



Bestemd voor de gemeenteraad
2023_CBS_01971 Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Wijziging

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 maart 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Sofie Bracke, schepen-voorzitter
mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

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.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §1.

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 (renovatiecoaches) en de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (woningcontroleurs).

De gemeenteraad keurde op 25 mei 2021 ook een 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 Gent) of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent.

Na de evaluatie van het eerste werkingsjaar van het Verhuurderspunt en onder impuls van gewijzigde Vlaamse regelgeving (vnl. eengemaakte Mijn VerbouwPremie), werd dit reglement door de gemeenteraad van 26 september 2022 opgeheven en vervangen door een nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025.

Sinds de opstart in juni 2021 namen al bijna 1.000 eigenaars van Gentse huurwoningen contact op met het Verhuurderspunt (stand van zaken medio februari 2023). Ongeveer de helft van de cases gaat over de verbetering van de woningkwaliteit en de energiezuinigheid, naast eventuele andere vragen (premies en subsidies, huurwetgeving, ...). 450 eigenaar-verhuurders hadden al een persoonlijk adviesgesprek met de consulent van het Verhuurderspunt, meestal als startpunt van een renovatietraject. Medio februari 2023 stond de teller op bijna 350 afgeleverde renovatieadviezen, na plaatsbezoek van een woningcontroleur en renovatiecoach.

Voor ca. 40 huurwoningen die vervolgens gerenoveerd werden en waarvoor een conformiteitsattest is verkregen, is er ondertussen een subsidieaanvraag ingediend (waarmee men zich dus ook verbindt om de gerenoveerde woning gedurende minstens 9 jaar onder de gestelde maximumprijs te verhuren). Dit aantal zal de komende periode naar alle verwachting snel oplopen.

De Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen kan onder het huidige reglement enkel verleend worden voor werken die opgenomen zijn in het renovatieadvies, verkregen via het Verhuurderspunt (art. 4,§3,b en art. 4,§4). Er zijn enkele uitzonderingen en nuances voorzien, nl. wanneer de normen ondertussen gewijzigd zijn (art. 4,§3,b), bij onvoorziene werken of nieuwe inzichten (art. 4,§4,b), bij werken die volgens het uitvoeringsdossier van een architect verlopen (art. 4,§4,a) of bij de collectieve aanpak van appartementsgebouwen i.s.m. De Energiecentrale (art. 4,§4,d).

Het principe is (i) een gesprek met het Verhuurderspunt, (ii) een plaatsbezoek van een woningcontroleur en een renovatiecoach en (iii) een advies op maat om de woning minstens in overeenstemming te brengen met de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen (i.f.v. het conformiteitsattest) en om de energiezuinigheid van de woning te verbeteren. Tijdens het eerste gesprek worden de voorwaarden goed doorgesproken, in het bijzonder de vereiste om de woning na de gesubsidieerde werken minstens 9 jaar onder de door het college bepaalde maximumprijs te verhuren. Verder brengt het Verhuurderspunt ook de Vlaamse Mijn VerbouwPremie, Mijn VerbouwLening, fiscale voordelen, ... in beeld zodat de eigenaar-verhuurder een correcte financiële inschatting kan maken. Wie na het renovatieadvies hulp wenst om offertes op te vragen, offertes en facturen te beoordelen of de correcte uitvoering van de werken na te zien, kan hiervoor kosteloos verder beroep doen op de renovatiecoach.

De koppeling van de stedelijke subsidie aan de werking van het Verhuurderspunt past dus binnen een gerichte beleidskeuze om via dit traject zowel de kwaliteit, de energiezuinigheid als de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen. De meerwaarde zit ook in de ruimere benadering van het Verhuurderspunt, waar eigenaars-verhuurders met al hun vragen terecht kunnen. Als men bvb. worstelt met het verhuurproces en op dit vlak meer ontzorgd wil worden, worden de verschillende opties te sprake gebracht: van professioneel rentmeesterschap tot de

werking van SVK Gent en Huuringent. Het Verhuurderspunt geeft steeds objectieve informatie en promoot geen welbepaald model, maar geeft volledigheidshalve wel mee dat het plafond van de renovatiesubsidie hoger ligt als de woning via een van deze laatste organisaties wordt verhuurd (en dat de Mijn VerbouwPremie interessanter is bij SVK-verhuur, naast fiscale voordelen).

Uiteraard bestaan er naast het Verhuurderspunt-traject ook nog andere kanalen om tot meer kwaliteitsvolle, energiezuinige en betaalbare huurwoningen in Gent te komen. Een concreet voorbeeld is de werking van Het Pandschap, een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk die renovaties volledig ontzorgt op voorwaarde dat de woning nadien sociaal wordt verhuurd (via SVK Gent). Als een dergelijke organisatie zich vanuit haar sociaal-maatschappelijke missie garant stelt voor woningrenovaties conform de Vlaamse Codex Wonen (i.e. behalen van het conformiteitsattest), een zo optimaal mogelijke energieprestatie én sociale of budgethuur, biedt het weinig meerwaarde om een parallel traject met het Verhuurderspunt op te zetten. Dit kan voor alle betrokken partijen zelfs een remmend of contraproductief effect hebben, wat uiteraard niet de bedoeling is.

