



commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur  
en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 16 november  
2023

---

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

**d) Toelichting: evaluatie Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen.  
(presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)**

**d) Toelichting: evaluatie Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen.  
(presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)**

d) Toelichting: evaluatie Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen.  
(presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

- 20231116\_DO\_SSW\_presentatie\_tussentijds rapport subsidie renovatie huurwoningen.pdf

Presentatie Commissie SSW 16/11/2023

**gent:**

**Gentse subsidie voor de  
renovatie of verbouwing van  
huurwoningen 2021-2025**

**Tussentijds rapport 31/10/2023**

# INHOUD

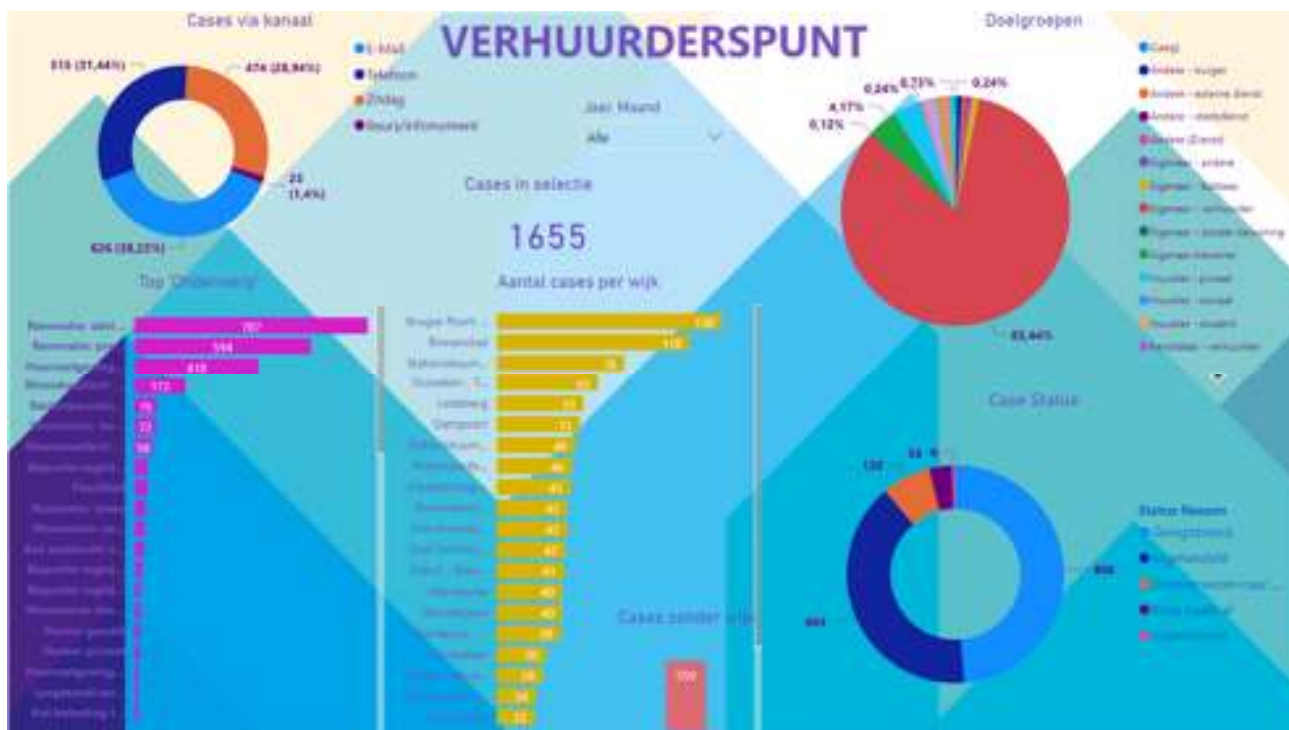
- > Inleiding
  - > Verhuurderspunt: algemene cijfers
  - > Verhuurderspunt: renovatietrajecten
  - > Subsidiedossiers gerenoveerde huurwoningen
    - Algemeen
    - Over de aanvragers
    - Over de huurwoningen
    - Over de renovatiewerken
    - Over de subsidiebedragen
- 



# INLEIDING

- > Beleidsnota Wonen 2020-2025
- > Juni '21: start Verhuurderspunt en
- > Juli '21: inwerkingtreding eerste subsidiereglement
- > Najaar '22: evaluatie en bijsturing, ook in functie van gewijzigd Vlaams kader (Mijn VerbouwPremie)
- > Stand van zaken in Commissie SSW 15/9/2022
- > September '22: inwerkingtreding nieuw reglement
- > April '23: inw. aanpassing in relatie tot Pandschap e.d.
- > April-mei '23: 2<sup>de</sup> klantensurvey (stageopdracht KUL)
- > Premie uitbreiden voor ventilatie en toegankelijkheid?

# VERHUURDERPUNT: ALGEMENE CIJFERS



**verhuurderspunt**  
premies en advies onder één dak

Vragen over verhuren?  
[www.stad.gent/verhuurderspunt](http://www.stad.gent/verhuurderspunt)

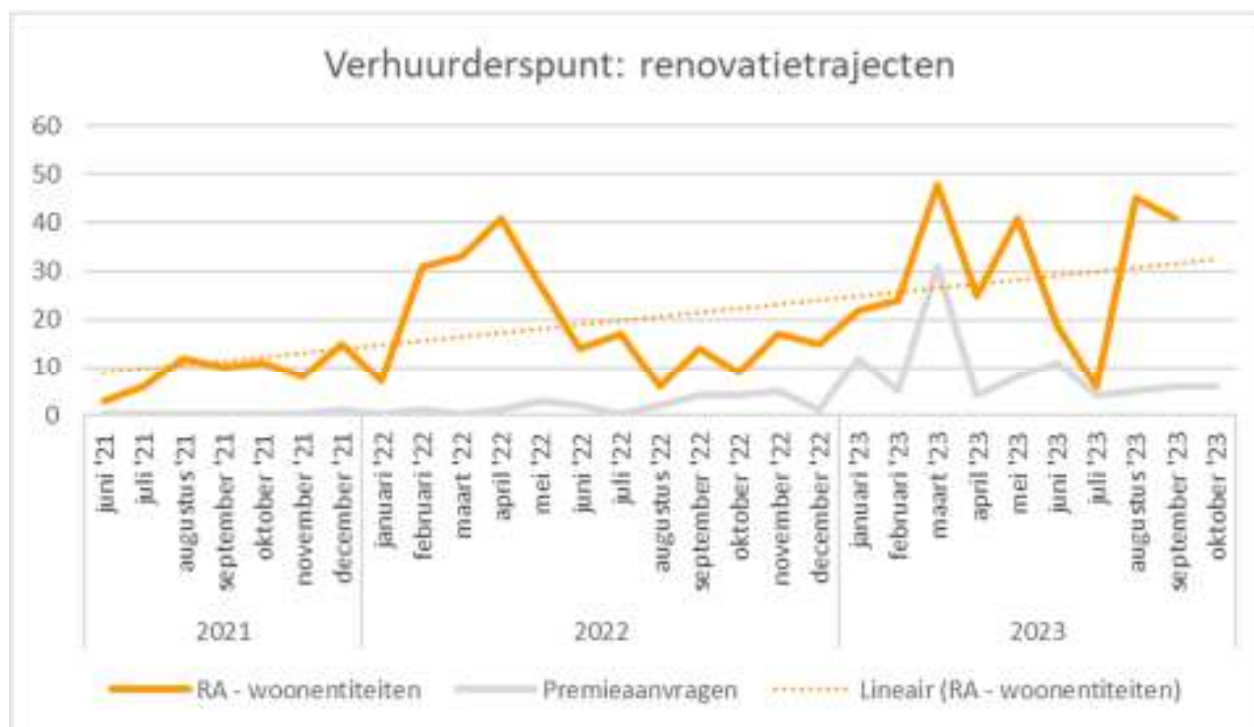


## VERHUURDERSPUNT: RENOVATIETRAJECTEN

- > Renovatietrajecten met perspectief op stedelijke premie slaan aan; stijgende trend zal zich waarschijnlijk doorzetten (ook met verplicht CA)
- > Eind september 2023: reeds 442 renovatieadviezen (RA) voor in totaal 567 woonentiteiten
- > Sinds januari 2023: alle trajecten lopen via drie eigen renovatiecoaches EC (voordien i.s.m. Domus Mundi)
- > Uit klantensurveys: bijna 80% gaat aan de slag met RA
- > Conversiegraad RA naar subsidiedossiers bedraagt momenteel 40% (zie verder)



