Energiesnoeiers om na te gaan hoe met de geplaatste dak-/zoldervloerisolatie in combinatie met eventuele aanvullende gedragsveranderingen de maximale hoeveelheid aan energie kan bespaard worden.

- Eigenaar-bewoner categorie 2:
 - De aanvrager heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen van maximum
 - € 43.240 als alleenstaande
 - € 60.520 als alleenstaande met één persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste
 - Verhoging per (bijkomende) persoon ten laste = € 4.420

OF verhuurder die verhuurt via woonmaatschappij Thuiswest:

- Indien de woning nog niet wordt verhuurd via de woonmaatschappij Thuiswest op het moment van de aanvraag, maar het wel de bedoeling is dat deze privaat verhuurd zal worden via de woonmaatschappij, wordt het basispakket pas vergoed en de eventuele premies pas uitbetaald na het bezorgen van de geregistreerde huurovereenkomst met Thuiswest aan de Dienst Wonen.
 - De woning beschikt na uitvoering over een conformiteitsattest en minimum EPC-label C.
 - Er zijn geen inkomensgrenzen voor de verhuurder die via de woonmaatschappij de huurwoning verhuurt.
- Eigenaar-bewoner categorie 3:
 - De aanvrager heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen hoger dan
 - € 43.240 en lager dan € 55.020 als alleenstaande
 - € 60.520 en lager dan € 78.610 als alleenstaande met één persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste
 - Verhoging per (bijkomende) persoon ten laste = € 4.420
 - Eigenaar-bewoner categorie 4:
 - De aanvrager heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen hoger dan
 - € 55.020 als alleenstaande
 - € 78.610 als alleenstaande met één persoon ten laste of koppel zonder personen ten laste
 - Verhoging per (bijkomende) persoon ten laste = € 4.420

OF verhuurder:

- De aanvrager is verhuurder van een woning op de private huurmarkt.

- De verhuurder heeft in de huurovereenkomst opgenomen dat de woning dient gebruikt te worden als hoofdverblijfplaats. Op het ogenblik van de opstart van het ontzorgingspakket moet er een domiciliëring zijn.
- De woning beschikt na uitvoering over een conformiteitsattest en minimum EPC-label C.

De inkomensbedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 6 - Ontzorgingspakket per profiel

De uitvoering van de werken - dak-/zoldervloerisolatie plaatsen, structurele werken en/of asbestverwijdering - gebeurt via de door de Stad daartoe aangestelde partner die via een overheidsopdracht werd aanbesteed. Afhankelijk van het profiel waartoe de aanvrager behoort, wordt onderstaand ontzorgingspakket aangeboden:

| Eigenaar-bewoner* categorie 1 | Eigenaar-bewoner categorie 2 Of Verhuurder via woonmaatschappij Thuiswest | Eigenaar-bewoner categorie 3 | Eigenaar-bewoner categorie 4 Of Verhuurder |
|---|--|--|---|
| Dakisolatie | | | |
| Mogelijkheid tot toekenning financiële steun bij beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst voor het basispakket, keuzepakket en de isolatie- en afwerkingsmaterialen. | - Basispakket (gratis) - Keuzepakket (betalend) - Isolatie-/afwerkingsmaterialen (betalend) | - Basispakket (betalend) - Keuzepakket (betalend) - Isolatie-/afwerkingsmaterialen (betalend) | - Basispakket (betalend) - Keuzepakket (betalend) - Isolatie-/afwerkingsmaterialen (betalend) |
| Structurele werken** | | | |
| Mogelijkheid tot toekenning financiële steun bij beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst voor noodzakelijke structurele werken. | 20% van het totaal factuurbedrag (Excl. BTW) met een maximum van € 500 | 20% van het totaal factuurbedrag (Excl. BTW) met een maximum van € 300 | Geen premie |
| Verwijdering asbest** | | | |
| Mogelijkheid tot toekenning financiële steun bij beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst voor noodzakelijke werken van asbestverwijdering. | € 6/m ² met een maximum van 20% van het totaal factuurbedrag (Excl. BTW). <i>Betoelaging tot max. dakoppervlak van 50m²</i> | € 6/m ² met een maximum van 20% van het totaal factuurbedrag (Excl. BTW). <i>Betoelaging tot max. dakoppervlak van 50m²</i> | Geen premie |

