
Vergadering van 15 september 2022

2022_GR_00788 Nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - 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

In navolging van het Bestuursakkoord, de Beleidsnota Wonen en het Klimaatplan 2020-2025, zet de Stad Gent sterk in op de verbetering van de woningkwaliteit en energiezuinig wonen. Eén van de speerpunten van dit beleid is het aanbod van renovatieadvies, -begeleiding en -financiering voor verhuurders van woningen in Gent.

In juni 2021 kwam met de oprichting van het Verhuurderspunt bij de Dienst Wonen een nieuwe dienstverlening voor eigenaars-verhuurders tot stand, met renovatietrajecten in samenwerking met de Energiecentrale en de Dienst Toezicht Wonen.

De gemeenteraad keurde op 25 mei 2021 ook een nieuw subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025 goed, dat in werking trad op 1 juli 2021. Met deze subsidie, gelinkt aan kosteloze renovatieadviezen- en begeleiding, wil de Stad Gent investeringen op het vlak van woningkwaliteit en energiezuinigheid maximaal stimuleren en ondersteunen. Het is bovendien een instrument ter bevordering van een betaalbare huurmarkt, door de koppeling aan een verbintenis om de huurwoning na de werken minstens 9 jaar te verhuren aan een begrensde maximumprijs en de toepassing van een hoger subsidiepercentage bij verhuring via het Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK) of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent (HIG).

Door recente evoluties op Vlaams niveau is voormeld subsidiekader aan een dringende herziening toe. Het huidige stadsreglement haakt immers aan op het systeem van de Vlaamse Renovatiepremie en de Fluvius-premie voor isolatie en hoogrendementsbeglazing, dat nu vervangen is door de eengemaakte Mijn VerbouwPremie (formeel in voege sinds 1/7/2022, maar aanvragen pas mogelijk vanaf 1/10/2022). Vanaf 1/9/2022 biedt Vlaanderen via MijnVerbouwLening bovendien de mogelijkheid om tot 60.000 euro renteloos te lenen, ook voor renovatiewerken aan huurwoningen (mits toepassing van een maximale huurprijs, een voorwaarde die reeds onderdeel uitmaakt van de Gentse subsidie voor huurwoningrenovatie). Omdat huurwoningen ongeveer de helft van de Gentse woonmarkt uitmaken en de uitdagingen op het vlak van de woningkwaliteit en energiezuinigheid zich hier voor dit segment des te scherper stellen, is het zeker wenselijk om de beleidskrachten te bundelen. Het stadsbestuur kiest er daarom voor om - naast de Vlaamse impuls via Mijn VerbouwPremie en Mijn

VerbouwLening - de lokale stimulans voor de nodige investeringen te behouden en zelfs te versterken.

De stedelijke subsidie wordt waar nodig afgestemd op het kader van Mijn VerbouwPremie, maar wel nog steeds met belangrijke lokale beleidsaccenten: koppeling aan renovatieadvies en eventuele -begeleiding, behalen van het conformiteitsattest, verbintenis om minstens 9 jaar verder te verhuren aan een begrensde maximumprijs (volgens het type, de grootte en het E-peil van de woning) en hogere subsidie bij verhuring via het SVK of HIG. Bij niet-naleving wordt de subsidie geweigerd of kan ze nadien pro rata teruggevorderd worden.

De aanvrager c.q. ontvanger van de Gentse subsidie moet zich als eigenaar of houder van een ander zakelijk recht tot al deze voorwaarden kunnen verbinden of - bij machtiging van een derde (bvb. via een renovatiehuurovereenkomst) - blijven waarborgen. Dit geldt ook wanneer de subsidie deels naar werken aan gemeenschappelijke delen of installaties van een appartementsgebouw gaat (bvb. collectieve vervanging van ramen). De aanvraag moet daarom steeds verbonden zijn aan een specifieke huurwoning, desgevallend met bewijs van het eigen aandeel in de mede-eigendom of investering in collectieve delen. In tegenstelling tot Mijn VerbouwPremie, kan de subsidie in Gent dus niet rechtstreeks door de VME aangevraagd worden.

