



Vergadering van 6 mei 2021

2021_GRMW_00501 Nieuw Subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025 - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Het huidige 'subsidiereglement voor de verbetering van de woningkwaliteit voor de periode 2014-2021' werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 september 2014, trad in werking op 1 oktober 2014 en eindigt op 30 juni 2021.

Het bestuursakkoord 2019-2024 kiest uitdrukkelijk voor 'woonbeleid op maat' en daarin is te lezen: 'Dankzij gerichte premies ... verbeteren we de basiswoonkwaliteit.'

In de Beleidsnota Wonen, goedgekeurd in gemeenteraad van 2 maart 2021, is renovatieadvies, -begeleiding en -financiering voor de private huurmarkt als actie opgenomen.

Voorliggend nieuw 'subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025' kadert binnen deze actie.

Deze beslissing wordt genomen om een nieuw subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in werking te laten treden waarbij aan private verhuurders een renovatiesubsidie kan worden toegekend in de periode 2021-2025. Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2021 en eindigt op 31 december 2025.

De Dienst Wonen is belast met de controle van de uitvoering van dit reglement.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 7.590.000,00

Budgetpositie: 6642000 - investeringssubsidie niet-nominatief

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	3487400PO
Categorie*	I
Subsidiecode	Niet_Relevant
2020	
2021	398.000 euro
2022	1.048.000 euro
2023	1.548.000 euro
2024	2.048.000 euro
2025	2.548.000 euro
Later	
Totaal	7.590.000 euro

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig onder voorwaarden

Toelichting Stad: De maximale huurprijzen die gelden om een een renovatiesubsidie te bekommen worden in een collegebesluit vastgelegd. In dat besluit worden deze huurprijzen gemotiveerd.

De verbetering van de woningkwaliteit op de private huurmarkt kan niet afdoende gestimuleerd worden via een rollend fonds of lening: verhuurders hebben nood aan een financiële incentive om tot renovatie over te gaan eerder dan aan een lening of prefinancieringssysteem, te meer daar door de lage rentevoeten van de commerciële leningen verhuurders voor dit laatste ook op de commerciële markt terechtkunnen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025 (deel van de beslissing)
- Subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025
- Subsidiereglement voor de verbetering van de woningkwaliteit voor de periode 2014-2021

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het 'Subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025', met inwerkingtreding op 1 juli 2021, zoals gevoegd in bijlage.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	3
Artikel 4. Voorwaarden	4
Artikel 5. Subsidiebedrag.....	5
Artikel 6. Procedure.....	6
Artikel 7. Controle.....	7
Artikel 8. Sancties (en strafbepalingen)	7
Artikel 9. Inwerkingtreding (en duurtijd).....	7

Reglement

Artikel 1. Doel

De Stad Gent wil verhuurders stimuleren en ondersteunen om hun huurwoning in Gent **kwaliteitsvol** (conform aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen) en **energiezuinig** (conform de energieambitie van de Stad Gent) te renoveren.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de eraast vermelde betekenis of toepassing :

Vlaamse Codex Wonen : de decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020.

Studio : zelfstandig eenkamerappartement bestaande uit één kamer, meestal bedoeld voor één persoon. De enige kamer van het appartement doet dienst als woon- en slaapkamer waarbij de leefruimte en slaapruijnte niet gescheiden zijn.

Woning: Op het grondgebied gelegen onroerend goed of het deel ervan dat als hoofdverblijfplaats hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande met een netto vloeroppervlakte van minimaal 18 m². Studio's en appartementen worden als woning beschouwd, alsook de delen van appartementsgebouwen die tot de mede-eigendom behoren. Verplaatsbare constructies, woonwagens, caravans, Tiny Houses, woonboten en andere roerende goederen worden niet als woning aanzien.

De Vlaamse Wooninspectie : dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit.

Verhuurderspunt : Het Verhuurderspunt is een afdeling van Dienst Wonen Stad Gent.

Conformiteitsattest : attest afgeleverd door de burgemeester van Gent waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Technisch advies : onderzoek uitgevoerd door Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van Stad Gent waarin wordt nagegaan of de woning voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Renovatiewerken aan de woning die behoren tot de vier categorieën van werkzaamheden die aanmerking komen voor de Vlaamse Renovatiepremie : limitatieve lijst van werken vastgelegd bij Ministerieel Besluit van 26 februari 2019 [tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning wordt verleend, vermeld in artikel 5.186 tot en met 5.195 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021], art 7, 8 en 11. Art 11 omvat de lijst van werkzaamheden die niet in aanmerking komen.

Eigenaar: de natuurlijk meerderjarig persoon en in voorkomend geval de persoon met wie hij gehuwd is, wettelijk of feitelijk samenwoont, of in voorkomend geval de rechtspersoon, die op grond van een zakelijk recht (naakte eigenaar, erfpachthouder, opstalhouder en vruchtgebruiker) de woning (waarop de aanvraag betrekking heeft) geheel of gedeeltelijk bezit.

