

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

De gemeenteraad beslist het volgende:

Wijzigt **artikel 1** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

De Stad Gent wil investeringen in de woningkwaliteit, energiezuinigheid en toegankelijkheid 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 de woonmaatschappij Thuispunt Gent (voormalige werking Sociaal Verhuurkantoor Gent) of het stedelijk verhuurkantoor huuringent.

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

Wijzigt **artikel 2** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

(...)

Huurwoning: *woning die als hoofdverblijfplaats op het grondgebied van de Stad Gent verhuurd wordt via de private woninghuurmarkt of via de woonmaatschappij Thuispunt Gent (voormalige werking Sociaal Verhuurkantoor Gent) of het stedelijk verhuurkantoor huuringent.*

(...)

Thuispunt Gent (TPG): *woonmaatschappij voor de regio Gent-stad, overeenkomstig het Vlaams decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Voor de toepassing van dit reglement betreft het de huur door Thuispunt Gent van woningen op de private huurmarkt in functie van doorverhuur aan personen die in aanmerking komen voor een sociale woning (voormalige werking Sociaal Verhuurkantoor Gent).*

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

(...)

Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar

Toegankelijkheid: het verbeteren van de betreedbaarheid en bruikbaarheid van een huurwoning voor minder mobiele huurders of kandidaat-huurders, zodat zij de woning zelfstandig en veilig kunnen gebruiken. Onder de toepassing van dit reglement kan het ook gaan over redelijke aanpassingen voor personen met een fysieke/motorische handicap, zoals bedoeld in het Vlaamse Gelijkekansendecreet van 10/7/2008.

(...)

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 renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies en eventuele renovatiebegeleiding.

(...)

Renovatieadvies: advies over de aanpak van de werken, opgemaakt na contact met het Verhuurderspunt door een renovatiecoach bij de Energiecentrale van de Stad Gent, rekening houdend met enerzijds de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen en anderzijds de energiezuinigheid van de woning.

Toegankelijkheidsadvies: advies over werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren, opgemaakt na contact met het Verhuurderspunt door een ergotherapeut of toegankelijkheidsadviseur van de Stad Gent.

Renovatiebegeleiding: begeleiding van de werken in functie van de woningkwaliteit en energiezuinigheid door een renovatiecoach van de Energiecentrale, 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.

(...)

Wijzigd **artikel 3,§3** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

§ 3. De subsidie is niet van toepassing op:

(...)

- c. Sociale huurwoningen, behalve woningen die de woonmaatschappij Thuispunt Gent op de private huurmarkt huurt in functie van doorverhuur aan personen die in aanmerking komen voor een sociale woning (voormalige werking Sociaal Verhuurkantoor Gent);

(...)

Wijzigd **artikel 4,§3** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

§ 3. Voorwaarden verbonden aan de werken

- a. De werken zijn noodzakelijk voor de woningkwaliteit, energiezuinigheid of toegankelijkheid van de huurwoning, in voorkomend geval via de aanpak van

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

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 renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies, 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 voormeld advies het gevolg is van gewijzigde normen.*
- 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;*
 - 8) Ventilatietechnieken;*
 - 9) Toegankelijkheid.*

(...)

De werken en technische vereisten binnen voormelde categorieën 1 t.e.m. 7 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).

Onder categorie 7 (Hernieuwbare energietechnieken) moet het gaan over installaties die uitsluitend of hoofdzakelijk energie voor de huurwoning produceren. In het geval van gemeenschappelijke installaties, moet de productie voor de huurwoning evenredig zijn met het resp. aandeel in de mede-eigendom of investering zoals bedoeld in artikel 3,§2.

Onder categorie 8 (Ventilatietechnieken) vallen werken die voldoen aan de technische voorwaarden die als bijlage bij dit reglement zijn gevoegd.

Het toegankelijkheidsadvies beschrijft de werken bedoeld onder categorie 9 (Toegankelijkheid).

Onverminderd artikel 5 van dit reglement, kunnen alle aanvragers bedoeld in artikel 3,§1 – zowel bij private verhuur als bij verhuur via de woonmaatschappij Thuispunt 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, energiezuinigheid of toegankelijkheid van de betrokken huurwoning.