# VERHUURDERSPUNT: RENOVATIETRAJECTEN



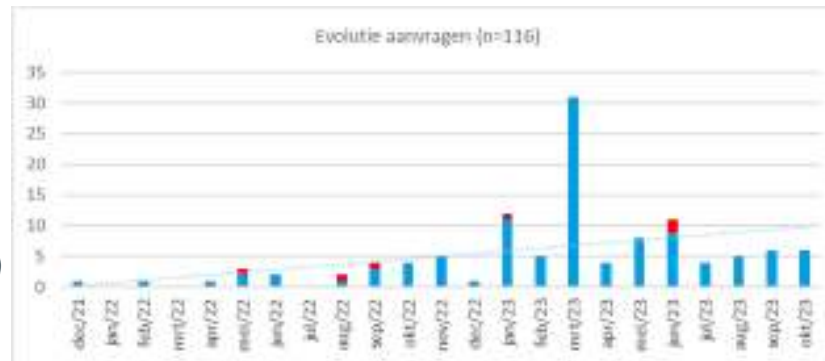
Detail januari-september 2023

periode	RA		RB		
	aantal	wooneenh.	individueel	collectief	wooneenh.
<b>2023</b>					
jan	15	22	7	0	8
feb	19	24	2	1	6
maa	24	48	7	1	30
apr	14	25	4	0	4
mei	15	41	3	5	19
jun	16	19	2	1	5
<b>subtot</b>	<b>103</b>	<b>179</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>72</b>
jul	6	6	0	1	3
aug	15	45	3	0	3
sep	22	41	3	0	3
okt					
nov					
dec					
<b>subtot</b>	<b>43</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>TOT 2023</b>	<b>146</b>	<b>271</b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>81</b>

# SUBSIDIEDOSSIERS: ALGEMEEN

## > Evolutie aanvragen

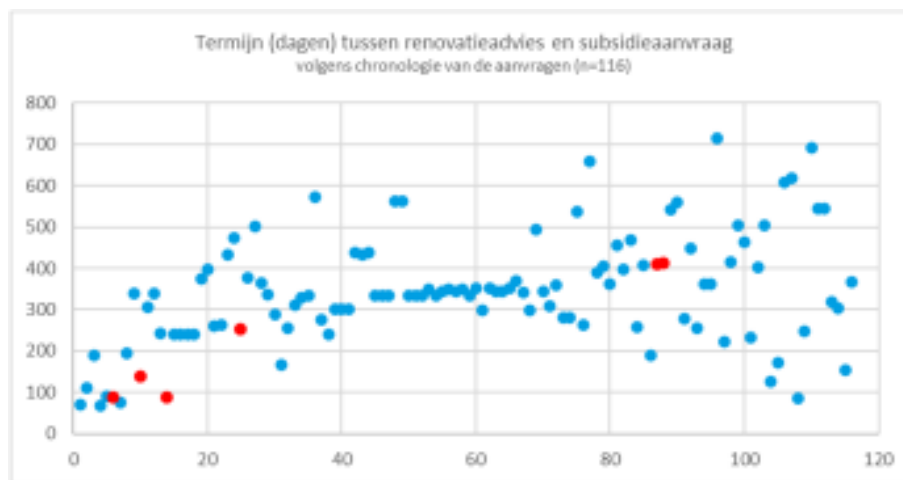
- 1/7/2021 – 31/10/2023:  
110 aanvragen  
(116, waarvan 6 geannuleerd)



- 80% dateert van januari-oktober 2023 (logisch gevolg van termijn tussen RA en uitvoering werken, zie verder)
- Piek maart 2023: 20 woningrenovaties in zelfde straat
- Geleidelijke toename zal zich in 2024-2025 hoogst waarschijnlijk sterker doorzetten (zie evolutie renovatietrajecten en invoering verplicht CA)

# SUBSIDIEDOSSIERS: ALGEMEEN

## > Termijn en conversie na RA



- Gemiddelde/mediaan termijn: 11 maanden
- Conversiegraad 40% (volgens aantal RA d.d. 31/11/2022)

# SUBSIDIEDOSSIERS: ALGEMEEN

## > Evolutie besluiten

- Eind oktober 2023: 93 goedkeuringen (7 klaar voor november, 10 in wacht)



- Mei-juli 2023: inhaalbeweging na hernieuwing reglement in 2022 (uitgestelde aanvragen in voordeel van burger) en onverwachte personeelsuitval in voorjaar in 2023
- Achterstand ondertussen weggewerkt

# SUBSIDIEDOSSIERS: ALGEMEEN

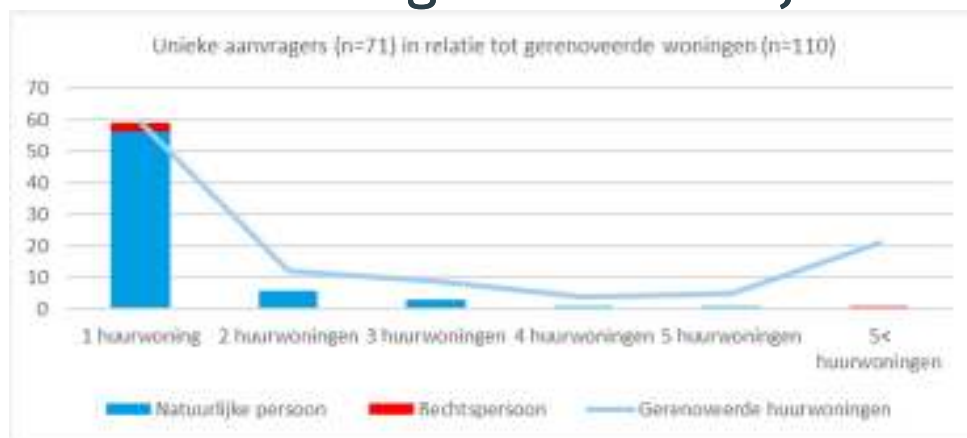
## > Besteding subsidiebudget

- Aanvankelijk voorzien MJP 2020-2025: 7.410.000 euro
- Wegens eerste uitgaven pas eind 2022, aangepast naar 3.272.718,38 euro (overig budget mits goedkeuring naar volgend MJP)
- Reeds besteed (31/10/2023): 521.915,68 euro  
Reeds voorzien voor november 2023: 56.692,50 euro

2022	2023	2024	2025	TOTAAL
127.718,38	524.000,00	1.048.000,00	1.573.000,00	<b>3.272.718,38</b>
<b>Besteed: 33.372,38</b>				
Overdracht: 94.346,00	+ 94.346,00 (2022)			
	<b>Besteed 31/10/2023:</b>			
	<b>488.543,30</b>			

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE AANVRAGERS

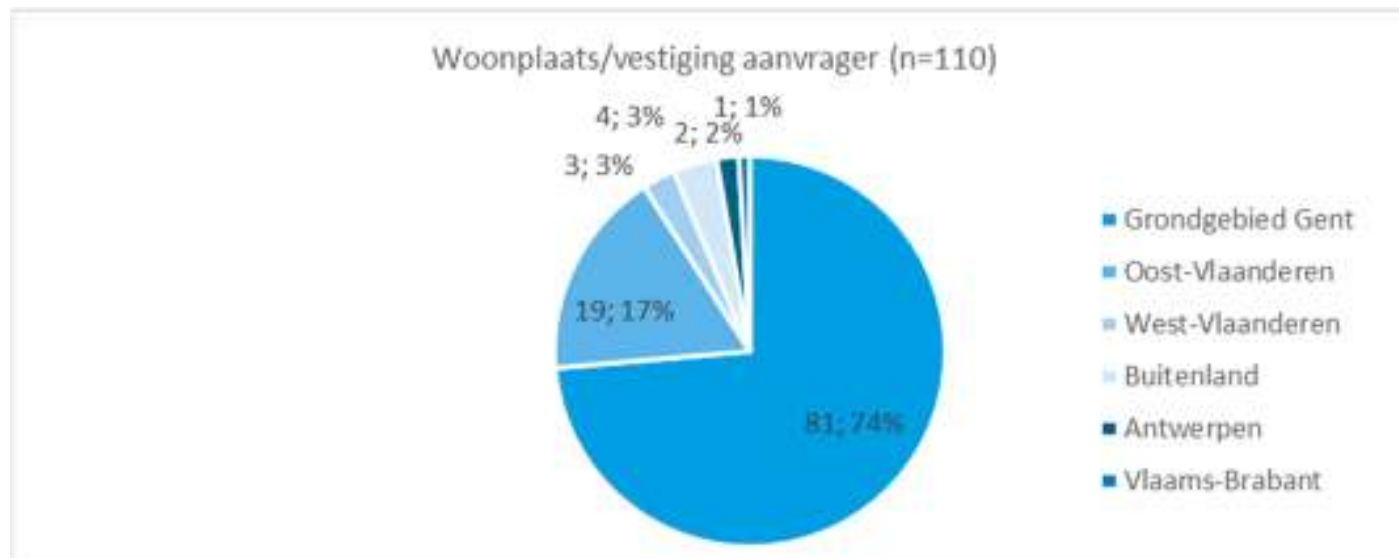
## > Unieke aanvragers: natuurlijke en rechtspersonen



- 71 ‘unieke’ aanvragers – 110 gerenoveerde huurwoningen
- 4 aanvragers zijn rechtspersonen; één bedrijf renoveerde 20 woningen in zelfde straat