Energie-premie van de netbeheerder : premie uitgereikt door de netbeheerder Fluvius, zoals vastgelegd in het energiebesluit van 19 november 2010, artikel 6.4.1/1.

U-waarde: geeft de mate aan waarin een materiaal de warmte geleidt. Het tegenovergestelde van het warmte-isolerend vermogen dus. Hoe lager U, hoe beter het materiaal isoleert. Voor een raam bestaat de U-waarde van het raamprofiel U_f ('frame'); het glas U_g ('glass'); het ganse raam U_w (window = glass + frame). De U-waarde van de nieuw geplaatste beglazing wordt berekend volgens NBN B62-002.

Thermische weerstand (Rd-waarde) : geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaallaag aan en wordt uitgedrukt in m^2K/W . Hoe groter Rd, hoe beter het materiaal isoleert. De Rd-waarde (warmteweerstand) wordt bepaald door de dikte van de isolatie (in meter) te delen door de lambdawaarde (W/mK). $Rd = d/\lambda$ waarbij: Rd = warmteweerstand in $m^2.K/W$; d = dikte van het materiaal in m; λ = warmtegeleidingscoëfficiënt in $W/m.K$ De Lambdawaarde is onder meer terug te vinden op de websites www.butg.be, www.eota.be, en www.vibe.be. Materiaal dat niet op deze websites vermeld wordt maar wel beschikt over de nodige technische goedkeuringen komt alleen in aanmerking voor de subsidie met een technische fiche met vermelding van bovenstaande gegevens.

Factuur: een 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 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 de aannemer mogen de factuur aanvullen indien nodig.

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) $1.0 W/m^2K$

Isolatie : dakisolatie, zoldervloerisolatie, vloerisolatie, buitengevelisolatie, spouwmuurisolatie en kelderisolatie. Geen binnengevelisolatie.

Kamerwoning: niet-zelfstandige woning met verschillende kamers die minstens één van de basisfuncties (bad/douche, wc of keuken) gezamenlijk ter beschikking hebben. In geval in het gebouw naast de kamerwoning ook zelfstandige woningen voorkomen die gebruik maken van dezelfde toegang als de kamers, behoren deze tot de kamerwoning.

Renovatie-advies : advies uitgevoerd door een renovatie-adviseur in opdracht van het Verhuurderspunt aansluitend op het technisch advies. In het renovatie-advies wordt aangegeven op welke manier de gebreken in de woning, vastgesteld in het technisch advies, op een goede manier kunnen worden aangepakt en de woning op een goede manier energie-zuiniger kan worden gemaakt via isolatie en hoogrendementsbeglazing.

Renovatie-begeleiding : begeleiding van de renovatie-werken uitgevoerd door een renovatie-begeleider aangesteld door en in opdracht van het Verhuurderspunt. De renovatie-begeleider ziet minimaal toe op de kwaliteit van de offertes en materialen, correcte uitvoering van de werken en facturen.

Sociale huurwoning : woning in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, de VMSW, een gemeente of OCMW, verhuurd in overeenstemming met de bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen, boek 6.

Slaapkamer : woonruimte in de woning, anders dan de leefruimte(s) en keuken, vastgesteld tijdens het technisch advies in de woning bij het bepalen van de bezettingsnorm van de woning volgens de technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek.

Commerciële ruimte : de oppervlakte bestemd voor de verkoop en vrij toegankelijk voor iedere langskomende eindverbruiker. Deze ruimte dient hoofdzakelijk voor de verkoop van goederen/diensten. Opslagruimtes, personeelsruimtes, ontvangstruimtes voor klanten, etc. horen hier ook bij.

Stedelijk Verhuurkantoor: vzw HUURINGENT, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent.

Stedelijke subsidie voor renovatie-werken : subsidie bekomen op basis van één van onderstaande reglementen:

- Subsidiereglement voor de verbetering van de woningkwaliteit voor de periode 2014-2021, goedgekeurd in de gemeenteraad van 22 september 2014
- Subsidiereglement voor energiebesparende maatregelen voor periode 2014-2021 zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 22 september 2014
- Subsidiereglement Wijk in de steigers Rabot-Blaisantvest zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 november 2015
- Reglement toelage voor het verbeteren van de woonkwaliteit in het kader van het project 'LEDEBERG LEEFT' goedgekeurd door de Gemeenteraad van 25 mei 2009

Private verhuur : verhuur van de woning aan een natuurlijk persoon met een geregistreerd huurcontract als hoofdverblijfplaats.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. Voor de subsidie komt in aanmerking: de eigenaar van een woning gelegen op het grondgebied van Gent, bestemd voor de private verhuur of voor verhuur aan een Sociaal of stedelijk Verhuurkantoor.

