



Vergadering van 16 november 2023

2023_GR_00933 Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Wijziging

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Rudy Coddens, Astrid De Bruycker

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 (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. Via deze subsidie, gelinkt aan kosteloze renovatieadviezen- en begeleiding, wil de Stad Gent investeringen op het vlak van woningkwaliteit en energiezuinigheid 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, ondertussen onderdeel van de woonmaatschappij Thuispunt Gent) of het stedelijk verhuurkantoor huuringent.

Na de evaluatie van het eerste werkingsjaar van het Verhuurderspunt en onder impuls van gewijzigde Vlaamse regelgeving (vnl. de 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. Er volgde nog een beperkte wijziging in de gemeenteraad van 27 maart 2023.

Sinds de opstart in juni 2021 behandelde het Verhuurderspunt al meer dan 1.600 cases over vragen van eigenaar-verhuurders (stand van zaken 18/10/2023). De aangeboden renovatietrajecten met perspectief op de stedelijke premie slaan duidelijk aan: eind juni 2023 stond de teller op 399 afgeleverde renovatieadviezen, voor in totaal bijna 500 woontentiteiten. Uit klantensurveys in 2022 en 2023 blijkt dat bijna 80% van de respondenten hiermee aan de slag gaat. In ongeveer 40% van alle opgestarte trajecten vraagt de eigenaar-verhuurder nadien ook effectief de subsidie aan (rekening houdend met een gemiddelde termijn van 11 maanden tussen het renovatieadvies en de subsidieaanvraag d.i. na uitvoering van de werken en toekenning van het conformiteitsattest). Medio oktober 2023 waren er 113 subsidieaanvragen voor gerenoveerde huurwoningen geregistreerd. Ongeveer 550.000 euro van het voorziene budget was op dat moment reeds uitbetaald of gepland voor uitbetaling.

In combinatie met de kosteloze renovatietrajecten, blijkt de stedelijke subsidie dus niet alleen een goede incentive om te investeren in de kwaliteit en energiezuinigheid van Gentse huurwoningen maar gaan veel eigenaars ook het engagement aan om gerenoveerde woningen minstens 9 jaar aan een begrensde prijs te blijven verhuren (privaat of via huuringent dan wel Thuispunt Gent, voormalige SVK-werking). Met de verdere promotie van het Verhuurderspunt en de invoering van het verplicht conformiteitsattest voor Gentse huurwoningen (ouder dan 30 jaar, bij de eerste of nieuwe verhuringen), zal de stijgende trend van de renovatietrajecten en subsidieaanvragen zich in 2024-2025 naar alle verwachting doorzetten.

De reeds uitbetaalde subsidies bedragen gemiddeld ca. 5.600 euro per gerenoveerde woning (stand van zaken medio oktober 2023). Omdat de aanvaarde facturen van werken die binnen de reglementaire categorieën vallen voor 50% gesubsidieerd worden, reflecteert dit cijfer in feite een gemiddelde investering die minstens dubbel zo hoog ligt. Rekening houdend met de voorziene subsidieplafonds (afhankelijk van de grootte van de woning en de verhuurwijze), is er marge om - naast de vereiste conformiteit met de Vlaamse Codex Wonen - nog wat extra investeringen in energiezuinigheid, hernieuwbare energieproductie en eventuele andere preferentiële werken aan te zwingelen.

--

De voorgestelde aanpassing van het subsidiereglement vloeit vnl. voort uit twee nieuwe ontwikkelingen nl. enerzijds de praktijkervaring binnen de renovatietrajecten van het Verhuurderspunt over de gebrekkige ventilatie van huurwoningen (I) en anderzijds de resultaten van de recente praktijktesten omtrent de moeilijke positie van rolstoelgebruikers op de Gentse woninghuurmarkt (II). Daarnaast zijn er nog enkele andere aanpassingen van het reglement (III).

I. Uitbreiding van de stedelijke subsidie naar ventilatietechnieken in huurwoningen

De renovatiecoaches die vanuit de Energiecentrale voor het Verhuurderspunt werken, stellen met de betrokken woningcontroleurs vaak vochtproblemen in huurwoningen vast. Deze problematiek - die zich niet beperkt tot de huurmarkt - kwam ook duidelijk in beeld via het Wijkbudget-project 'Brugse Poort Vochtvrij' (vzw Trafiek en Domus Mundi).

De meest voorkomende oorzaken zijn opstijgend vocht, indringing via gevels en daken of een te hoge luchtvochtigheid.

De eerste twee oorzaken, gerelateerd aan het gebouw, zijn technisch doorgaans relatief eenvoudig op te lossen. In het renovatieadvies van het Verhuurderspunt worden deze oplossingen meegegeven. Naast eventuele injectiewerken voor opstijgend vocht komt het meestal aan op een degelijke isolatie van daken en muren. Dit is een win-win aanpak:

meerwaarde voor het gebouw, verbetering van het EPC-cijfer en daling van de verwarmingskosten voor de huurder. De meeste verhuurders zijn ook snel te overtuigen om de ingrepen te doen door het feit dat de werken in aanmerking komen voor zowel de stedelijke subsidie als de Vlaamse MijnVerbouwPremie.

