



**commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)**

Openbare dossierstukken van de vergadering van 15 september
2022

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

e) Nieuw subsidiereglement renovatie huurwoningen (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

e) Nieuw subsidiereglement renovatie huurwoningen (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20220915_DO_SSW_Nieuw subsidiereglement renovatie huurwoningen_presentatie.pdf



Nieuw subsidiereglement renovatie en verbouwing huurwoningen

Commissie SSW 15/09/2022
Michiel Bonte – Dienst Wonen

Context en achtergrond

- > Huidig subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen
 - Gemeenteraad 25/5/2021, inwerkingtreding 1/7/2021
 - Innovatief lokaal instrument, gekoppeld aan nieuwe werking Verhuurderspunt
- > Grondige herziening na 1 jaar
 - Tussentijdse evaluatie vanuit praktijk Verhuurderspunt en partners
 - Recente Vlaamse evoluties: Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening
- > Nieuw reglement met geplande inwerkingtreding op 1/10/2022
 - Zie vergelijkende tabel met artikelsgewijze toelichting



Algemeen en toepassingsgebied

Algemeen

- > Definitiekader bijgesteld ✨
- > Formulering en structuur

Renovaties én verbouwingen

- > Bestaande huurwoningen en nieuwe huurwoningen in bestaande gebouwen (bvb. reconversie handel → wonen) ✨
- ✨ > Ook heropbouw na sloop grondgebonden huurwoning (geen andere nieuwbouw)
- > Gemeenschappelijke delen of installaties van bestaande gebouwen
- > NIET: projecten met specifieke subsidie- of andere financieringsovereenkomst met de Stad Gent (zie ook BSO sogent)

Algemeen en toepassingsgebied

Doelgroep (aanvragers)

- > Natuurlijke of rechtspersonen met vereiste zakelijke recht op huurwoning: volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, recht van bewoning of mede-eigendom (geen naakte eigendom)
- ✦ > Ook gemachtigde natuurlijke of rechtspersonen (bvb. renovatiehuurovereenkomst)
- > Werken een gemeenschappelijke delen of installaties: specifieke regeling

Voorwaarden verbonden aan de huurwoning

- ✦ > Woning/gebouw ouder dan 15 jaar i.p.v. 30 jaar (cf. Mijn VerbouwPremie, specifieke voorwaarden voor hernieuwbare energieproductie)
- > 9 jaar woningverhuur en begrensde huurprijs worden behouden als subsidievoorwaarden (zie verder)

Voorwaarden i.v.m. subsidieerbare werken

- > Woningkwaliteit i.f.v. conformiteitsattest en verbeteren energiezuinigheid
 - > Uitvoering conform renovatieadvies, tenzij reglementaire uitzondering (zie verder) of verplichte afwijking wegens strengere normen ✨
 - ❖ > Categorieën werken cf. Mijn VerbouwPremie zonder onderscheid tussen private verhuur en verhuur via SVK (wel verschillend subsidieplafond, zie verder)
 - ❖ > Geen subsidie meer voor gascondensatieketel (met overgangsmaatregel) (bij SVK-verhuur wel nog Mijn VerbouwPremie)
 - ❖ > Hernieuwbare energieproductie: idem MijnVerbouwPremie + zonnepanelen (Fluvius-premie) ✨
 - > Uitvoering door aannemers met correcte KBO-inschrijving i.p.v. 'erkende' aannemers of onder renovatiebegeleiding (zie hierna)
-

Voortraject subsidieaanvraag: PB, RA en RB

Plaatsbezoek (PB), renovatieadvies (RA), renovatiebegeleiding (RB)

> Voorafgaand PB en RA als ontvankelijkheidsvereiste voor subsidieaanvraag



– Uitzondering bij werken n.a.v. eerder technisch verslag woontoezicht (TV)

– Versoepeling bij uitvoeringsdossier architect

❖ > Aanvulling of correctie RA bij onvoorziene werken of nieuwe inzichten

> RB is vrijblijvend, tenzij bij eigen uitvoering werken (concrete modaliteiten worden dan op maat besproken → afsprakennota) ❖

❖ > RA/RB kan ook onderdeel uitmaken van collectieve aanpak appartementsgebouwen cf. afspraken VHP en Energiecentrale

Huurderondersteuning Aanvraagprocedure subsidie

❖ Huurderondersteuning n.a.v. werken

- > Tijdelijke verhuis, verplaatsing of stockage inboedel, ...
- > Als aanvrager (eigenaar) hiervoor bepaalde kosten draagt

Procedure

- > Eén aanvraag voor alle werken aan huurwoning, met mogelijke uitzondering voor later voltooide werken aan gemeenschappelijke delen/installaties ❖
 - > Aanvraagtermijn 1 jaar na RA/TV of OMV, 1 jaar verlengbaar
 - ❖ + extra verlenging 1 jaar mogelijk voor werken aan gemene delen/installaties
 - > Facturen max. 2 jaar oud (cf. Mijn VerbouwPremie)
-