§ 2. Voor de subsidie komen niet in aanmerking:

- a. Sociale huurwoningen, behalve woningen verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor
- b. Kamerwoningen
- c. Woningen met een herstellvordering ingesteld door de Vlaamse Wooninspectie.

Artikel 4. Voorwaarden

§ 1. De Stad Gent verleent de subsidies voor renovatiewerken aan de woning onder de volgende voorwaarden:

- a. De renovatiewerken behoren tot de 4 categorieën van werkzaamheden die in aanmerking komen voor de Vlaamse Renovatiepremie, zoals vastgelegd in het ministerieel besluit van 26 februari 2019 én mits deze renovatiewerken nodig zijn om de woning conform te maken aan de kwaliteitsvereisten bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en/of de renovatiewerken dienen om isolatie of hoogrendementsbeglazing aan te brengen met een thermische weerstand (Rd-waarde) conform de minimum-eisen voor het bekomen van een energie-premie van de netbeheerder zoals vastgelegd in het energiebesluit van 19 november 2010, artikel 6.4.1/1.
- b. De werken die nodig zijn om de woning conform te maken aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen en/of te voldoen aan de minimum-eisen voor het bekomen van een energie-premie van de netbeheerder zoals hiervoor vermeld, worden vastgesteld in de woning en schriftelijk vastgelegd door een controleur en renovatie-adviseur in opdracht van het Verhuurderspunt tijdens een technisch advies en renovatie-advies ter plaatse in de woning voorafgaand aan de uitvoering van de werken.
- c. In afwijking op art 4. §1 a eerste lid komt het aanbrengen van isolatie en beglazing (inclusief dakramen, lichtstraten en dakkoepels) slechts in aanmerking indien het voldoet aan de voorwaarden van art 4. §1 a tweede lid
- d. De woning is ouder dan 30 jaar.
- e. De woning voldoet aan de vigerende wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening en omgevingsvergunning
- f. De woning voldoet na renovatie aan de kwaliteitsvereisten vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen en hiervoor is een geldig conformiteitsattest afgeleverd.
- g. De huurwoning is met een geregistreerd huurcontract verhuurd als hoofdverblijfplaats aan natuurlijke personen gedurende 9 jaar. Meerdere opeenvolgende huurcontracten van minder dan 9 jaar zijn mogelijk.
- h. De overeengekomen huurprijs van de woning is gelijk of lager dan de maximale huurprijs die door het college van burgemeester en schepenen voor dit subsidiereglement voor elk type woning wordt bepaald.
- i. Voor delen van appartementsgebouwen die tot de mede-eigendom behoren kunnen de subsidies voor de renovatiewerken enkel bekomen worden, in verhouding tot het aandeel van de aanvrager in de mede-eigendom of – indien verschillend – het aandeel van de aanvrager in de investering. Desgevallend kunnen de facturen op naam van de vereniging van mede-eigenaars staan. De aanvrager moet hierbij ook het bewijs leveren van de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars tot de uitvoering van de werken, zijn

aandeel in de mede-eigendom (basisakte) of – indien verschillend – zijn aandeel in de investering (genotuleerde beslissing van de vereniging van mede-eigenaars conform artikel 577-6§10 B.W.).

- j. Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit of commerciële ruimte. Voor de werken m.b.t. het creëren en/of instandhouden van een aparte toegang is dit reglement niet van toepassing, maar is wel het Subsidiereglement voor de renovatie en verfraaiing van handelspanden, goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad van 28 september 2020 en de daarin bepaalde voorwaarden van toepassing.
- k. Indien de renovatiewerken volledig of deels niet door een erkende aannemer zijn uitgevoerd (maar door een niet-erkende aannemer of door de aanvrager zelf zijn uitgevoerd), komen de renovatiewerken slechts in aanmerking als deze begeleid worden door een renovatie-begeleider aangesteld door en in opdracht van het Verhuurderspunt. Deze renovatiebegeleider kan worden aangevraagd bij het Verhuurderspunt.
- l. De renovatiesubsidie kan pas worden aangevraagd :
 - 1) na het bekomen van een technisch advies en renovatie-advies in de woning door een controleur en renovatieadviseur in opdracht van het Verhuurderspunt waarin de werken die in aanmerking komen voor een subsidie worden vastgesteld en schriftelijk worden vastgelegd. Dit gebeurt voorafgaand aan de renovatiewerken en kan worden aangevraagd bij het Verhuurderspunt, én
 - 2) na uitvoering van de werken én
 - 3) na het bekomen van een conformiteitsattest voor de woning. Het conformiteitsattest kan worden aangevraagd bij het Verhuurderspunt na uitvoering van de werken.
- m. Facturen van de renovatiewerken dateren van na het technisch advies.
- n. Voor een woning kan slechts één keer een subsidie verkregen worden in het kader van dit reglement.
- o. Het verlenen van de subsidie kan enkel binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor dit reglement voor overdrachten beschikbaar stelt en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 houdende controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

§ 2. Aan de voorwaarden uit art 3 §1 en art 4 §1 moet worden voldaan op het moment van de aanvraag van de subsidie.