* Voor de eigenaar-bewoner categorie 1 worden - onder voorbehoud van de uitkomst van het sociaal-financieel onderzoek en de beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst - de kosten voor het basispakket, keuzepakket, isolatie- en afwerkingsmaterialen en,

indien noodzakelijk voor de plaatsing van de isolatie, structurele werken en asbestverwijdering door de Stad gedragen. Compenserend wordt een engagement van bewoning verwacht gedurende een periode van 5 jaar. Indien de aanvrager behorende tot de doelgroep eigenaar-bewoner categorie 1 de woning binnen de 5 jaar verkoopt na toezegging van het ontzorgingspakket dakisolatie, dient het bedrag ter waarde van deze isolatiewerken, eventuele structurele en asbestverwijderingswerken te worden terugbetaald (cf. artikel 9 van dit reglement). Na de werken komen de Energiesnoeiers langs voor bijkomend advies rond energiebesparing/-gebruik (cf. artikel 5 van dit reglement).

Indien de eigenaar-bewoner categorie 1 door de uitvoering van de werken in aanmerking komt voor premies van hogere overheden (cf. Mijn VerbouwPremie) komen deze premies terug naar de Stad.

** Indien de aanvrager tot een profiel behoort waar een tussenkomst/premie voor structurele werken en/of asbestverwijdering wordt voorzien, kan deze enkel bekomen worden indien deze werken noodzakelijk zijn én tegelijkertijd gepaard gaan met de plaatsing van dakisolatie en die aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 5.

Ontzorgingspakket dakisolatie

Basispakket

Het ontzorgingspakket bestaat uit een basispakket met:

- Een huisbezoek met opmeting van het te isoleren dak en toelichting over de toe te passen techniek voor het plaatsen van de isolatie (isoleren tussen de kepers, isoleren zoldervloer, aanpak spantendak, enz.) en indien noodzakelijk voor de plaatsing van de isolatie, bepaling van structurele en/of werken i.f.v. asbestverwijdering;
- De opmaak van een offerte van het materiaal dat nodig zou zijn om het dak te isoleren met eventuele nodige afwerkingsmaterialen (beloopbaar zoldervlak, afwerking platen, ...) en indien nodig structurele en/of werken i.f.v. asbestverwijdering;
- Bestelling van het nodige materiaal. Dit betreft louter het bestellen van de materialen bij de leverancier, geen betaling;
- Levering van de materialen aan huis op het gelijkvloers;
- Ophaling van de overschotten van de materialen aan huis op het gelijkvloers en afvoer naar de materialenbank of het recyclagepark;
- Indien doe-het-zelf:
 - Eerste info over de toe te passen werkwijze;
 - Uitleg over opstart en uitvoering isolatiewerken;
 - Toelichting instructiefiche over hoe de materialen aan te brengen;
 - Contactgegevens uitwisselen – noodlijn voor doe-het-zelver tijdens uitvoering.

Doe-het-zelf wordt enkel aangeboden voor het van binnenuit isoleren van hellende daken en bij de plaatsing van zoldervloerisolatie. Voorafgaande noodzakelijke structurele werken en/of asbestverwijdering gebeurt door de ontzorgers.

Optioneel keuzepakket

Aanvullend kunnen onderstaande zaken naar keuze bijgevoegd worden aan het basispakket:

- Zolderopruiming: De zolder kan worden opgeruimd vooraleer de isolatiewerken aan te vatten. De zolderopruiming wordt aangerekend aan een vastgelegd uurtarief.
- Uitvoering van de isolatiewerken: De uitvoering van de plaatsing van de isolatie en de afwerking wordt meegenomen op de offerte. Op de offerte wordt zowel de prijs van de te gebruiken materialen vermeld als een vaste prijs voor het uitvoeren van de isolatiewerken.
- Doe-het-zelver start met de werken maar kan/wil het niet afwerken: Verdere uitvoering/afwerking van de isolatiewerken gebeurt door de ontzorging aan een vastgelegd uurtarief.

Artikel 7 - Werken

Volgende structurele werken komen in aanmerking voor de financiële tussenkomst van de Stad enkel indien dit noodzakelijk is voor de plaatsing van de dakisolatie én in combinatie met de plaatsing van dakisolatie:

- Afbraak en plaatsing van dakstructuren en vervanging door draagkrachtige elementen (denk maar bijvoorbeeld aan kepers);
- Plaatsen van onderdak bij hellende daken
- Herstellen van lekkages in het dak;
- Plaatsen van waterdichte bedekking zoals dakpannen en EPDM;
- Behandeling van houten dakstructuren tegen zwammen en insecten;
- Overzetdaken op voorwaarde dat de oorspronkelijke dakbedekking geen asbest bevat;
- Werken aan de schouw (voor zover gecombineerd met werken aan de draagstructuur en of dakbedekking);
- Vervangen van veluxen.