Voor de toegang tot de stedelijke subsidie, is het aangewezen om de werking van renovatieontzorgers die de doelstellingen van het Gentse woonbeleid mee in het vaandel dragen, onder bepaalde voorwaarden gelijk te schakelen met het Verhuurderspunt-traject. Dergelijke organisaties kunnen dan - op eigen verantwoordelijkheid - ook zonder voorafgaand plaatsbezoek en renovatieadvies van het Verhuurderspunt rechtstreeks aan de slag gaan met de renovatie of verbouwing van huurwoningen. In functie van de latere subsidieaanvraag, impliceert dit een resultaatsverbintenis naar zowel de eigenaar als de Stad dat de woning na de werken aan alle vereisten voldoet. Deze nieuwe regeling wordt beperkt tot organisaties die woningen renoveren voor verhuur via SVK Gent of Huuringent, omdat deze beide stadspartners op hun beurt de nodige garanties i.f.v. de Gentse beleidsdoelstellingen kunnen bieden.

Daarom wordt artikel 4,§4,a van het subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen aangevuld met de volgende paragraaf: *“Het voorafgaand plaatsbezoek en renovatieadvies, bedoeld in het eerste lid van deze paragraaf, is niet vereist als de renovatie of verbouwing volledig uitgevoerd of begeleid wordt door een organisatie die ervoor zorgt dat de woning aansluitend minstens 9 jaar via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent kan worden verhuurd. In functie van de subsidieaanvraag, moet deze organisatie dan ook de naleving van alle reglementaire voorwaarden waarborgen. Naast het eigen kosteloze advies- en begeleidingsaanbod kan het Verhuurderspunt van de Stad Gent de specifieke werking van dergelijke organisaties bekend maken.”*

Artikel 3,§1 van het subsidiereglement laat reeds de mogelijkheid open om de subsidieaanvraag na de werken als eigenaar of houder van het vereiste zakelijk recht in te dienen, dan wel als natuurlijke of rechtspersoon die hiertoe gemachtigd werd. De bedoelde organisaties kunnen hun werking en afspraken met de woningeigenaar hier op richten, maar moeten dit naar de Stad als subsidieverstrekker toe natuurlijk kunnen staven en verantwoorden. De sanctiebepalingen van artikel 8 blijven onverkort van toepassing. De regeling moet juridisch voldoende sluitend zijn, zodat de subsidie bij niet naleving van de voorwaarden teruggevorderd kan worden. De Stad Gent kan zich hiervoor steeds tot de ontvanger van de subsidie richten.

--

Er is nog een andere wijziging van het subsidiereglement. Volgens het huidige artikel 4,§2,f wordt de maximale huurprijs o.m. vastgesteld op basis van het E-peil van de woning terwijl in

feite het EPC-label bedoeld wordt (zoals ook blijkt uit de tabel in het betreffende collegebesluit van 29 september 2022). Dit wordt dus aangepast.

Daarnaast stelt het collegebesluit over de maximumhuurprijs dat de afwezigheid van een EPC wordt gelijkgesteld met label F. Aangezien het EPC sinds 2009 verplicht is voor alle nieuwe verhuringen, zal deze situatie zich in het kader van de stedelijke subsidie enkel voordoen als een oudere huurovereenkomst na de renovatie blijft doorlopen. De gelijkstelling met label F is dan misleidend, omdat de gesubsidieerde werken voor een betere energieprestatie zorgen. Als men toch verkiest om geen nieuw EPC aan te vragen omdat de lage huurprijs onder het lopende contract behouden blijft, dan zal dit voortaan aangeduid worden als 'geen EPC' i.p.v. label F (met toepassing van dezelfde maximumhuurprijs).

--

Voormelde wijzigingen kregen gunstig advies van de Stedelijke Woonraad.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230327_DO_Wijziging subsidiereglement renovatie en verbouwing huurwoningen 2022-2025_aanpassing tekst.docx
- Wijziging subsidiereglement - gecoördineerde versie
- 20230302_DO_Vastlegging huurprijzen nieuw subsidiereglement 2022_aanpassing tekst.docx
- 20230302_DO_Vastlegging huurprijzen nieuw subsidiereglement 2022_gecoördineerd.docx

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 4 § 2, f. van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

"Artikel 4

§2. 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 EPC van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer."

Artikel 2:

Wijzigt artikel 4 § 4, a. van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

"Artikel 4

§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.

Het voorafgaand plaatsbezoek en renovatieadvies, bedoeld in het eerste lid, is niet vereist als de renovatie of verbouwing volledig uitgevoerd of begeleid wordt door een organisatie die ervoor zorgt dat de woning aansluitend minstens 9 jaar via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent kan worden verhuurd. In functie van de subsidieaanvraag, moet deze organisatie de naleving van alle reglementaire voorwaarden waarborgen. Naast het eigen advies- en begeleidingsaanbod kan het Verhuurderspunt van de Stad Gent de specifieke werking van dergelijke organisaties bekend maken."

Artikel 3:

Keurt goed de inwerkingtreding van de wijzigingen voorzien in artikel 4 § 2, f. en § 4, a. van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 op 1 april 2023.

Artikel 4:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025.

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 5:

Wijzigt, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de wijziging van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, de bijlage van het besluit nr. 9835 van het college van burgemeester en schepenen van 29 september 2022 betreffende vastlegging maximale huurprijzen bij dit subsidiereglement, met inwerkingtreding op 1 april 2023 als volgt:

"Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan

- EPC-label van de woning wat moet blijken uit een geldig Energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is (voor zover het Vlaams Energiebesluit dit toelaat), is de maximale huurprijs uit de kolom D, E of F van toepassing.*
- [overige tekst ongewijzigd]"*

Artikel 6:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van de bijlage "Vastlegging van de maximale

huurprijzen bij het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025".

2023_CBS_01971 - Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025