Artikel 5. Subsidiebedrag

- § 1. Bij private verhuur bedraagt het subsidiebedrag 50 % van de gemaakte kosten voor de uitvoering van de werken.
- § 2. Bij verhuur aan het Sociaal Verhuurkantoor of Stedelijk Verhuurkantoor bedraagt het subsidiebedrag 60 % van de gemaakte kosten voor de uitvoering van de werken.
- § 3. Het subsidie-bedrag is maximaal
 - a. 4000 euro bij renovatie van een studio
 - b. 5000 euro bij renovatie van een woning met 1 slaapkamer

- c. 6000 euro bij renovatie van een woning met 2 slaapkamers
 - d. 7000 euro bij renovatie van een woning met 3 slaapkamers
 - e. 8000 euro bij renovatie van een woning met meer dan 3 slaapkamers
- § 4. Indien voor de woning reeds een stedelijke subsidie voor renovatie-werken (zoals gedefinieerd in art 2) voor de woning werd uitbetaald, wordt dit subsidiebedrag afgetrokken van het maximale subsidiebedrag uit art 5. §3. Indien het maximale subsidie-bedrag hierdoor negatief of nul wordt, zal de subsidie-aanvraag worden geweigerd.

Artikel 6. Procedure

§ 1. Aanvraag

- a. De aanvraag van de renovatiesubsidie gebeurt ten laatste 1 jaar na het technisch advies in de woning op het daartoe bestemde aanvraagformulier voor de renovatie-subsidie, te verkrijgen op de site van de Stad Gent of via het Verhuurderspunt. In geval van overmacht kan die periode eenmalig verlengd worden met 1 jaar.
- b. Na ontvangst van het ingevulde aanvraagformulier, bezorgt de Stad binnen de 10 dagen een ontvangstmelding aan de aanvrager.

§ 2. Beoordeling

- a. De aanvraag van de renovatiesubsidie wordt – indien volledig - binnen de 6 weken na ontvangst beoordeeld op basis van dit subsidiereglement.
- b. Indien de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager hiervan melding met de mogelijkheid om de aanvraag binnen de 4 weken te vervolledigen.
- c. Deze termijnen zijn enkel richtdata, bij wijziging van de aanvraag of de nood aan bijkomende informatie vanuit de Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien deze termijn te verlengen.

§ 3. Beslissing

- a. Het college van burgemeester en schepenen neemt de beslissing tot al dan niet toekenning van de subsidie op basis van een advies van het Verhuurderspunt.
- b. De beslissing vindt plaats binnen de 10 weken na het indienen van de aanvraag die volledig is.
- c. De aanvrager wordt binnen de 2 weken na de beslissing door het college van burgemeester en schepenen hiervan op de hoogte gebracht.
- d. Deze termijnen zijn enkel richtdata.

§ 4. Uitbetaling

- a. De uitbetaling van de subsidie gebeurt door overschrijving binnen de 4 weken na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op de post- of bankrekening van de aanvrager zoals vermeld in het aanvraagformulier.
- b. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.
- c. Deze termijnen zijn enkel richtdata.

Artikel 7. Controle

- § 1. De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren.
- § 2. Ingeval de aanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.
- § 3. De Stad heeft het recht om op regelmatige basis, steekproefsgewijs en/of na afloop van de 9-jarige periode waarvan sprake in art. 8. §4 de voorwaarden voor het bekomen van een subsidie te doen controleren, of hiervoor de nodige bewijsstukken op te vragen.

Artikel 8. Sancties (en strafbepalingen)

- § 1. De subsidie moet steeds gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd. Zo niet dient de subsidie terugbetaald te worden.
- § 2. In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de aanvrager en het verleende subsidiebedrag terug te vorderen.
- § 3. In geval de aanvrager onder curatele wordt geplaatst, kan de Stad Gent overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie.
- § 4. Indien de woning waarop de aanvraag betrekking heeft niet gedurende 9 jaar continu aan de voorwaarden van dit reglement voldoet, in het bijzonder de bepalingen uit art 4, §1 e, f, g, h en de aanvrager niet gedurende 9 jaar continu eigenaar is gebleven van de woning, beide te rekenen vanaf de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot toekenning van de subsidie, moet het subsidiebedrag pro-rata van de resterende tijd aan de Stad Gent terugbetaald worden. Periodes van minder dan 3 maanden waarbij de woning niet verhuurd is, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Artikel 9. Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2021 en eindigt op 31 december 2025

(einde reglement)