Via het conformiteitsattest blijft de basislink met woningkwaliteit van de huurwoning cf. Vlaamse Codex Wonen behouden, maar als dit criterium vervuld is kan de stedelijke subsidie naast Mijn VerbouwPremie ook ingezet worden voor werken om de energiezuinigheid te verbeteren en hernieuwbare energieproductie. De Stad Gent geeft hiermee een extra push aan de nodige transitie voor de klimaatdoelstellingen, rekening houdend met het *split incentive* dilemma als remmende factor voor dergelijke werken aan huurwoningen (kost ligt bij de verhuurder/investeerder, rechtstreeks voordeel in de vorm van lagere energierekening bij de huurder). Naast investeringen in zonneboilers, warmtepompen en warmtepompen (in de praktijk voor huurwoningen weliswaar vaak nog moeilijk te realiseren), wordt de stedelijke subsidie uitgebreid naar zonnepanelen. Gascondensatieketels komen niet meer in aanmerking, behalve als deze investering onderdeel uitmaakt van een renovatietraject dat via het Verhuurderspunt onder het vorige reglement is opgestart (overgangsmaatregel). Wie via een SVK verhuurt, kan een gascondensatieketel wel nog inbrengen onder Mijn VerbouwPremie. Afwijkend van de Vlaamse regeling, maakt de Stad Gent voor de categorieën van werken en het subsidiepercentage geen onderscheid naargelang de aanvrager op de private markt of via het SVK verhuurt. De stedelijke subsidie wordt ook niet per categorie werken maar wel globaal berekend, nl. voor alle gerechtigde aanvragers 50% van de totale gestaafde kosten tot een bepaald maximumbedrag. Dit plafond hangt af van de grootte van de huurwoning (niet langer volgens het aantal slaapkamers maar nu volgens de bezettingsnorm cf. Vlaamse Codex Wonen) en ligt dan wel weer hoger bij verhuur via het SVK of HIG. De Stad Gent maakt bij het verhoogde subsidieplafond geen onderscheid tussen SVK en HIG, maar omdat SVK-verhuurders toegang hebben tot een hogere Mijn VerbouwPremie van Vlaanderen (naast andere voordelen), krijgen investeringen in dit segment van de woninghuurmarkt voor kwetsbare doelgroepen finaal wel de hoogste financiële steun.

Bezettingnorm woning	Verhuur via SVK of HIG	Private verhuur
Woning voor 1-3 personen	9.000 euro	6.000 euro
Woning voor 4-6 personen	12.000 euro	8.000 euro
Woning voor meer dan 6 personen	15.000 euro	10.000 euro

Vroegere stedelijke subsidies voor dezelfde woning worden niet meer verrekend. Gezien de grote uitdagingen op het vlak van de woningkwaliteit en energiezuinigheid van huurwoningen in Gent, de sterk geëvolueerde normen alsook voormeld *split incentive* dilemma, is dit immers een contraproductieve restrictie. Te meer daar dit reglement geflankeerd wordt met renovatieadvies- en begeleiding, de subsidie enkel naar verplichte of aanbevolen werken qua woningkwaliteit en energiezuinigheid gaat en de begunstigden ook bijdragen aan een meer betaalbare huurmarkt door de woning minstens 9 jaar aan een begrensde huurprijs te blijven verhuren.