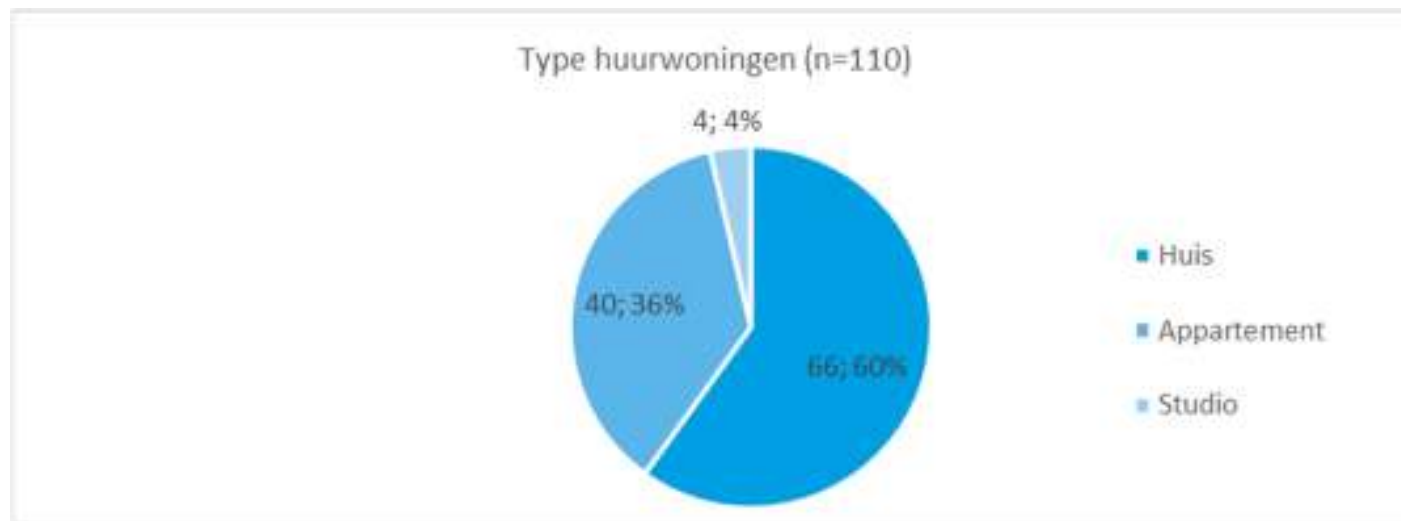
# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE AANVRAGERS

## > Woonplaats/vestiging aanvragers



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

> Type huurwoningen: huis, appartement of studio



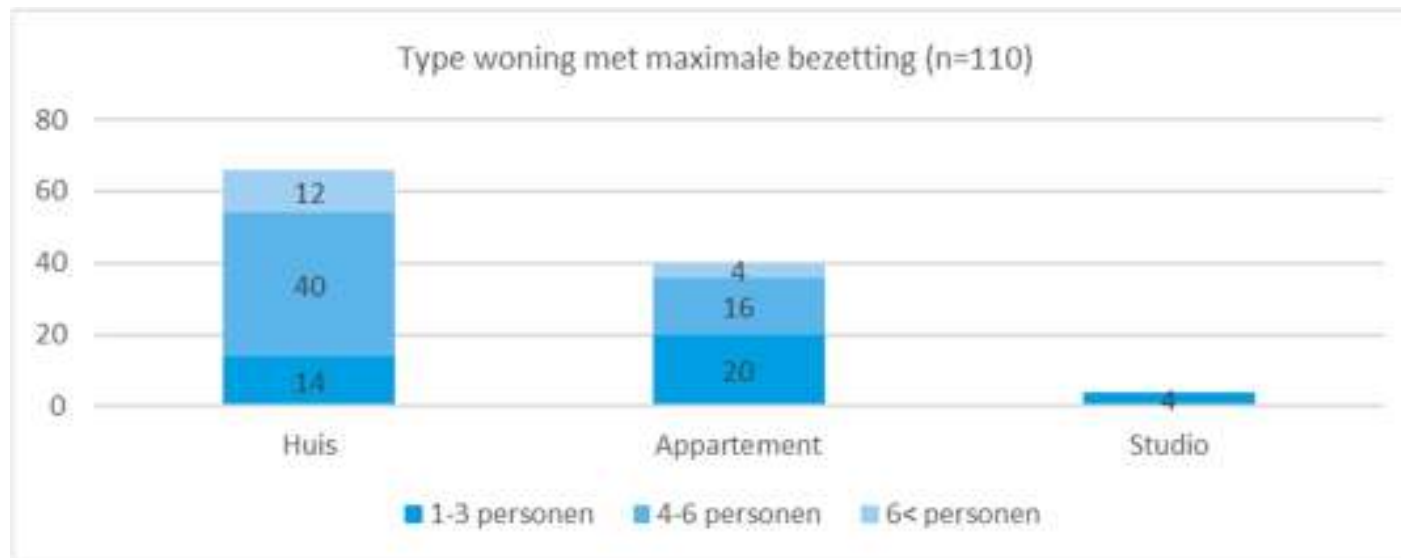
# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Ligging: Gentse wijken Huidige top 10

	Huizen	Appartementen	Studio's	TOTAAL
Brugse Poort - Rooigem	24	2	0	<b>26</b>
Binnenstad	1	9	1	<b>11</b>
Dampoort	7	1	0	<b>8</b>
Bloemekenswijk	6	0	0	<b>6</b>
Sluizeken - Tolhuis - Ham	3	3	0	<b>6</b>
Stationsbuurt-Noord	4	1	1	<b>6</b>
Stationsbuurt-Zuid	0	4	2	<b>6</b>
Wondelgem	3	3	0	<b>6</b>
Rabot - Blaisantvest	3	1	0	<b>4</b>
Sint-Amandsberg	0	4	0	<b>4</b>

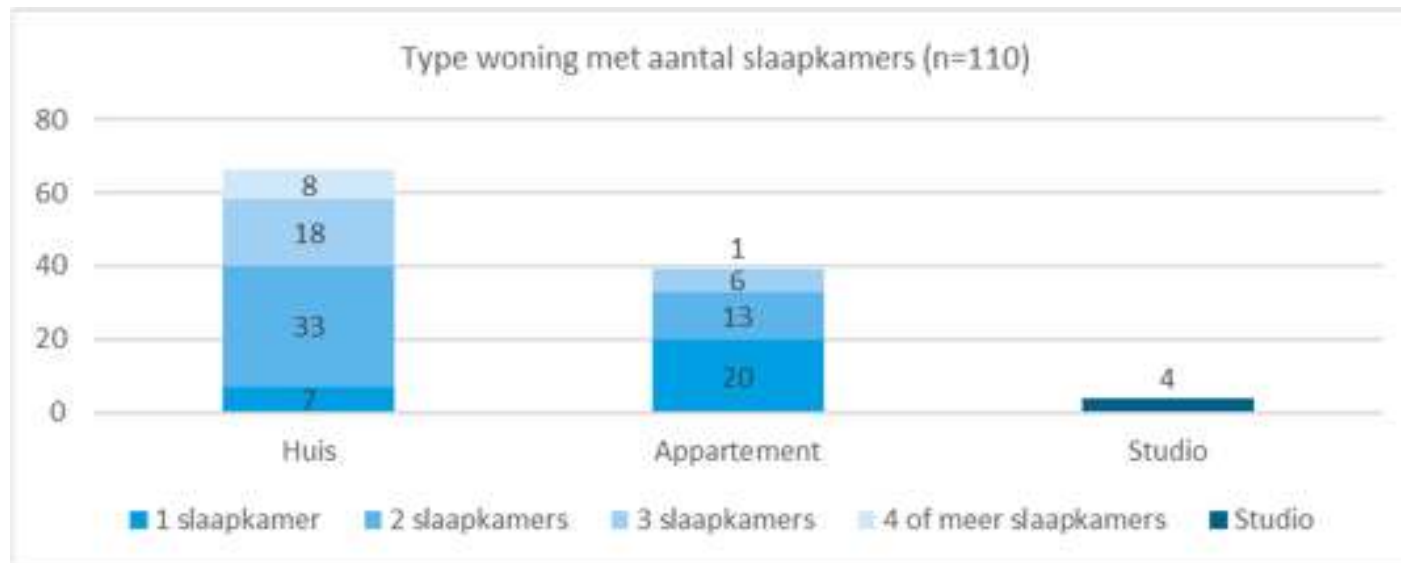
# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Grootte: maximale bezetting



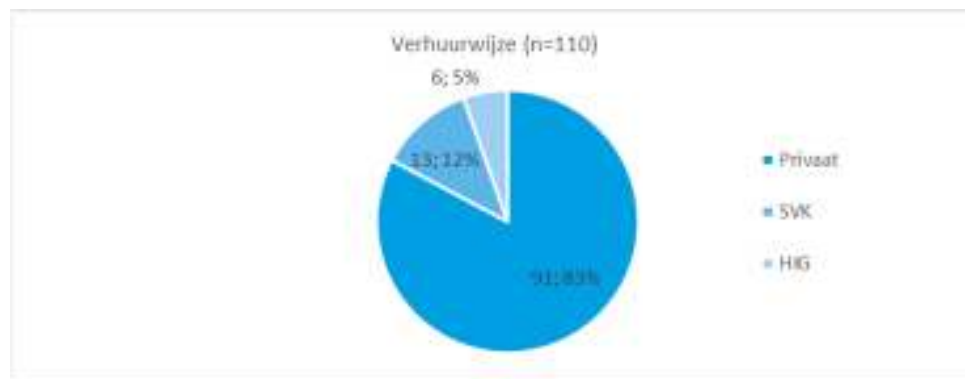
# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

