



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

Openbare dossierstukken van de vergadering van 13 oktober  
2022

---

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

**d) Gent Knapt Op (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)**

d) Gent Knapt Op (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

- 20221013\_presentatie\_Gent Knapt Op.pdf



# GENT **KNAPT OP**



# AGENDA

- > Inleiding
- > Nieuw reglement
- > Conclusies

.PRESENTATIE

.Gent knapt op

# Inleiding

- > Beleidsnota Wonen 2020-2025
  - Naar meer woonkwaliteit op de private eigendomsmarkt
  
- > Doel Gent knapt op (GKO)
  - Een gezonde, veilige, energiezuinige en aangepaste woning is essentieel om menswaardig leven te garanderen en armoede te bestrijden
  - Ondersteuning voorzien ten behoeve van kwetsbare Gentse eigenaar-bewoners waarvan de woning in slechte staat verkeert en die niet over de financiële middelen beschikken om deze voldoende te renoveren (zogenaamde ‘noodkopers’ of ‘noodeigenaars’)
  
- > Ondersteuning
  - Financiële tussenkomst via een rollend fonds
  - Sociale begeleiding
  - Bouwtechnische begeleiding

# Doelstelling wijziging reglement

## > Uitgangspunten

- Werven van kandidaten niet evident, dus bereik zo groot mogelijk maken/houden, met behoud focus op
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × Woningen in slechte staat
- Rekening houden met
  - × Evaluatie en aanbevelingen Onderzoeksgroep voorjaar 2022
    - <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/premies-en-lening-voor-wonen-en-bouwen/gent-knapt-op#Evaluatierapporten>
  - × Visie lokaal beleid & maatregelen hogere overheden
  - × Praktijkervaring partners
- Beter evenwicht tussen ‘algemene regels’ en toelaten maatwerk
- Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden extra werklast

# Resultaten, rollen en complexiteit

## > Resultaten

- Verleden: 115 gerenoveerde panden (DKO, RKO, ICCARus)
- Positieve sociale baten voor mensen
- Europese Regiostars Award 'Green Europe' & veel interesse vanuit andere actoren

## > Rollen

- Stad Gent: projectleiding
- OCMW Gent: sociale begeleiding + financiële opvolging
- Sivi vzw: werving en sociale begeleiding
- Domus Mundi vzw: renovatiebegeleiding

## > Complex project in moeilijke omstandigheden

- Fragiel door
  - × Combinatie kwetsbare inwoners en panden in slechte staat (inschatting 10,000 noodeigenaars)
  - × Crisisomstandigheden (inflatie algemeen en in bouwsector, gedeeltelijk onvoorspelbare evolutie)
- Meer antifragiel worden door
  - × Expertise bij stakeholders (veldwerkers en onderzoekers) en multidisciplinair overleg
  - × Stakeholders hebben voldoende tijd om complexe cases te begeleiden
  - × Meer maatwerk mogelijk maken

# WIJZIGINGEN REGLEMENT

# Inschrijvingsvoorwaarden

- > Beperkt huidig besteedbaar inkomen
  - Ofwel verhoogde tegemoetkoming
  - Ofwel max. 20% hoger dan het 'referentiebudget'
- > Beperkt belastbaar inkomen
- > Woning is enigste eigendom
- > Domicilie staat in de woning
- > Brandverzekering

## > Uitgangspunten

- Rekening houden met
  - × **Onderzoeksresultaten**
  - × Visie beleid
  - × **Feedback partners**
  - × **Praktijkervaring**
- Evenwicht tussen 'algemene regels' en toelaten maatwerk
- Bereik zo groot mogelijk maken, met behoud focus op
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × Panden in slechte staat
- Verhogen kwaliteit
- **Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust**

# Voorwaarden mbt de woning

- > De woning is in slechte staat
  - Gebrek categorie III of II volgens Vlaamse Codex wonen
  - Minimale score op eigen woononderzoek
- > De grootte van de woning staat in redelijke verhouding tot de gezins- en sociale situatie van de gebruikers
- > Budget tussen 15.000 en 45.000 euro nodig om de woning te renoveren