Verder blijft de toepassing niet beperkt tot renovaties: ook meer ingrijpende verbouwingen van huurwoningen, realisatie van nieuwe huurwoningen in bestaande gebouwen en in bepaalde gevallen zelfs heropbouw na sloop zullen in aanmerking komen voor de Gentse subsidie. Bedoeling hiervan is om een zo duurzaam mogelijke aanpak van huurwoningen in slechte staat te bevorderen en *lock-ins* te vermijden. Wat sloop en heropbouw betreft, gaat het over grondgebonden huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van een appartementsgebouw of gebouw met woon- en andere functies. Andere (ver)nieuwbouwprojecten vallen buiten het toepassingsgebied. Projecten waarvoor de Stad Gent een specifieke subsidie- of andere financieringsovereenkomst heeft afgesloten (bvb. ook in de vorm van een BSO met sogent), komen ook niet in aanmerking.

Om de drempel voor de effectieve uitvoering van de nodige werken aan huurwoningen nóg te verlagen, wordt een aanvullende subsidie geïntroduceerd voor kosten verbonden aan de tijdelijke verhuis, stockage van inboedel of andere ondersteuning van de zittende huurder tijdens de werken (huurdersondersteuning, max. 750 euro).

Tot slot worden op basis van het eerste werkingsjaar van het Verhuurderspunt en de praktijkervaring van de partners nog enkele andere optimalisaties doorgevoerd. Het betreft o.m. het begrippenkader, de omschrijving van het toepassingsgebied en de doelgroep, bepaalde voorwaarden, de modaliteiten van het renovatietraject en de aanvraagprocedure.

Wegens het ingrijpend karakter van de diverse wijzigingen, wordt het huidige subsidiereglement vanaf 1/10/2022 (tevens startdatum om de Vlaamse Mijn VerbouwPremie aan te vragen) opgeheven en vervangen door een nieuw reglement, met de nodige overgangsmaatregelen. Bij dit besluit is een vergelijkende tabel tussen het huidige en nieuwe reglement gevoegd, met artikelsgewijze toelichting.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 7.433.828,00

Gebudgetteerd: Ja

Budgetpositie: 6642000 - investeringssubsidie niet-nominatief

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	3487400PO
Categorie*	I
Subsidiecode	Niet_Relevant
2022	689.828 euro
2023	1.548.000 euro
2024	2.648.000 euro

2025	2.548.000 euro
Totaal	7.433.828 euro

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20220830_DO_Subsidiereglement renovatie en verbouwing huurwoningen 2022-2025.pdf (deel van de beslissing)
- 20220830_DO_Subsidiereglement renovatie en verbouwing huurwoningen 2022-2025.docx
- 20220830_DO_Vergelijkende tabel_Huidig en nieuw subsidiereglement renovatie huurwoningen.pdf
- 20220830_DO_Vergelijkende tabel_Huidig en nieuw subsidiereglement renovatie huurwoningen.docx

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Heft op vanaf 1 oktober 2022 het subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 mei 2021.

Artikel 2:

Keurt goed het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, met inwerkingtreding op 1 oktober 2022, 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.....	3
Artikel 5. Subsidiebedrag	6
Artikel 6. Procedure.....	6
Artikel 7. Controle	8
Artikel 8. Sancties (en strafbepalingen)	8
Artikel 9. Opheffingsbepalingen.....	8
Artikel 10. Overgangsbepalingen.....	8
Artikel 11. Inwerkingtreding (en duurtijd)	9

Reglement

Artikel 1. Doel

De Stad Gent wil investeringen in de woningkwaliteit en energiezuinigheid van huurwoningen stimuleren en ondersteunen, via een subsidie voor bepaalde renovatie- of verbouwingswerken of heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoningen), alsook voor huurdersondersteuning naar aanleiding van deze werken.

De stedelijke subsidie is ook gericht op het behalen van het conformiteitsattest en het bevorderen van een betaalbare huurmarkt, gekoppeld aan een verbintenis om de huurwoning na de werken minstens 9 jaar te blijven verhuren aan een begrensde maximumprijs en een hoger subsidieplafond bij verhuring via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijke Verhuurkantoor Huuringent.

Dit reglement stelt de doelgroep, de voorwaarden en de procedure voor de subsidie vast, gekoppeld aan een voorafgaand renovatieadvies en eventuele renovatiebegeleiding via het Verhuurderspunt van de Stad Gent in functie van de correcte inschatting en uitvoering van de nodige werken.