> Grootte: aantal slaapkamers



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Verhuurwijze: privaat of via SVK/HIG

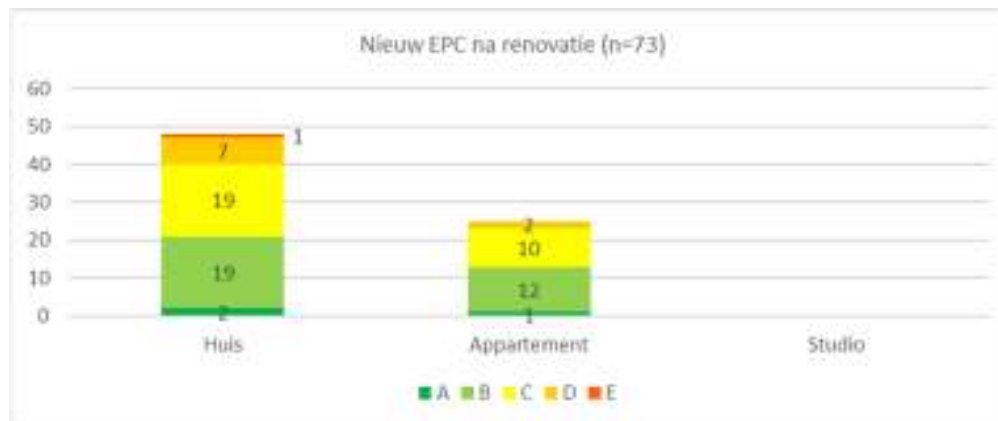


- Bij private verhuur ook twee renovaties voor specifieke doelgroepen (Trafiek vzw en Nest Impact Invest bv)
- Bij SVK (nu Thuispunt Gent): 3 Pandschap-renovaties  
Ondertussen nog andere projecten aangemeld

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Energiescore: EPC

- Opgelet: 1/3 subsidiedossiers bevat geen actueel EPC
- Actueel EPC: bijna 50% behaalt na renovatie label A of B (met label C erbij gaat het over 90% van de dossiers)



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Huurprijs

- Vastgestelde maxima (met jaarlijkse indexatie)

Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt  
(met ingang vanaf 1 januari 2023)

bezettingsnorm	slaapkamers	WONING/EGW			APPARTEMENTEN/MGW		
		D, E OF F	C	B, A of A+	D, E OF F	C	B, A OF A+
		300 of meer	200-299	minder dan 200	300 of meer	200-299	Minder dan 200
studio	0				€ 589,61	€ 622,99	€ 656,36
1-3	1	€ 704,62	€ 743,76	€ 782,91	€ 687,00	€ 725,17	€ 763,34
1-3	2	€ 800,98	€ 845,48	€ 889,98	€ 780,96	€ 824,35	€ 867,73
4-6	2	€ 845,54	€ 892,52	€ 939,49	€ 824,40	€ 870,20	€ 916,00
4-6	3	€ 986,47	€ 1.041,27	€ 1.096,07	€ 961,80	€ 1.015,24	€ 1.068,67
6+	3 of 3+	€ 1.056,93	€ 1.115,65	€ 1.174,36	€ 1.030,51	€ 1.087,76	€ 1.145,01

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

## > Huurprijs

- Gemiddelde effectieve huurprijs in dossiers (*niet SVK/HIG*)

		HUIZEN – PRIVATE HUUR (n=51)		
Bezettingnorm	Slaapkamers	D, E of F	C	B, A of A+
Studio	0			
1-3	1		€ 600 (1)	€ 711,93 (4)
1-3	2	€ 740 (1)	€ 690,51 (2)	€ 778,73 (1)
4-6	2	€ 745,31 (2)	€ 768,07 (8)	€ 741,04 (11)
4-6	3	€ 857,11 (3)	€ 900,09 (6)	€ 973,93 (2)
6+	3 of 3+	€ 865,42 (5)	€ 988,65 (2)	€ 1.006,92 (3)

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE HUURWONINGEN

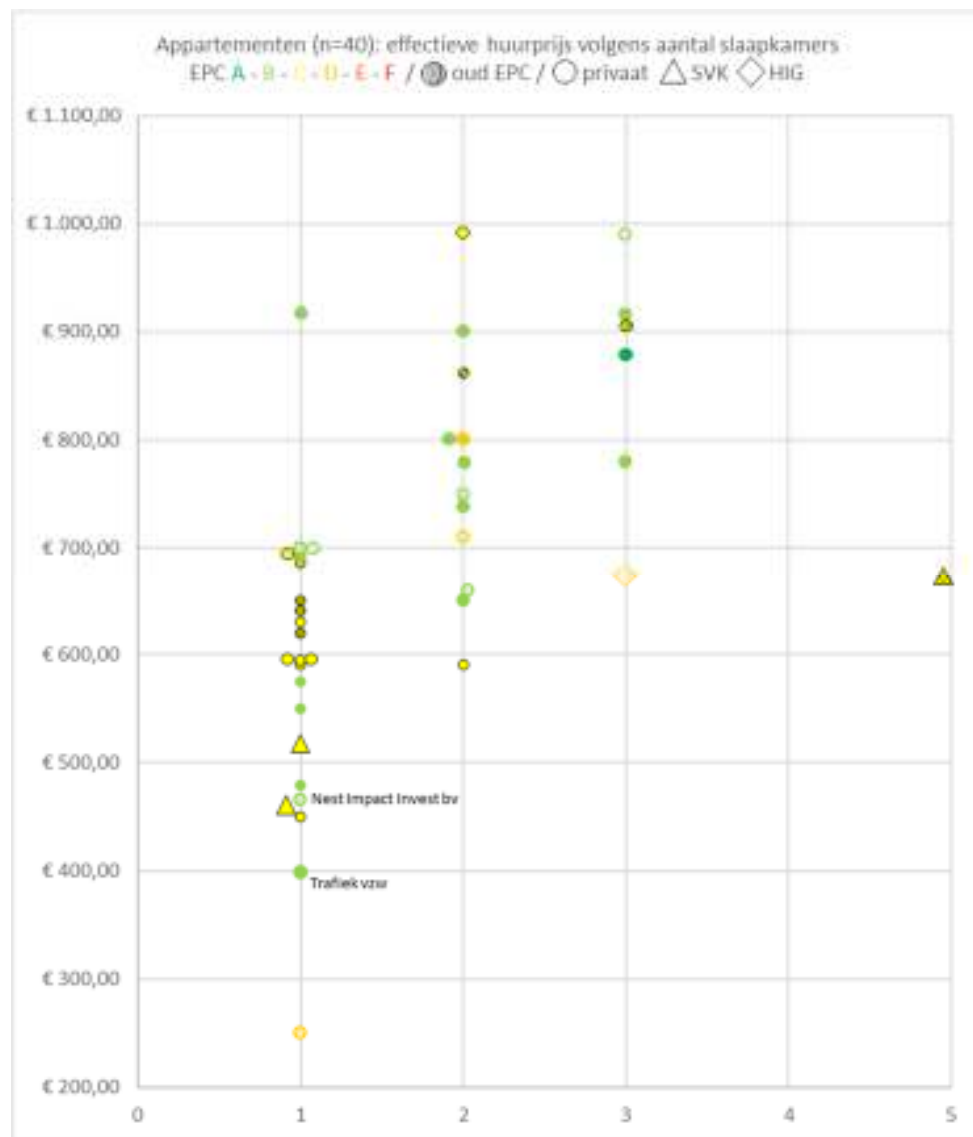
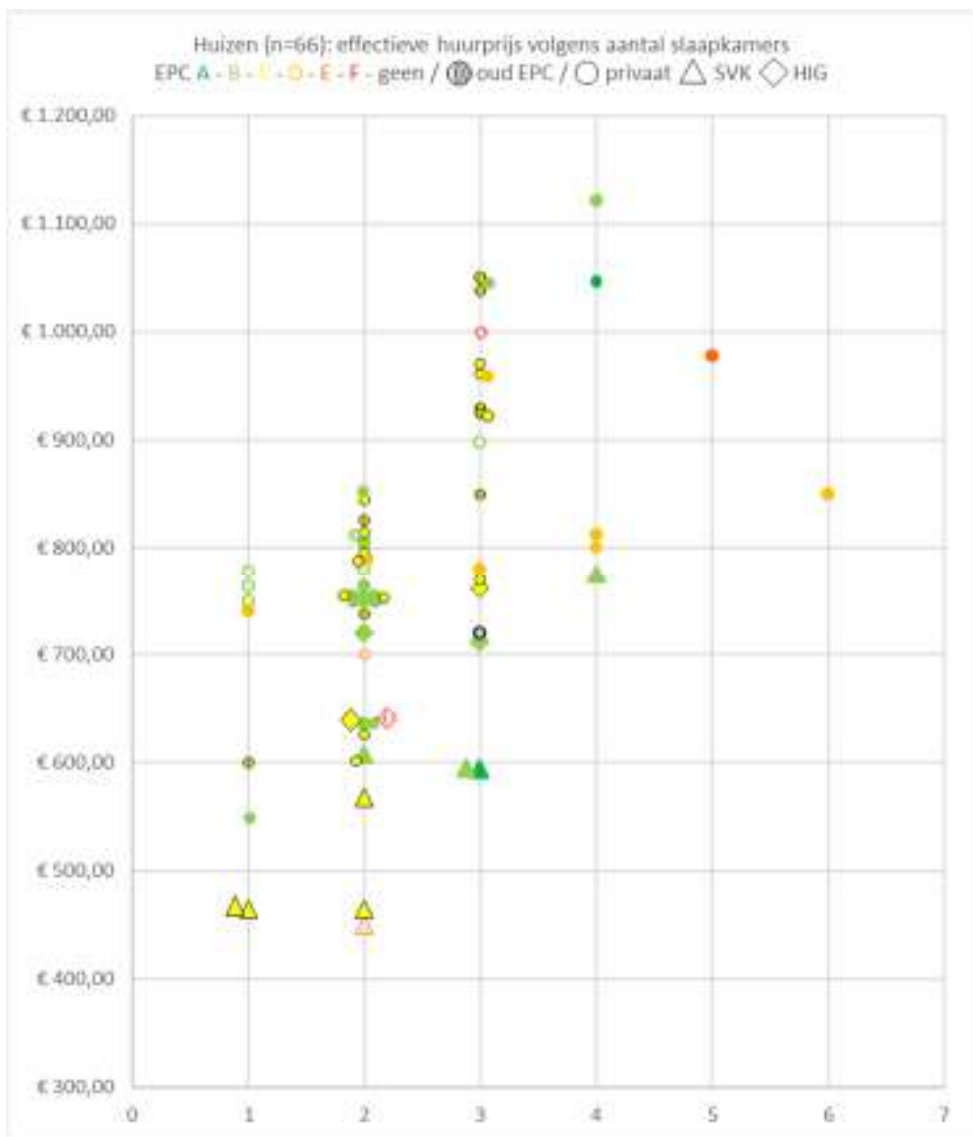
## > Huurprijs