Het verwijderen van asbesthoudende materialen in de dakbedekking of het onderdak komt in aanmerking voor de financiële tussenkomst van de Stad enkel indien dit noodzakelijk is voor de plaatsing van de dakisolatie én in combinatie met de plaatsing van dakisolatie.

- De minimum factuur moet € 1000 (Excl. BTW) bedragen;
- Het aantal m² dakisolatie dat in aanmerking komt is begrensd op 50m². De premie kan dus maximum € 300 bedragen;
- De premie voor asbestverwijdering is cumuleerbaar met Mijn VerbouwPremie.

Om in aanmerking te komen voor de ontzorging dakisolatie moeten de werken aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het dak of de zoldervloer moet geïsoleerd worden met isolatie met een Rd-waarde van minstens 4,5 m²K/W. De Rd-waarde van een bestaande isolatielaag of afwerkingslaag telt niet mee;
- Het zolderluik moet mee worden geïsoleerd;
- De isolatie mag in verschillende lagen worden geplaatst;
- Volgende isolatiematerialen zijn niet toegelaten: gespoten PUR-schuim.

Artikel 8 - Procedure

De ontzorgingspakket dakisolatie kan worden aangevraagd worden bij de Dienst Wonen via het aanvraagformulier.

Vervolgens wordt door de ontzorgingspartner een offerte opgemaakt voor de door de aanvrager gevraagde werken. Bij niet uitvoering van de werken wordt een werkingskost van €50 (incl. BTW) door de ontzorgingspartner aan de burger aangerekend. De vastgelegde uurtarieven voor uitvoering van de verschillende werken worden aan de

aanvrager transparant gecommuniceerd in de overeenkomst tussen de ontzorgingspartner en de aanvrager.

De uitbetaling van de eventuele premie structurele werken en/of asbestverwijdering gebeurt na voltooiing van de werken en mits het voorleggen van:

- Meest recent beschikbare aanslagbiljet;
- Facturen afkomstig van door de Stad aangestelde ontzorgingspartner die niet ouder zijn dan 2 jaar. Op de factuur staat duidelijk vermeld welke structurele werken/werken van asbestverwijdering werden uitgevoerd om te kunnen isoleren;
- Foto's van de werken;
- Bij verhuur aan de woonmaatschappij: het voorleggen van de geregistreerde huurovereenkomst met Thuiswest.

Het ontzorgingspakket dakisolatie wordt verleend binnen de perken van de kredieten voorzien op de stadsbegroting.

Artikel 9 - Controle en Beroep

In toepassing van de wet van 14 november 1983 betreffende de toekenning en aanwending van subsidies, is de begunstigde van de subsidie ertoe gehouden:

- de stad toe te laten voor zover als nodig de echtheid van de gegevens van de subsidieaanvraag te controleren en hieromtrent inlichtingen in te winnen met alle middelen die zij hieromtrent nodig acht;
- de subsidie uitsluitend aan te wenden voor het doel waarvoor zij werd toegekend;
- elke daartoe gemachtigde afgevaardigde van het stadsbestuur toe te staan om eventueel ter plaatse, de aanwending van de toegekende subsidie te controleren;
- bij niet naleving van deze bepalingen, kan het stadsbestuur overgaan tot de gehele of gedeeltelijke terugvordering van de betrokken subsidie alsook de toekenning van de nieuwe subsidie opschorten.

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van onderhavig reglement.

Alle betwistingen over de toepassing van dit reglement worden beslecht door het College van Burgemeester en Schepenen. Betwistingen moeten, binnen één maand na kennisgeving van de beslissing over de aanvraag van de subsidie aan de subsidieaanvrager, per aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs gericht worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, Botermarkt 2, 8800 Roeselare. De postdatum of datum op het ontvangstbewijs gelden als bewijs.

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen kan een beroep tot vernietiging bij de Raad van State worden ingesteld. Dit beroep dient bij aangetekend schrijven binnen een termijn van 60 dagen, met ingang van de datum van ontvangst van de kennisgeving van deze beslissing, aan de Raad van State te worden ingediend.

Artikel 10 - Inwerkingtreding

Dit reglement werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 30 maart 2026 en treedt in werking op 1 mei 2026.

Het aanbod is geldig tot zolang het vastgesteld contingent naar analogie met de stadsbegroting niet werd opgebruikt en loopt tot 31 december 2031.

Artikel 11 - Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.