Artikel 2. Definities

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

Woning: onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, en in overeenstemming is met de geldende voorschriften op het vlak van ruimtelijke ordening, stedenbouw en woningkwaliteit.

Worden hieronder voor de toepassing van dit reglement begrepen: eengezinswoningen, appartementen en studio's zoals omschreven in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Huurwoning: woning die als hoofdverblijfplaats op het grondgebied van de Stad Gent verhuurd wordt via de private woninghuurmarkt of via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent.

Grondgebonden huurwoning: huurwoning waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld en die rechtstreeks toegankelijk is van op straatniveau. Voor de toepassing van dit reglement, in het kader van heropbouw na sloop, gaat het enkel over grondgebonden huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van een appartementsgebouw of een gebouw met woon- en andere functies.

Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK): door de Vlaamse overheid erkende organisatie die kwaliteitsvolle woningen huurt op de Gentse private woninghuurmarkt en doorverhuurt aan personen die in aanmerking komen voor een sociale woning (of de verderzetting van de SVK-werking binnen de woonmaatschappij, overeenkomstig het Vlaams decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen).

Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent (HIG): door het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sogent opgerichte organisatie, die kwaliteitsvolle woningen huurt op de Gentse private woninghuurmarkt en aan eerlijke marktconforme prijzen doorverhuurt, met een voorrangsregeling voor bepaalde doelgroepen.

Renovatie of verbouwing: werken in functie van de woningkwaliteit en energiezuinigheid van een bestaande huurwoning of bij de realisatie van een nieuwe huurwoning in een bestaand gebouw (dindien nodig na herbestemming van de functie naar wonen), met inbegrip van de hiervoor vereiste werken aan gemeenschappelijke delen of installaties.

Heropbouw na sloop: afbraak en vervanging van een gebouw in slechte staat door een nieuwe grondgebonden huurwoning (geen nieuwbouw van appartementen, studio's of kamerswoningen).

Woningkwaliteit: de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

Huurderondersteuning: bepaalde ondersteuning voor de zittende huurder(s) naar aanleiding van de renovatie of verbouwing van de woning, zoals een tijdelijke verhuis, verplaatsing of stockage van inboedel.

Verhuurderspunt: afdeling van de dienst Wonen van de Stad Gent, waarvan de dienstverlening gericht is op private verhuurders van woningen in Gent en die in het kader van dit reglement het aanspreekpunt is voor het bekomen van renovatieadvies en eventuele renovatiebegeleiding.

Technisch verslag: verslag over de kwaliteit van de woning volgens de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen, na onderzoek ter plaatse door een woningcontroleur van de dienst Toezicht Wonen van de Stad Gent.

Renovatieadvies: advies over de aanpak van de werken, verkregen via het Verhuurderspunt van de Stad Gent, rekening houdend met enerzijds de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen en anderzijds de energiezuinigheid van de woning.

Renovatiebegeleiding: begeleiding van de werken, aangeboden via het Verhuurderspunt van de Stad Gent. De begeleiding kan betrekking hebben op het opvragen van offertes, de regelmatigheid van offertes en facturen, de kwaliteit van de materialen en de correcte uitvoering van de werken.

Conformiteitsattest: officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. De subsidie kan aangevraagd worden door:

- a. de natuurlijke persoon of rechtspersoon die over het vereiste zakelijke recht op de huurwoning beschikt (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, recht van bewoning of mede-eigendom);
- b. een natuurlijke of rechtspersoon die door voormelde titularis van het vereiste zakelijke recht op de huurwoning rechtsgeldig gemachtigd is om de aanvraag in te dienen, voor zover de naleving van alle subsidievoorwaarden gewaarborgd is.