- Gemiddelde effectieve huurprijs in dossiers (*niet SVK/HIG*)

		APPARTEMENTEN EN STUDIO'S – PRIVATE HUUR (n=37)		
Bezettingnorm	Slaapkamers	D, E of F	C	B, A of A+
Studio	0	€ 492,00 (2)	€ 550,00 (1)	€ 532,00 (1)
1-3	1	€ 686,54 (1)	€ 608,00 (9)	€ 629,20 (5)
1-3	2			
4-6	2	€ 755,00 (2)	€ 725,95 (2)	€ 789,05 (9)
4-6	3			€ 830,00 (2)
6+	3 of 3+		€ 951,57 (2)	€ 989,71 (1)

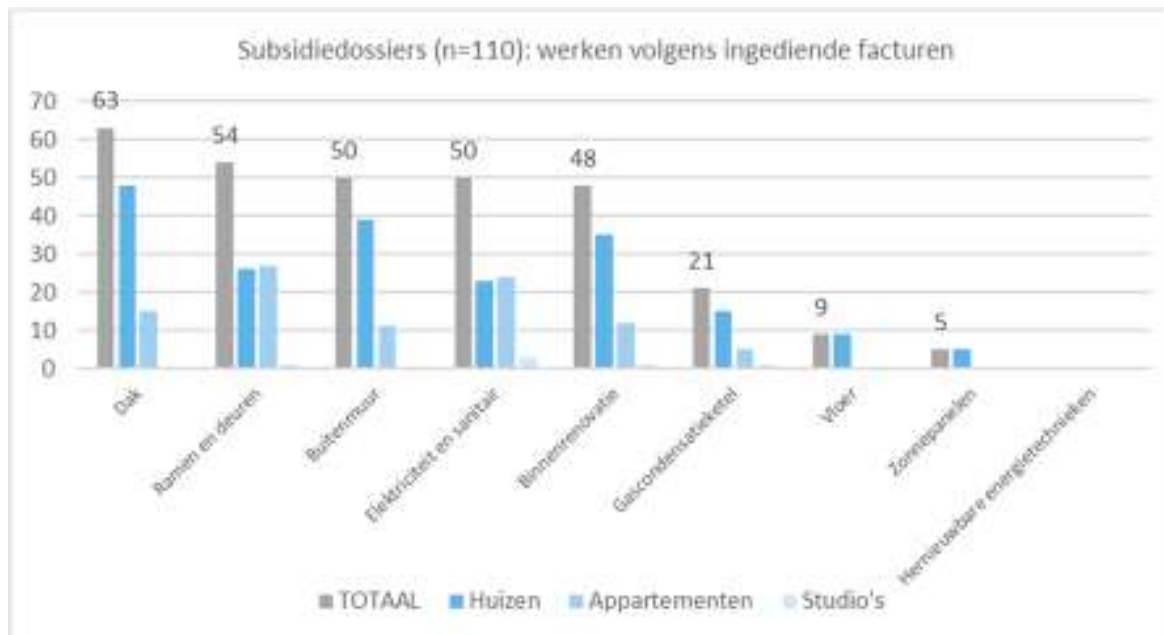
Niet meegenomen in deze gemiddelden:

- dossier Trafiek vzw (appartement, 1 slaapkamer, EPC B, huurprijs 400 euro),
- dossier Nest Impact Invest bv (appartement, 1 slaapkamer, (oud) EPC B, huurprijs 466 euro),
- dossier met private verhuur aan uitzonderlijk lage prijs (appartement, 1 slaapkamer, (oud) EPC D, 250 euro)



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE RENOVATIEWERKEN

## > Categorieën werken



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE RENOVATIEWERKEN

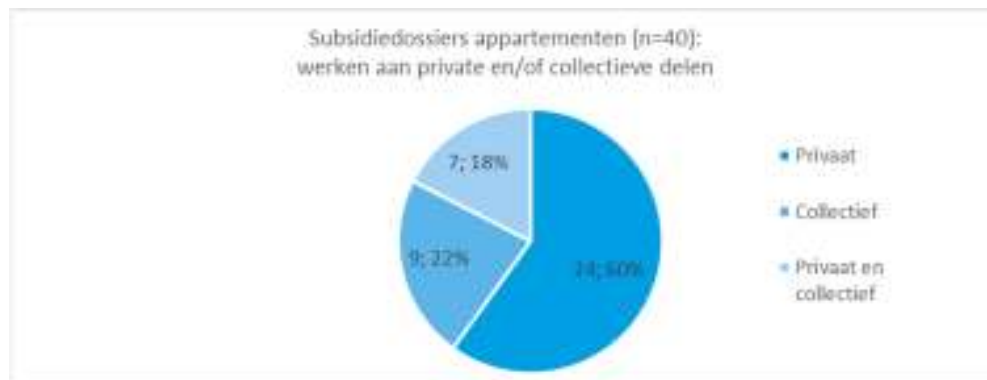
## > Categorieën werken

	Huizen (66)	Appartementen (40)	Studio's (4)
Dak	73%	38%	0%
Ramen en deuren	39%	68%	25%
Buitenmuur	60%	28%	0%
Elektriciteit en sanitair	35%	60%	75%
Binnenrenovatie	53%	30%	25%
Gascondensatieketel	23%	13%	25%
Vloer	14%	0%	0%
Zonnepanelen	8%	0%	0%

Gascondensatieketel: enkel indien opgenomen in RA vóór huidig subsidiereglement

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE RENOVATIEWERKEN

## > Private en collectieve werken



- Huidige dossiers met collectieve werken: kleinere gebouwen in handen van zelfde eigenaars (geen VME)
- Eerste grootschalige renovatie die collectieve aanpak EC combineert met individuele trajecten VHP aangemeld

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE SUBSIDIEBEDRAGEN

## > Algemeen

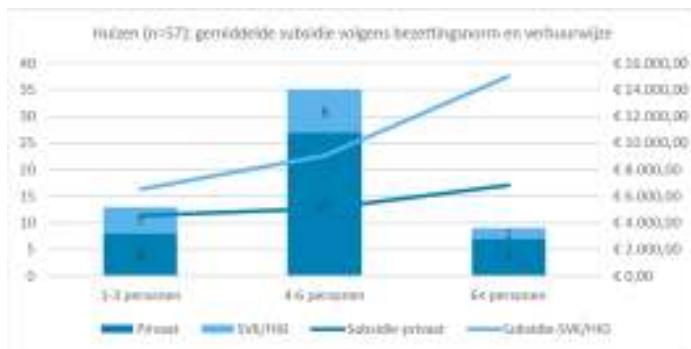
Bezettingsnorm woning	MAXIMALE SUBSIDIEBEDRAGEN (REGLEMENT)	
	Verhuur via SVK of HIG	Private verhuur
Woning voor 1-3 personen	9.000 euro	6.000 euro
Woning voor 4-6 personen	12.000 euro	8.000 euro
Woning voor meer dan 6 personen	15.000 euro	10.000 euro