## > Uitgangspunten

- Rekening houden met
  - × **Onderzoeksresultaten**
  - × **Visie beleid**
  - × Feedback partners
  - × Praktijkervaring
- Evenwicht tussen ‘algemene regels’ en toelaten maatwerk
- Bereik zo groot mogelijk maken, met behoud focus op
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × Panden in slechte staat
- Verhogen kwaliteit
- Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust

# Lijst der werken

## > Prioritaire werken

- Gebreken categorie III Vlaamse Codex Wonen verplicht
- Gebreken categorie II Vlaamse Codex Wonen maximaal, maar met aandacht voor de noden van het pand en de bewoner

## > Secundaire werken

- Alle andere werken die gebreken Vlaamse Codex Wonen oplossen, werken op energie-efficiëntie en toegankelijkheid

## > Uitgesloten

- Verfraaiing, niet noodzakelijke vervanging, roerende goederen, brandverzekering, werken aan niet-woonruimtes

## > Uitgangspunten

- Rekening houden met
  - × **Onderzoeksresultaten**
  - × Visie beleid
  - × Feedback partners
  - × **Praktijkervaring**
- **Evenwicht tussen 'algemene regels' en toelaten maatwerk**
- Bereik zo groot mogelijk maken, met behoud focus op
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × **Panden in slechte staat**
- Verhogen kwaliteit
- Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust

# Rollend fonds

## > Extra terugbetaalmoment

- Mogelijkheid om binnen 18 maand na renovatie maximum 15.000 euro terug te betalen zonder meerwaarde
- × Doel om met premies al een stuk terug te betalen
- × Fonds rolt sneller

## > Uitgangspunten

- Rekening houden met
  - × **Onderzoeksresultaten**
  - × Visie beleid
  - × Feedback partners
  - × **Praktijkervaring**
- **Evenwicht tussen 'algemene regels' en toelaten maatwerk**
- Bereik zo groot mogelijk maken, met behoud focus op
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × **Panden in slechte staat**
- Verhogen kwaliteit
- Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust

# Rollend fonds

- > Probleemstelling: huidige meerwaardeberekening ontmoedigt latere renovaties
- > Oplossing: vervreemdingswaarde vergelijken met de evolutie van de woningprijzen laagste kwartiel woningen in Gent (=gecorrigeerde waarde)
  - Indien vervreemdingswaarde > gemiddelde prijsstijgingen, dan wordt rekening gehouden met de gecorrigeerde waarde voor de meerwaardeberekening
  - Gevolg: fonds zal minder afkomen indien er aan hoge prijzen verkocht wordt, **maar** het project staat verdere renovaties niet in de weg, lange termijn en vooropgestelde klimaatdoelstellingen niet in de weg staan weegt door

## > Uitgangspunten

- Rekening houden met
  - × **Onderzoeksresultaten**
  - × Visie beleid
  - × **Feedback partners**
  - × **Praktijkervaring**
- **Evenwicht tussen 'algemene regels' en toelaten maatwerk**
- **Bereik zo groot mogelijk maken, met behoud focus op**
  - × Kwetsbare eigenaars (noodkopers en noodeigenaars)
  - × Panden in slechte staat
- Verhogen kwaliteit
- Zoeken naar vereenvoudiging en vermijden van extra werklust

# CONCLUSIE

# Conclusie

- > De herziening komt tegemoet aan de uitgangspunten
- > Verhoogt de kans het streefdoel te renoveren panden te bereiken, nl. 150 woningen in reguliere werking (10/2021-06/2026)
  - Eenvoudigere toestroom via verhoogde tegemoetkoming en ruimere marge op referentiebudget
  - Ruimer renovatiebudget
  - Meer flexibiliteit renovatieplan
  - Versoepelde meerwaardeberekening

# GENT KNAPT OP