§ 2. Wanneer bepalingen inzake mede-eigendom dit voor bepaalde werken aan privatieve of gemeenschappelijke delen of installaties vereisen, moet de aanvrager het nodige bewijs leveren van de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars tot de uitvoering van de werken en 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 3.87, §10 Boek 3 B.W.).

§ 3. De subsidie is niet van toepassing op:

- a. Nieuwbouw, behalve heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoningen);
- b. Woonboten, woonwagens, caravans en tiny houses;
- c. Sociale huurwoningen, behalve woningen verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Gent;
- d. Kamerwoningen;
- e. Woningen die opgenomen zijn in het register van herstellvorderingen;
- f. Werken in functie van het betreedbaar maken van woonentiteiten gekoppeld aan een handelspand (subsidiereglement van 28 september 2020 voor de renovatie en verfraaiing van handelspanden zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 september 2020);
- g. Projecten waarvoor de subsidie of andere financiering onderdeel uitmaakt van een specifieke overeenkomst met de Stad Gent.

Artikel 4. Voorwaarden

De Stad Gent verleent de subsidie onder de volgende voorwaarden, die voldaan moeten zijn bij indiening van de subsidieaanvraag:

§ 1. Het betreft de renovatie of verbouwing van een bestaande huurwoning, de realisatie van een nieuwe huurwoning in een bestaand gebouw, werken aan gemeenschappelijke delen of installaties van een bestaand gebouw waarin de huurwoning zich bevindt of heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoning).

§ 2. Voorwaarden verbonden aan het gebouw en de huurwoning

- a. De huurwoning of het gebouw waarin de huurwoning zich bevindt, is ouder dan 15 jaar (datum van eerste ingebruikname, niet van toepassing bij heropbouw na sloop).
Bij investeringen in hernieuwbare energieproductie moet het gebouw voldoen aan dezelfde voorwaarden als deze vastgesteld voor Mijn VerbouwPremie (Besluit Vlaamse Regering 4/2/2022 en navolgende M.B).
- b. De huurwoning is rechtstreeks toegankelijk vanaf de openbare weg of via een circulatieruimte binnen of buiten het gebouw die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit of entiteit met een andere functie (bvb. handelsruimte of kantoor).
- c. De huurwoning en desgevallend het gebouw waarin de huurwoning zich bevindt (voor wat betreft werken aan gemeenschappelijke delen of installaties), 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).
- d. De huurwoning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen en hiervoor is een geldig conformiteitsattest afgeleverd.
- e. De woning wordt na de renovatie, verbouwing of heropbouw na sloop minstens 9 jaar verder verhuurd als hoofdverblijfplaats van natuurlijke personen, via een geregistreerd huurcontract (aansluitende contracten conform de huurwetgeving zijn ook mogelijk).
- f. De effectieve (desgevallend: geïndexeerde) huurprijs is gedurende voormelde periode niet hoger dan het geïndexeerde maximum dat het college van burgemeester en schepenen voor de toepassing van dit subsidiereglement vaststelt, rekening houdend met het type, de grootte en het E-peil van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer.

§ 3. Voorwaarden verbonden aan de werken

- a. De werken zijn noodzakelijk voor de woningkwaliteit en de energiezuinigheid van de huurwoning, in voorkomend geval via de aanpak van gemeenschappelijke delen of installaties van het gebouw waarin deze woning gelegen is of in het kader van heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoning).
- b. De subsidie kan enkel verleend worden voor werken die opgenomen in en uitgevoerd zijn conform het renovatieadvies, zoals bepaald onder artikel 4,§4, tenzij de aanvraag onder een reglementaire uitzondering op deze bepaling valt of wanneer de aanvrager kan aantonen dat de uitvoering van de werken in afwijking van het renovatieadvies het gevolg is van gewijzigde normen.
- c. De subsidie kan enkel verleend worden voor werken uitgevoerd door aannemers met correcte KBO-inschrijving of voor werken die uitgevoerd werden onder de renovatiebegeleiding, bedoeld in artikel 4,§4,c.
- d. De werken vallen onder een of meerdere van volgende categorieën:

- 1) Dak: isolatie en renovatie;
- 2) Buitenmuur: isolatie en renovatie;
- 3) Vloer: isolatie en renovatie;
- 4) Ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk;
- 5) Binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap;
- 6) Elektriciteit en sanitair;
- 7) Hernieuwbare energietechnieken: zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler, zonnepanelen.