– Op basis van 93 goedgekeurde dossiers (31/10/2023):

- × Gemiddeld: 5.612 euro (mediaan 4.470 euro)
- × Huis (n=57): 6.263,09 euro (mediaan 4.615 euro)
- × Appartement (n=33) 4.872,80 euro (mediaan 4.251,43 euro)
- × Studio (n=3) 1.372,31 euro (mediaan: 627,44 euro)

# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE SUBSIDIEBEDRAGEN

## > Subsidiebedrag – bezettingsnorm en verhuurwijze

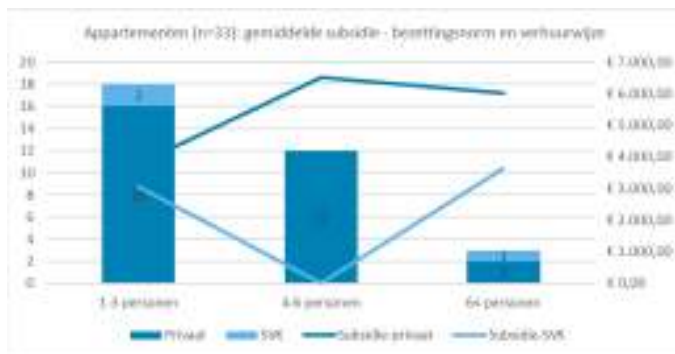


Huizen

HUIS (n=57)	GEMIDDELDE SUBSIDIEBEDRAGEN		
	Via SVK (10 dossiers)	Via HIG (5 dossiers)	Privaat (42 dossiers)
<i>Algemeen</i>	9.646,24 euro (10)	7.748,90 euro (5)	5.280,70 euro (42)
1-3 personen (13)	7.582,55 euro (4)	2.348,01 euro (1)	4.544,52 euro (8)
4-6 personen (35)	9.033,06 euro (4)	9.099,12 euro (4)	5.097,62 euro (27)
+6 personen (9)	15.000 euro (2)	0 euro	6.828,22 euro (7)

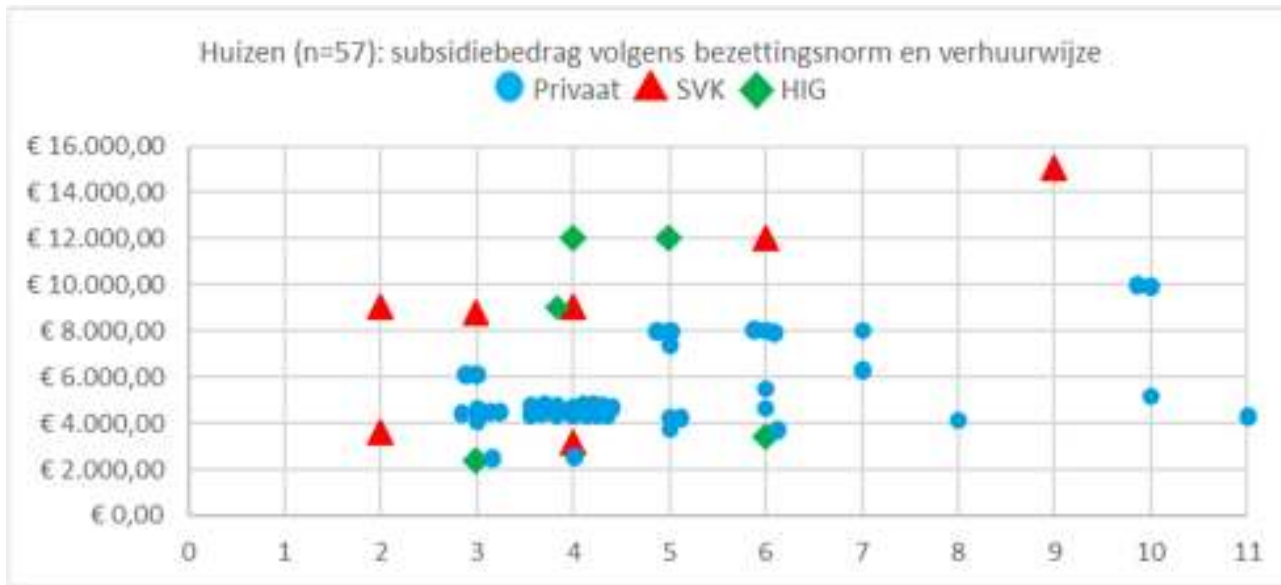
# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE SUBSIDIEBEDRAGEN

## > Subsidiebedrag – bezettingsnorm en verhuurwijze



### Appartementen

APPARTEMENT (n=33)	GEMIDDELDE SUBSIDIEBEDRAGEN		
	Via SVK (3 dossiers)	Via HIG (0 dossiers)	Privaat (30 dossiers)
<i>Algemeen</i>	3.254,91 euro (3)		5.034,59 euro (30)
1-3 personen (18)	3.061,96 euro (2)	0 euro	3.794,09 euro (16)
4-6 personen (12)	0 euro	0 euro	6.525,59 euro (12)
+ 6 personen (3)	3.640,80 euro (1)	0 euro	6.012,61 euro (2)



# SUBSIDIEDOSSIERS: OVER DE SUBSIDIEBEDRAGEN

- > Subsidiebedrag – renovatiewerken en actueel EPC
    - Subsidie = 50% gestaafde kosten, geplafonneerd
    - Toegekende bedragen weerspiegelen investeringen die minstens het dubbel bedragen
    - Overzicht subsidies in 93 goedgekeurde dossiers volgens
      - × Subsidiebedrag (hoog naar laag)
      - × Type woning en EPC **A** - **B** - **C** - **D** - **E** - **F** (gearceerd = niet actueel)
      - × Verhuurwijze (privaat, SVK, HIG) en huurprijs + wijk
      - × Bezettingsnorm en aantal slaapkamers
      - × Uitgevoerde werken (ingediende facturen)
- 





gent:

Bedankt voor uw aandacht

**Dienst Wonen**  
Team Kwalitatieve Woningen  
Michiel Bonte

d) Toelichting: evaluatie Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen.  
(presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

- 20231116\_DO\_SSW\_nota\_subsidie renovatie huurwoningen\_rapport.pdf



# Stedelijke subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen 2021-2025

Tussentijds rapport t.e.m. 31/10/2023

31 oktober 2023

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst Wonen – Team Kwalitatieve Woningen

Contactpersoon

Michiel Bonte en Tommy Heleu

Zoals voorzien in de beleidsnota Wonen 2020-2025, werd in juni 2021 bij de dienst Wonen van de Stad Gent een nieuw centraal aanspreekpunt voor verhuurders opgericht nl. het Verhuurderspunt. Vanuit de doelstelling om de **woningkwaliteit op de private huurmarkt te verbeteren** (en daarbij ook investeringen in energiezuinigheid te stimuleren), zet de Stad via het Verhuurderspunt sterk in op **advies en begeleiding voor de renovatie van huurwoningen**.<sup>1</sup> De dienst Wonen werkt hiervoor nauw samen met de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu en De Energiecentrale.

Als extra *incentive* is aan deze renovatietrajecten een **stedelijke premie** gekoppeld, ingevoerd door het subsidierglement van 25 mei 2021 voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025 (vanaf 1/7/2021). Belangrijke voorwaarde voor deze subsidie – naast o.m. het behalen van het conformiteitsattest (CA) – is de verbintenis om de gerenoveerde woning minstens 9 jaar te verhuren tegen een prijs die niet hoger ligt dan de door het college vastgestelde maxima.

Na een evaluatie van het eerste werkingsjaar van het Verhuurderspunt en onder impuls van de grondige hertekening van het Vlaamse premielandchap (nieuwe Mijn VerbouwPremie), werd het initiële reglement vorig jaar opgeheven en vervangen door het subsidierglement van 26 september 2022 voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025. Dit ging gepaard met enkele vernieuwingen vanuit lokale beleidskeuzes, waaronder uitbreiding van de Gentse premie naar zonnepanelen op huurwoningen.<sup>2</sup>

Er volgde nog een wijzigingsbesluit van 27 maart 2023 om de subsidie soepeler in te kunnen zetten voor renovaties die – buiten de trajecten van het Verhuurderspunt – door organisaties zoals Het Pandschap begeleid worden en bijdragen aan kwaliteitsvol én betaalbaar wonen in Gent.