Subsidiebedrag

- ❖ > Geen verrekening meer van vroegere stedelijke subsidies
- ❖ > Bedragen sterk opgetrokken (van max. 8.000 naar max. 15.000 euro)
- ❖ > Werken: 50% gestaafde kosten voor zowel private verhuur als via SVK/HIG
- ❖ > Maximum volgens bezettingsnorm i.p.v. aantal slaapkamers
- > Hoger plafond bij SVK/HIG-verhuur (Mijn VerbouwPremie enkel hoger voor SVK)

| ❖ Bezettingsnorm 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 |

- ❖ > Afzonderlijke regeling voor huurderondersteuning (100%, max. 750 euro)

Overgangsbepalingen en inwerkingtreding

Overgangsbepalingen

- > RA vóór verkregen inwerkingtreding nieuw reglement blijft geldig
- > Facturen voor werken volgens RA verkregen voor inwerkingtreding nieuw reglement, kunnen ingediend worden volgens procedure nieuw reglement

Inwerkingtreding

- > Start 1/10/2022
 - > Aanvragen tot 1/9/2025
 - > Einde reglement 31/12/2025
-

Maximumhuurprijs: principes

❖ **Ontwerp collegebesluit maximumhuurprijzen bij subsidie**

Zie ondertussen ook gelijkaardige regeling bij Vlaamse Mijn VerbouwLening (*)

- > Onderscheid tussen woningen en appartementen
- > Volgens bezettingsnorm in combinatie met aantal slaapkamers
- > Differentiatie 5% naargelang energieprestatie (EPC)
- > Benchmark met Vlaamse huursubsidie (bovengrens)
- > Afgetoetst met sector (CIB), zie ook Huurbarometer
- > Jaarlijkse indexatie in januari (index oktober)

() Vaststelling pas na uitvoering werken op basis van Huurschatter (bevat ook subjectievere parameters), voor centrumsteden begrensd op 1.000 euro*

Maximumhuurprijs: tabel collegebesluit

Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt (met ingang vanaf 1 oktober 2022)

| bezettingsnorm | slaapkamers |
|----------------|-------------|
| studio | 0 |
| 1-3 | 1 |
| 1-3 | 2 |
| 4-6 | 2 |
| 4-6 | 3 |
| 6+ | 3 of 3+ |

| WONING/EGW | | |
|-------------|------------|----------------|
| D, E OF F | C | B, A of A+ |
| 300 of meer | 200-299 | minder dan 200 |
| | | |
| € 633,38 | € 668,56 | € 703,75 |
| € 720,00 | € 760,00 | € 800,00 |
| € 760,05 | € 802,28 | € 844,50 |
| € 886,73 | € 935,99 | € 985,25 |
| € 950,07 | € 1.002,85 | € 1.055,63 |

| APPARTEMENTEN/MGW | | |
|-------------------|----------|----------------|
| D, E OF F | C | B, A OF A+ |
| 300 of meer | 200-299 | minder dan 200 |
| € 530,00 | € 560,00 | € 590,00 |
| € 617,54 | € 651,85 | € 686,16 |
| € 702,00 | € 741,00 | € 780,00 |
| € 741,05 | € 782,22 | € 823,39 |
| € 864,56 | € 912,59 | € 960,62 |
| € 926,32 | € 977,78 | € 1.029,24 |

Maximumhuurprijs: simulatie index 8/22

Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt (simulatie gezondheidsindex augustus 2022)

| bezettingsnorm | slaapkamers |
|----------------|-------------|
| studio | 0 |
| 1-3 | 1 |
| 1-3 | 2 |
| 4-6 | 2 |
| 4-6 | 3 |
| 6+ | 3 of 3+ |

| WONING/EGW | | |
|-------------|------------|----------------|
| D, E OF F | C | B, A of A+ |
| 300 of meer | 200-299 | minder dan 200 |
| € 694,84 | € 733,44 | € 772,04 |
| € 789,87 | € 833,75 | € 877,63 |
| € 833,80 | € 880,13 | € 926,45 |
| € 972,78 | € 1.026,82 | € 1.080,86 |
| € 1.042,26 | € 1.100,16 | € 1.158,07 |

| APPARTEMENTEN/MGW | | |
|-------------------|------------|----------------|
| D, E OF F | C | B, A OF A+ |
| 300 of meer | 200-299 | minder dan 200 |
| € 581,43 | € 614,34 | € 647,25 |
| € 677,46 | € 715,10 | € 752,74 |
| € 770,12 | € 812,90 | € 855,69 |
| € 812,96 | € 858,12 | € 903,29 |
| € 948,45 | € 1.001,15 | € 1.053,84 |
| € 1.016,21 | € 1.072,66 | € 1.129,11 |



Bedankt!

Vragen?