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

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

§ 4. Plaatsbezoek, renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies 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 renovatiecoach, en op basis daarvan een renovatieadvies werd bekomen. Werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren, vereisen een voorafgaandelijk plaatsbezoek van een ergotherapeut of toegankelijkheidsadviseur van de Stad Gent en toegankelijkheidsadvies (zo nodig afgestemd met het renovatieadvies).*

Hiervan kan afgeweken worden, voor zover alle andere reglementaire voorwaarden vervuld zijn:

- 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 of aanvraag conformiteitsattest, uitgevoerd binnen een termijn van 1 jaar na dit verslag;*
- als er reeds een geldig conformiteitsattest voor de huurwoning is en de subsidie enkel aangevraagd zal worden voor werken in functie van de energiezuinigheid of toegankelijkheid, in welk geval er voorafgaandelijk geen nieuw technisch verslag van een woningcontroleur vereist is.*

Bij renovaties, verbouwingen of heropbouw na sloop (grondgebonden huurwoning) volgens een uitvoeringsdossier van een architect, voor zover de werken nog niet opgeleverd zijn, kan het renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies 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 de woonmaatschappij Thuispunt Gent of het stedelijk verhuurkantoor huuringent kan wordt 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.

- b. Het plaatsbezoek wordt aangevraagd via het Verhuurderspunt van de Stad Gent. Het renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies volgt binnen een richttermijn van 3 weken na het plaatsbezoek. Het betreft een richttermijn, waarvan afgeweken kan worden indien de omstandigheden dit vereisen (bvb. bevindingen uit plaatsbezoek, nood aan bijkomende stukken of informatie, coördinatie tussen renovatie- en toegankelijkheidsadvies, werkbelasting van de dienst, ...).*

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

Het oorspronkelijke renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies kan indien nodig aangevuld of gecorrigeerd worden in functie van onvoorziene werken of nieuwe inzichten, mits voorafgaand overleg met de renovatiecoach en/of ergotherapeut of toegankelijkheidsadviseur van de Stad Gent 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. Deze begeleiding is niet van toepassing op werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren.*

De concrete modaliteiten worden besproken met de renovatiecoach, 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 renovatie- en/of toegankelijkheidsadvies en de renovatiebegeleiding voor bepaalde werken aan privaatieve of gemeenschappelijke delen of installaties onderdeel uitmaken van een collectieve aanpak in appartementsgebouwen, volgens afspraken tussen het Verhuurderspunt, de Energiecentrale en desgevallend de betrokken ergotherapeut en/of toegankelijkheidsadviseur van de Stad Gent.*

(...)

Wijzigd **artikel 5,§1** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

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

- a. De subsidie bedraagt 50% van de gestaafde kosten (excl. BTW) voor de werken aan de huurwoning en desgevallend het aandeel in de werken aan gemeenschappelijke delen of installaties.*

Voor werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren, geldt dit enkel als dezelfde kosten niet of voor minder dan 50% gedekt zijn of kunnen worden door andere premies of financiële steun waarop de zittende of toekomstige huurder of diens inwonende gezinsleden recht hebben (volgens onderzoek van een ergotherapeut van de Stad Gent).

- b. De subsidie bedraagt maximaal:*

Bezettingnorm woning	Verhuur via TPG 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

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

(...)

Wijzigt **artikel 6,§1** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

§ 1. Aanvraag

a. (...)

*Per huurwoning moeten alle werken begrepen worden in eenzelfde subsidieaanvraag.
Hierop kan enkel een uitzondering toegestaan worden voor:*

- (...);
- *werken onder categorie 7 (Hernieuwbare energietechnieken), categorie 8 (Ventilatietechnieken) en categorie 9 (Toegankelijkheid) (cf. artikel 4,§3,d) die later voltooid worden dan de andere werken aan de huurwoning.*

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

(...)

Wijzigt **artikel 6,§2** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

§ 2. Beoordeling

(...)