**Dit rapport geeft eerst een beeld van de renovatietrajecten voor Gentse huurwoningen sinds de opstart van het Verhuurderspunt (juni 2021 t.e.m. september 2023), om vervolgens dieper in te gaan op de subsidiedossiers voor gerenoveerde huurwoningen (sinds de eerste aanvraag in december 2021 t.e.m. oktober 2023, rapportagedatum 30/10/2023).**

<sup>1</sup> Daarnaast is het Verhuurderspunt sinds dit jaar ook de spil van de voortrajecten in functie van de mogelijke uitoefening van het sociaal beheersrecht op langdurig leegstaande woningen.

<sup>2</sup> <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/gent-verdubbelt-subsidie-voor-energiezuinige-renovatie-huurwoningen>. Aan de gemeenteraad van november 2023 wordt een nieuwe wijziging voorgelegd, nl. uitbreiding van de subsidie naar ventilatietechnieken en werken om de toegankelijkheid van de huurwoning voor minder mobiele personen te verbeteren (of redelijke aanpassingen te ondersteunen).

## Inhoud

SAMENVATTING	3
1. Renovatietrajecten	5
2. Subsidiedossiers	7
2.1. Algemeen	7
2.1.1. Evolutie aanvragen	7
2.1.2. Termijn en conversie na renovatieadvies	7
2.1.3. Evolutie besluiten	9
2.1.4. Besteding subsidiebudget	9
2.2. Over de aanvragers	11
2.2.1. Unieke aanvragers: natuurlijke en rechtspersonen	11
2.2.2. Woonplaats/vestiging van de aanvragers	11
2.3. Over de huurwoningen	12
2.3.1. Type: huis, appartement of studio	12
2.3.2. Ligging: Gentse wijken	12
2.3.3. Grootte: maximale bezetting	13
2.3.4. Grootte: aantal slaapkamers	13
2.3.5. Verhuurwijze: privaat of via SVK/HIG	14
2.3.6. Energiescore: EPC	14
2.3.7. Huurprijs	15
2.4. Over de renovatiewerken	20
2.4.1. Categorieën werken	20
2.4.2. Private en collectieve werken	21
2.5. Over de subsidiebedragen	23
2.5.1. Subsidiebedrag in relatie tot bezettingsnorm en verhuurwijze	23
2.5.2. Subsidiebedrag in relatie tot EPC, verhuurprijs en werken	26

# SAMENVATTING

## ALGEMEEN

---

Sinds de inwerkingtreding van het subsidiereglement (1/7/2021) tot eind oktober 2023 zijn er **110 subsidieaanvragen voor gerenoveerde huurwoningen** ingediend (116, waarvan 6 geannuleerd).

**80% van de aanvragen dateert van de periode januari-oktober 2023.** Dat de toepassing van het reglement pas dit jaar echt zichtbaar wordt, viel te verwachten omdat de uitvoering van de werken na het voorafgaande renovatieadvies van het Verhuurderspunt de nodige tijd vraagt.

**Op basis van de huidige dossiers, kan de conversie van renovatietrajecten naar subsidieaanvragen op 40% geraamd worden.** Deze ratio gaat uit van de 281 renovatieadviezen die t.e.m. november 2022 zijn afgeleverd en houdt m.a.w. rekening met de gemiddelde en mediaantermijn van 11 maanden tussen advies en aanvraag (na uitvoering van de werken).

**De teller van de renovatieadviezen stond eind september 2023 op 442, voor in totaal 567 woontiteiten** (huizen, appartementen en studio's). De stijgende trend zet zich bij het Verhuurderspunt door en zal wellicht versterkt worden door de invoering van het verplicht conformiteitsattest (sinds 1/10/2023). Bijgevolg zal ook de geleidelijke toename van subsidieaanvragen zich in 2024 en 2025 hoogst waarschijnlijk sterker doorzetten.

**Eind oktober 2023 waren reeds 100 van de 110 aanvragen afgewerkt**, waarvan 93 goedgekeurd door het college en 7 geagendeerd in november. De goedgekeurde aanvragen (93) komen neer op een **totaal subsidiebedrag van 521.915,68 euro**. De 7 andere dossiers die al klaar staan voor november, zijn goed voor 56.692,50 euro.

## OVER DE AANVRAGERS

---

**De 110 subsidiedossiers komen van 71 verschillende eigenaar-verhuurders (unieke aanvragers)**, waaronder vier rechtspersonen. In drie kwart van de dossiers is de aanvrager zelf ook van Gent.

## OVER DE HUURWONINGEN

---

### TYPE

**60% (66) van de subsidiedossiers gaat over eengezinswoningen (hierna: huis), 36% (40) over appartementen.** Daarnaast zijn er enkele aanvragen voor studio's (4%, 4).

### LIGGING

**In bijna een kwart van de subsidiedossiers ligt de huurwoning in de Brugse Poort**, wat vnl. het gevolg is van de gezamenlijke oplevering van 20 gerenoveerde huizen in de Heershagestraat.

### GROOTTE

**Volgens de bezettingsnorm is 50% van de gerenoveerde huurwoningen geschikt voor 4-6 personen**, gevolgd door kleinere woningen voor 1-3 personen (35%) en grotere woningen voor meer dan 6 personen (15%). **42% van de huurwoningen heeft 2 slaapkamers**, gevolgd door kleinere woningen met 1 slaapkamer (25%) en grotere woningen met 3 slaapkamers (22%) of 4 of meer slaapkamers (8%). De restant zijn studio's.

### VERHUURWIJZE

**In 83% van de subsidiedossiers (91) wordt de gerenoveerde woning privaat verhuurd**, in 17 % van de dossiers werkt de aanvrager met het sociaal verhuurkantoor Gent (ondertussen onderdeel van de nieuwe woonmaatschappij Thuispunt Gent) (13) of het stedelijk verhuurkantoor huurینگent (6).

ENERGIESCORE: EPC

**Bijna de helft van de gerenoveerde woningen met actueel EPC halen label A of B (met label C erbij gaat het over 90% van de dossiers).** Deze informatie is niet voor alle subsidiedossiers beschikbaar, omdat bij een derde van de aanvragen een (geldig) EPC-atteest zit dat van vóór de werken dateert.

HUURPRIJS

**De huurprijzen van de gerenoveerde woningen liggen gemiddeld beduidend lager dan de door het college vastgestelde maxima**, wat enerzijds het redelijk karakter ervan bevestigt en anderzijds ook aantoont dat deze voorwaarde op zich geen prijsopdrijvend effect heeft.

OVER DE RENOVATIEWERKEN

---

CATEGORIEËN

**Bij huizen zijn de werken duidelijk gefocust op de buitenschil, nl. daken (73%) en buitenmuren (60%).** Daarna is binnenrenovatie (53%) de meest ingediende kostenpost.

**Bij appartementen vallen vooral de facturen voor werken aan ramen en deuren op (68%).** Ook elektriciteit en sanitair worden in meer dan de helft (60%) van de renovaties aangepakt.

PRIVATE EN COLLECTIEVE WERKEN

**In 40% van de subsidiedossiers van appartementen is sprake van werken aan gemeenschappelijke delen**, maar het gaat hier enkel over kleinere gebouwen in handen van dezelfde eigenaars.

De eerste grote testcase voor de wisselwerking tussen de (vnl. individueel gerichte) trajecten van het Verhuurderspunt en de collectieve appartementswerking van De Energiecentrale staat voor de deur (dakrenovatie Residentie Lys, Spilmolenstraat 1-312, 29 huurappartementen aangemeld).

OVER DE SUBSIDIEBEDRAGEN

---

Gemiddeld subsidiebedrag volgens type woning (eind oktober 2023: 93 goedgekeurde dossiers):

- **Huis (n=57):** **6.263,09 euro** (mediaan: 4.615 euro)
- **Appartement (n=33):** **4.872,80 euro** (mediaan: 4.251,43 euro)
- **Studio (n=3):** **1.372,31 euro** (mediaan: 627,44 euro)

IN RELATIE TOT BEZETTINGSNORM EN VERHUURWIJZE

Deze parameters bepalen het plafond van de subsidie. **In 27% van de goedgekeurde dossiers (25) werd het maximumbedrag toegekend:** 16 renovaties van privaat verhuurde woningen (9 huizen, 7 appartementen), 7 huizen in SVK-verhuur en 2 huizen in HIG-verhuur.