Gascondensatieketels komen niet in aanmerking, behalve bij toepassing van de in artikel 10 bepaalde overgangsmatregelen.

De werken en technische vereisten binnen voormelde categorieën zijn dezelfde als deze vastgesteld voor Mijn VerbouwPremie (Besluit Vlaamse Regering 4/2/2022 en navolgende M.B.) of de Fluvius-premie voor zonnepanelen (binnen de looptijd van de stedelijke subsidie ook van toepassing als de zonnepanelen na 31/12/2024 in dienst worden genomen).

Onverminderd artikel 5 van dit reglement, kunnen alle aanvragers bedoeld in artikel 3,§1 – zowel bij private verhuur als bij verhuur via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent – werken in alle categorieën indienen.

Bij werken aan gemeenschappelijke delen of installaties komen binnen voormelde categorieën enkel werken in aanmerking die effectief bijdragen aan de woningkwaliteit of de energiezuinigheid van de betrokken huurwoning.

§ 4. Plaatsbezoek, renovatieadvies en renovatiebegeleiding

- a. Een subsidieaanvraag voor werken bedoeld in artikel 4,§3 is pas ontvankelijk wanneer er vóór de aanvang der werken een plaatsbezoek is uitgevoerd door een woningcontroleur en een renovatiebegeleider, en op basis daarvan een renovatieadvies werd bekomen.

Hiervan kan afgeweken worden voor werken in functie van de woningkwaliteit, op basis van een technisch verslag van een woningcontroleur in het kader van een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, uitgevoerd binnen een termijn van 1 jaar na dit verslag en voor zover alle andere reglementaire voorwaarden vervuld zijn.

Bij renovaties, verbouwingen of heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoning) volgens een uitvoeringsdossier van een architect, kan het renovatieadvies na plaatsbezoek bestaan uit een bevestiging, verbetering of aanvulling van de relevante onderdelen van dit dossier.

- b. Het plaatsbezoek wordt aangevraagd via het Verhuurderspunt van de Stad Gent, dat vervolgens binnen een richttermijn van 3 weken na het plaatsbezoek het renovatieadvies aflevert. Het betreft een richttermijn, waarvan afgeweken kan worden indien de omstandigheden dit vereisen (bv. bevindingen uit plaatsbezoek, nood aan bijkomende stukken of informatie, werkbelasting van de dienst, ...).

Het oorspronkelijke renovatieadvies kan indien nodig aangevuld of gecorrigeerd worden in functie van onvoorziene werken of nieuwe inzichten, mits voorafgaand overleg met de renovatiebegeleider en uitdrukkelijk akkoord via het Verhuurderspunt.

- c. Via het Verhuurderspunt kan een kosteloze renovatiebegeleiding aangevraagd worden, die betrekking kan hebben op het opvragen van offertes, de regelmatigheid van offertes en facturen, de kwaliteit van de materialen en de correcte uitvoering van de werken.

De concrete modaliteiten worden besproken met de renovatiebegeleider, rekening houdend ook met de subsidievoorwaarden. Bij toepassing van artikel 4,§3,c, bij werken die niet door

ingeschreven aannemers uitgevoerd worden, worden de modaliteiten voorafgaandelijk vastgelegd in een afsprakennota.

- d. In voorkomend geval kan het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding voor bepaalde werken aan privatieve of gemeenschappelijke delen of installaties onderdeel uitmaken van een collectieve aanpak in appartementsgebouwen, volgens afspraken tussen het Verhuurderspunt en de Energiecentrale van de Stad Gent.
- e. De Stad Gent is niet verantwoordelijk voor de gevolgen van gewijzigde hogere regelgeving rond woningkwaliteit en energiezuinigheid op eerdere renovatieadviezen- en begeleidingen.