De derde oorzaak resulteert in vochtafzetting op de koude bouwdelen. Langdurige vochtophoping veroorzaakt dan schimmel en/of zwammen, met als gevolg een gebrekkige woningkwaliteit en een gevaar voor de gezondheid van de bewoners. Naarmate men de woning meer gaat isoleren, neemt het belang van ventileren toe. De renovatiecoaches adviseren een degelijke mechanische afzuiging (in de natte zones), maar stellen vast dat dergelijke investeringen in huurwoningen meestal niet worden uitgevoerd. Verhuurders zien er geen rechtstreekse meerwaarde voor hun woning in, leggen het probleem vaak bij de huurder, proberen het tijdelijk te verdoezelen met een laagje verf, Het gegeven dat ventilatietechnieken buiten de Vlaamse Mijn VerbouwPremie vallen (enkel onderdeel van de totaalrenovatiebonus van netbeheerder Fluvius) en vandaag ook niet in aanmerking komen voor de stedelijke subsidie, vormt een extra financiële drempel.

Bijgevolg gaan er wel veel overheidsmiddelen naar renovatietrajecten en -subsidies, maar krijgen vochtproblemen als woningkwaliteitsissue desondanks in vele gevallen geen degelijke aanpak. De praktijkervaring toont aan dat ventilatietechnieken onlosmakelijk deel uitmaken van de goede praktijken om de Gentse (huur)woningen te verbeteren en verduurzamen, en enkel aan belang winnen naarmate de woningen beter geïsoleerd zijn. Om dit en-en-verhaal verhaal te bevorderen, worden deze werken als extra subsidiecategorie toegevoegd. De bijhorende voorwaarden staan in een nieuwe bijlage van het reglement.

II. Uitbreiding van de stedelijke subsidie naar werken om de toegankelijkheid van huurwoningen te verbeteren

In april 2023 verscheen het rapport over de sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt, uitgevoerd in opdracht van de Stad Gent door het consortium Vrije Universiteit Brussel (prof. Pieter-Paul Verhaeghe) & LEVL vzw. Uit de conclusie en aanbevelingen van dit rapport blijkt dat discriminatie op de private huurmarkt voor bepaalde maatschappelijke groepen nog steeds een pijnlijke realiteit is, en dat vooral rolstoelgebruikers beduidend minder kansen hebben op een huurwoning.

Voor deze groep - en minder mobiele personen in het algemeen - is de toegankelijkheid van de woning natuurlijk een cruciale factor. Daarnaast hebben personen met een handicap volgens het Vlaamse Gelijkkansendecreet recht op 'redelijke aanpassingen', maar in de praktijk weten verhuurders niet goed wat dit precies inhoudt of minder geneigd om hierover in overleg te gaan en bepaalde investeringen te doen.

De Stad neemt de bevindingen uit de praktijktesten mee in de verdere dialoog met de huursector, waarmee in 2015 reeds een Charter 'Toegankelijke toegang tot huisvesting' werd afgesloten. Met de aanpassing van het subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen is er ook meteen een concrete omzetting van een van de aanbevelingen uit het rapport.

Als stimulans voor het verbeteren van de betreedbaarheid en de bruikbaarheid van huurwoningen voor minder mobiele huurders of kandidaat-huurders, zodat zij de woning zelfstandig en veilig kunnen gebruiken, wordt een nieuwe categorie 'Toegankelijkheid' opgenomen in het subsidiereglement. Het kan zowel gaan over werken om de algemene toegankelijkheid van de woning te verbeteren als specifieke redelijke aanpassingen voor een

persoon met een fysieke/motorische handicap. De positie van deze doelgroep blijkt op de huurmarkt immers het meest precair, terwijl de nodige investeringen meestal de algemene toegankelijkheid zullen verhogen en dus ook andere minder mobiele personen ten goede komen.

Om deze nieuwe regeling mogelijk te maken, wordt het bestaande samenwerkingsverband voor de renovatietrajecten tussen het Verhuurderspunt van de dienst Wonen, de Energiecentrale (renovatiecoaches) en de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (woningcontroleurs) uitgebreid met twee nieuwe partners nl. de dienst Zelfstandig Wonen (ergotherapeuten) en de dienst Lokaal Sociaal Beleid (toegankelijkheidsambtenaren). Zij ontwikkelen een aanvullend adviesmodel rond toegankelijkheid en redelijke aanpassingen dat mee kan evolueren met de voortschrijdende expertise en innovaties in dit domein. De ergotherapeuten en toegankelijkheidsambtenaren adviseren/controleren de ingrepen in huurwoningen op maat en stemmen zo nodig af met de renovatiecoach, wiens begeleidende rol weliswaar gefocust blijft op woningkwaliteit en energiezuinigheid. Omdat de toegankelijkheidsvraag zich niet alleen in de private woning maar ook in gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen kan stellen, zal ook op dit vlak gezocht worden naar een zo efficiënt mogelijke wisselwerking tussen de individuele renovatietrajecten van het Verhuurderspunt en de collectieve appartementswerking bij de Energiecentrale.