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 een woningcontroleur, renovatiecoach en/of ergotherapeut of toegankelijkheidsadviseur van de Stad Gent.*

Wijzigt **artikel 8,§4** van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt:

§ 4. (...)

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 Thuispunt Gent of het stedelijk verhuurkantoor huuringent naar private verhuur.

*Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar*

Voegt volgende **bijlage** toe aan het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025:

Bijlage: technische voorwaarden voor ventilatietechnieken

Doel

De luchtkwaliteit in de gehele huurwoning verbeteren, door het plaatsen van één of meerdere systemen die de lucht gecontroleerd af- en toevoeren.

Deze werken komen in aanmerking

- *Installatie van een ventilatiesysteem met warmterecuperatie*
- *Installatie van een vraaggestuurd¹ ventilatiesysteem*
- *Installatie van een combinatie van individuele decentrale toestellen*
- *Installatie van de ventilatiekanalen en*
- *plaatsen van doorstroomopeningen met roosters (door muren of deuren)*
- *Afvoer- en toevoerventielen*
- *Buitenluchtroosters door gevels, ramen en daken*
- *Het inregelen van het ventilatiesysteem*

Komen niet in aanmerking

- *Ventilatiesystemen type A (natuurlijke aan- en afvoerventilatie)*
- *Ventilatiesysteem type B (mechanische toevoer en natuurlijke afvoerventilatie)*
- *en de onderdelen voor deze ventilatiesystemen*

Eisen

- *Het ventilatiesysteem (globaal of decentraal) moet worden gebruikt voor de volledige woning.² Daarbij moet de afvoer en toevoer in balans zijn en het afvoerdebiet voldoen aan de Belgische ventilatienorm (NBN D50-001).³*
- *De aanvraag bevat een duidelijke opsomming en/of schets van de toevoer- en afvoervoorzieningen met vermelding van de debieten.*
- *Het thermisch rendement van de warmtewisselaar bij ventilatiesystemen met warmterecuperatie moet minimum 75% zijn overeenkomstig bijlage G bij bijlage V van het Energiebesluit.*

Plaatsing

- *Het ventilatiesysteem wordt geplaatst door een aannemer.*
- *De technische gegevens over het geplaatste ventilatiesysteem staan duidelijk vermeld op de factuur of een bijlage van de factuur van de werken.*

¹ *Vraaggestuurde ventilatie is een manier van ventileren waarbij het systeem zich volledig automatisch aanpast aan de ventilatiebehoefte. Aan de hand van sensoren meet het ventilatiesysteem de luchtkwaliteit. Wanneer de relatieve luchtvochtigheid of het koolstofdioxidegehalte te hoog blijkt te zijn, wordt er meer lucht afgezogen. Vervolgens kan er op een natuurlijke of mechanische manier schone, droge schone lucht het huis binnenstromen.*

Noot: (...) duidt ongewijzigde passages in hetzelfde artikel aan
 Volledige tekst met bijgehouden wijzigingen beschikbaar

² Een ventilatiesysteem zorgt ervoor dat:

- verse lucht langs droge ruimtes (woonkamer, slaapkamers, bureau, ...) in de woning wordt gebracht.
- de lucht door de tussenruimtes (gang, trappenhal ...) naar de natte ruimtes (keuken, badkamer, toilet, wasplaats, ...) stroomt.
- de vochtige, vervuilde lucht uit de natte ruimtes afgevoerd wordt.

³ Korte samenvatting debieten NBN D50-001

		Nominaal debiet	Min. debiet
Toevoer	Woonkamer	3,6 m ³ /h.m ³	75 m ³ /h
	Slaapkamer e.d.		25 m ³ /h
Doorstroom als afvoer	Woonkamer, slaapkamer, e.d.		25 m ³ /h
Doorstroom als toevoer	Keuken		50 m ³ /h
	Badkamer, wc, wasplaats		25 m ³ /h
Afvoer	Keuken, badkamer, wasplaats	3,6 m ³ /h.m ³	50 m ³ /h
	Wc		25 m ³ /h
	Open keuken		75 m ³ /h