§ 5. Huurdersondersteuning naar aanleiding van de werken

- a. Als de aanvrager bedoeld in artikel 3,§1 bepaalde kosten draagt voor de tijdelijke verhuis, stockage van inboedel of andere ondersteuning van de zittende huurder tijdens de werken, dan kan hiervoor ook een subsidie aangevraagd worden.
- b. De subsidie kan enkel verleend worden voor huurdersondersteuning die een rechtstreeks gevolg is van werken aan de huurwoning, zoals bedoeld in dit reglement en voor zover de huurovereenkomst blijft doorlopen.

§ 6. Andere voorwaarden

- a. Voor eenzelfde woning kan onder dit reglement slechts eenmalig een subsidie voor werken en eventuele huurderondersteuning verleend worden, volgens de aanvraagprocedure van artikel 6,§1.
- b. 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.

Artikel 5. Subsidiebedrag

§ 1. Subsidie voor werken bedoeld in artikel 4,§3

- a. De subsidie bedraagt 50% van de gestaafde kosten voor de werken aan de huurwoning en desgevallend het aandeel in de werken aan gemeenschappelijke delen of installaties.
- b. De subsidie bedraagt maximaal:

Bezettingnorm woning	Verhuur via SVK of HIG	Private verhuur
Woning voor 1-3 personen	9.000 euro	6.000 euro
Woning voor 4-6 personen	12.000 euro	8.000 euro
Woning voor meer dan 6 personen	15.000 euro	10.000 euro

Het aantal personen waarvoor de woning geschikt is, wordt bepaald volgens de bezettingnorm, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

§ 2. Subsidie voor huurdersondersteuning bedoeld in artikel 4,§5

De subsidie bedraagt 100% van de gestaafde kosten voor de huurdersondersteuning, met een maximum van 750 euro.

Artikel 6. Procedure

§ 1. Aanvraag

- a. De subsidieaanvraag gebeurt na de uitvoering van de werken en na verkrijging van het conformiteitsattest voor de betreffende huurwoning, via het daartoe bestemde formulier op de website van de Stad Gent of via het Verhuurderspunt.

Per huurwoning moeten alle werken begrepen worden in eenzelfde subsidieaanvraag. Hierop kan enkel een uitzondering toegestaan worden voor werken die betrokkenheid van de vereniging van mede-eigenaars vereisen (cf. artikel 3,§2) en later voltooid worden dan de andere werken aan de huurwoning, en voor de eventuele huurdersondersteuning die hiermee samenhangt.

- b. De termijn voor de indiening van de subsidieaanvraag bedraagt 1 jaar na ontvangst van voormeld renovatieadvies of het technisch verslag, zoals bepaald in artikel 4,§4, of in voorkomend geval na het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunning.

Indien de werken binnen deze termijn nog niet voltooid zijn, het conformiteitsattest nog niet verkregen werd of de subsidieaanvraag om redenen van overmacht nog niet ingediend kon worden, kan de termijn met 1 jaar verlengd worden. Uitzonderlijk kan de termijn daarna met nog maximum 1 jaar verlengd worden voor werken die betrokkenheid van de vereniging van mede-eigenaars vereisen (cf. artikel 3,§2) en later voltooid worden dan de andere werken aan de huurwoning, en voor de eventuele huurdersondersteuning die hiermee samenhangt.

Bij de aanvraag kunnen enkel facturen ingediend worden die dateren binnen voormelde indieningstermijn en maximum 2 jaar oud zijn.

In ieder geval is de uiterste indieningsdatum 1 september 2025.

- c. De aanvrager krijgt binnen 10 werkdagen een ontvangstmelding.