De stedelijke subsidie kan enkel toegekend worden als alle andere reglementaire voorwaarden vervuld zijn (voorafgaand advies, conformiteit met Vlaamse Codex Wonen, minstens 9 jaar verhuur aan begrensde prijs, ...) én voor zover de kosten voor werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren niet of slechts beperkt - nl. voor minder dan 50% - ondervangen worden door andere premies of financiële steun (bvb. Vlaamse aanpassingspremie, VAPH-tegemoetkoming, ...). Een ergotherapeut van de dienst Zelfstandig Wonen bekijkt dit zo nodig op maat.

Andere aanpassingen van het subsidiereglement

De werking van het voormalige Sociaal Verhuurkantoor Gent is ondertussen geïntegreerd binnen de woonmaatschappij Thuispunt Gent. De verwijzingen in het reglement zijn aangepast.

De term 'renovatiebegeleider' wordt vervangen door 'renovatiecoach' (eigenlijke functietitel bij de Energiecentrale).

Artikel 4,§3 verduidelijkt nu dat het bij werken onder categorie 7 (Hernieuwbare energietechnieken) moet 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. Het is immers niet de bedoeling om via dit reglement investeringen in hernieuwbare energietechnieken te subsidiëren die niet ten goede komen van de betreffende huurwoning/huurder(s).

Naast de nodige aanpassing van artikel 4,§4 i.f.v. de uitbreiding naar werken om de toegankelijkheid van de huurwoning te verbeteren (zie hoger), is er ook een versoepeling voor werken in huurwoningen waarvoor reeds een conformiteitsattest is verkregen (in dat geval is er geen nieuw technisch verslag van een woningcontroleur vereist, maar kan de subsidie ook enkel aangevraagd worden voor werken i.f.v. energiezuinigheid en/of toegankelijkheid).

Verder verduidelijkt artikel 4,§4 dat de uitzondering op het voorafgaand renovatieadvies na plaatsbezoek, wanneer werken volgens een uitvoeringsdossier van een architect verlopen, enkel

mogelijk is voor zover de werken nog niet opgeleverd zijn. Dit vloeide reeds impliciet voort uit de samenlezing met andere bepalingen van het reglement. De renovatiecoach moet in functie van de subsidie immers minstens de gelegenheid hebben om feedback te geven en eventueel bij te sturen.

Net zoals het geval is voor o.a. de Vlaamse Mijn VerbouwPremie, wordt de stedelijke subsidie berekend op basis van de gestaafde kosten exclusief BTW. Voor alle duidelijkheid staat dit nu ook expliciet in artikel 5,§1,a.

Het principe dat voor eenzelfde woning slechts eenmaal een subsidie verleend kan worden (artikel 4,§6,a), krijgt een versoepeling op het vlak van de aanvraagprocedure (artikel 6,§1). Om investeringen in hernieuwbare energieproductie, ventilatietechnieken of toegankelijkheid voor huurwoningen aan te moedigen, kan men hiervoor desgevallend een bijkomende subsidieaanvraag indienen (mits uiteraard het subsidieplafond bij vorige aanvraag nog niet bereikt werd). De aanvraagtermijnen in relatie tot de datum van het renovatieadvies blijven dezelfde, met dien verstande dat men indien nodig steeds een update van een vroeger advies kan vragen.

--

Voormelde wijzigingen van het subsidiereglement kregen gunstig advies van de Stedelijke Woonraad, Adviesraad voor Personen met een Handicap en Ouderenraad.

De wijzigingen treden in werking op 1 december 2023.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Ouderenraad - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

De voorzitter van de Ouderenraad liet per mail van 13/10/2023 weten dat het gunstig advies van de Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap mee wordt onderschreven.

Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

De SAPH adviseert enkel om de term "aannemer" te vervangen door "geregistreerde aannemer". Dit is reeds ondervangen door de bestaande formulering van artikel 4,§3,c ("aannemers met correcte KBO-inschrijving"). Zie ook artikelsgewijze toelichting bij de goedkeuring van het huidige reglement in de gemeenteraad van 26 september 2022.

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20231018_DO_Artikelsgewijze aanpassingen subsidiereglement renovatie huurwoningen.pdf (deel van de beslissing)
- 20231018_DO_Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen_gecoördineerde versie.docx
- 20231018_DO_Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen_gemarkeerd.docx

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, zoals aangegeven in het document in bijlage. De wijzigingen treden in werking op 1 december 2023.

Artikel 2:

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

*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.

(...)

Wijzigt **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);

(...)

Wijzigt **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 toegankelijkheids-adviseur 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 privatieve 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.*

(...)

Wijzig **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