§ 2. Beoordeling

- a. Het Verhuurderspunt beoordeelt de subsidieaanvraag binnen een termijn van 6 weken na ontvangst, op basis van de reglementaire voorwaarden. Het betreft een richttermijn, waarvan afgeweken kan worden indien de omstandigheden dit vereisen (bvb. wijziging van de aanvraag, nood aan bijkomende stukken of informatie, werkbelasting van de dienst, ...).
- b. Als er informatie of stukken ontbreken om de aanvraag op basis van dit reglement te beoordelen, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om het dossier binnen een termijn van 4 weken te vervolledigen.
- c. Naast de minimaal vereiste stavingsstukken, zoals bepaald in het aanvraagformulier, kan het Verhuurderspunt alle bijkomende inlichtingen inwinnen die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de subsidieaanvraag. Hiertoe behoort ook de mogelijkheid van een plaatsbezoek door de woningcontroleur en/of renovatiebegeleider.

§ 3. Beslissing

- a. Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen een richttermijn van 12 weken na de aanvraag over het al dan niet toekennen van de subsidie, op basis van de beoordeling (advies) van het Verhuurderspunt.
- b. Het Verhuurderspunt stelt de aanvrager binnen een richttermijn van 2 weken na het besluit in kennis van de goedkeuring of weigering van de subsidieaanvraag.

§ 4. Uitbetaling

- a. De uitbetaling van de subsidie gebeurt binnen een richttermijn van 4 weken na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, door overschrijving op de post- of bankrekening van de aanvrager zoals vermeld in de aanvraag.

- b. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 7. Controle

- § 1. De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie en de naleving van de reglementaire voorwaarden te doen controleren.
- § 2. De Stad Gent heeft het recht om op regelmatige basis, steekproefsgewijs en/of na afloop van de 9-jarige periode zoals bepaald onder artikel 4,§2,e-f, de naleving van de subsidievoorwaarden waaronder de verdere verhuur van de woning en de maximumhuurprijs te doen controleren, of hiervoor de nodige bewijsstukken op te vragen.
- § 3. Als de aanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle of nalaat om de vereiste bewijsstukken tijdig aan te leveren, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

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 huurwoning waarop de aanvraag betrekking heeft na de toekenning van de subsidie (datum besluit college van burgemeester en schepenen) niet gedurende 9 jaar continu aan de voorwaarden van dit reglement voldoet, in het bijzonder de bepalingen van artikel 4,§2, of indien degene die de subsidie heeft ontvangen het eigendoms- of ander recht bedoeld in artikel 3,§1 voor het einde van deze periode overdraagt of verliest en de naleving van de reglementaire voorwaarden niet meer kan garanderen, kan de Stad Gent het subsidiebedrag pro-rata van de resterende tijd terugvorderen.

Periodes van minder dan 3 maanden waarbij de woning niet verhuurd is, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

De pro-rata terugvordering kan ook op basis van artikel 5,§1 toegepast worden indien er in de loop van voormelde termijn van 9 jaar een wijziging gebeurt van verhuur via SVK of HIG naar private verhuur.

Artikel 9. Opheffingsbepalingen

Huidig reglement heft het subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021 – 2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 mei 2021, op.

Artikel 10. Overgangsbepalingen

- § 1. Renovatieadviezen die dateren van vóór de inwerkingtreding van dit reglement, verkregen onder toepassing van het opgeheven subsidiereglement, blijven geldig voor subsidieaanvragen voor zover de aanvraagtermijn zoals bepaald in artikel 6,§1 wordt nageleefd.

§ 2. Facturen voor werken, uitgevoerd volgens het renovatieadvies verkregen onder toepassing van het opgeheven subsidiereglement, kunnen volgens de procedure van artikel 6,§1 ingediend worden voor de subsidie onder dit reglement voor zover de aanvraagtermijn niet verstreken is en de facturen maximum 2 jaar oud zijn.

Artikel 11. Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2022 en eindigt op 31 december 2025.

(einde reglement)