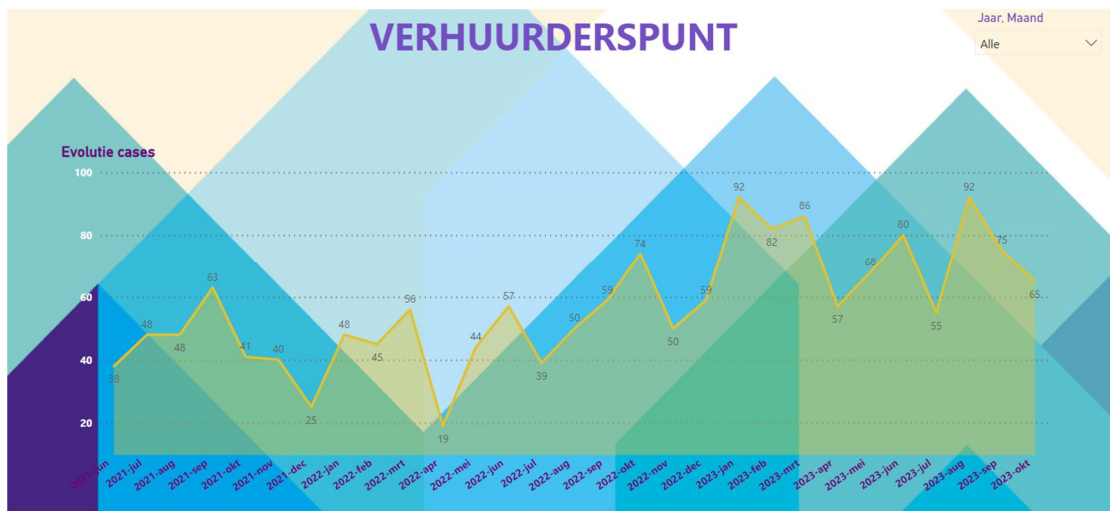
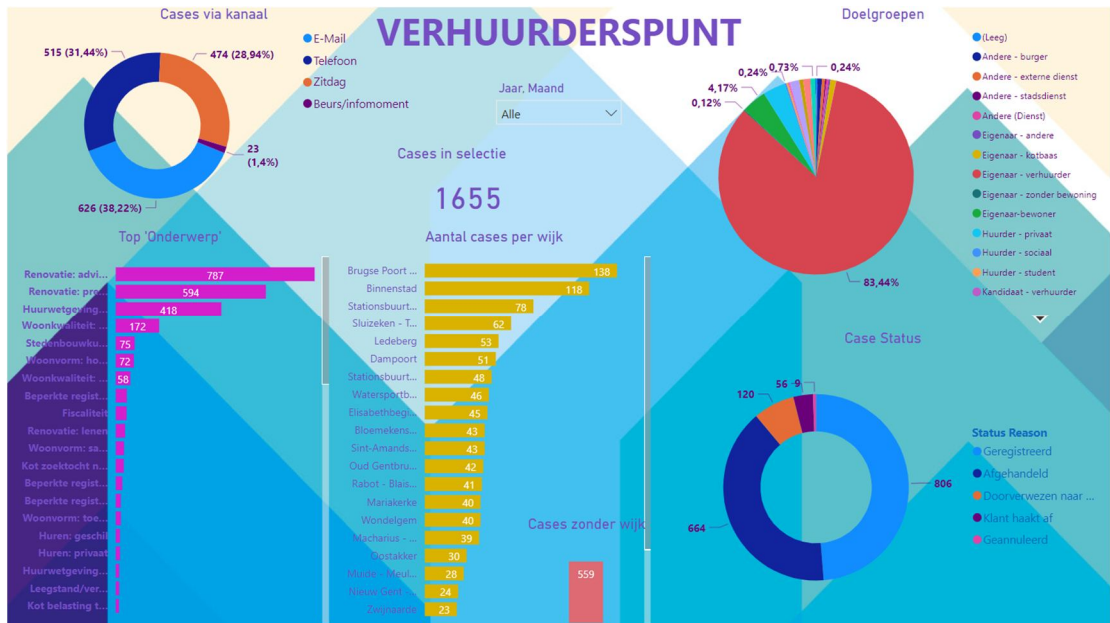
Bij de huizen wordt het gemiddeld subsidiebedrag sterk naar boven getrokken door het verhoogd plafond in een aantal SVK/HIG-dossiers met grondige renovatie. Bij de appartementen valt op dat de subsidies meestal hoger zijn dan voor privaat verhuurde woningen met dezelfde bezettingsnorm (groter relatief aandeel van facturen voor ramen en deuren speelt hier mee).

IN RELATIE TOT EPC, VERHUURPRIJS EN WERKEN

Zie overzichtstabel op de laatste pagina van het rapport.

# 1. Renovatietrajecten

Het beknopte rapport over de renovatietrajecten van het Verhuurderspunt in deze nota is vooral bedoeld om de nodige context te schetsen in functie van de meer diepgaande rapportering over de stedelijke subsidie (die – op enkele uitzonderingen na – enkel aangevraagd kan worden voor renovaties van huurwoningen die volledig via dit traject zijn verlopen).<sup>3</sup>

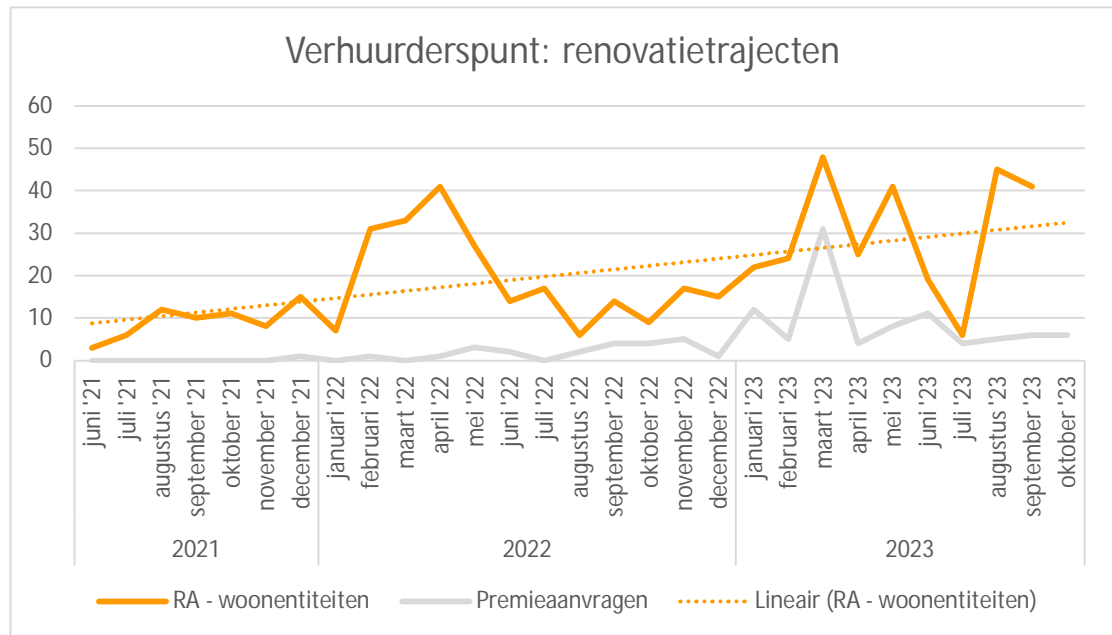


In de periode van juni 2021 t.e.m. oktober 2023 opende het Verhuurderspunt **al meer dan 1.600 cases** voor diverse vragen van eigenaars van Gentse huurwoningen, met renovatie/woningkwaliteit en huurwetgeving als meest voorkomende thema's. De contactnames gaan in stijgende lijn en de **renovatietrajecten met perspectief op de stedelijke premie slaan duidelijk** aan.

<sup>3</sup> Zie ook de evaluatie van het eerste werkingsjaar van het Verhuurderspunt (Commissie SSW 15/9/2022), de bijdragen vanuit dienst Wonen aan de jaarverslagen van De Energiecentrale alsook de klantenbevragingen van april 2022 (onderdeel evaluatie eerste werkingsjaar) en april 2023 (onderdeel KUL Service Learning stage bij het Verhuurderspunt).

De renovatietrajecten starten in principe steeds met een persoonlijk gesprek met een consultant van het Verhuurderspunt (dienst Wonen), gevolgd door een plaatsbezoek van een woningcontroleur en een renovatiecoach. Zij maken resp. een technisch verslag en renovatieadvies (RA) op, waarmee de eigenaar aan de slag kan (eventueel met verdere begeleiding door de renovatiecoach). Sinds april 2023 kan men voor de gesubsidieerde renovatie ook beroep doen op een ontzorgende organisatie zoals Het Pandschap Gent.

**Eind september 2023 stond de teller op 442 afgeleverde renovatieadviezen, voor in totaal 567 woontentiteiten** (huizen, appartementen en studio's). De oranje lijn in onderstaande grafiek geeft de evolutie van de trajecten weer, sinds de opstart van het Verhuurderspunt in juni 2021. Hoewel er een aantal schommelingen zijn, toont de gestippelde trendlijn een duidelijke stijging.<sup>4</sup>



periode	RA		RB		
	aantal	wooneenh.	individueel	collectief	wooneenh.
<b>2023</b>					
jan	15	22	7	0	8
feb	19	24	2	1	6
maa	24	48	7	1	30
apr	14	25	4	0	4
mei	15	41	3	5	19
jun	16	19	2	1	5
<b>subtot</b>	<b>103</b>	<b>179</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>72</b>
jul	6	6	0	1	3
aug	15	45	3	0	3
sep	22	41	3	0	3
okt					
nov					
dec					
<b>subtot</b>	<b>43</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>TOT 2023</b>	<b>146</b>	<b>271</b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>81</b>

De tabel hiernaast geeft meer detail voor 2023, met naast de renovatieadviezen (die soms over verschillende woontentiteiten van dezelfde eigenaar in hetzelfde gebouw kunnen gaan) ook de opgestarte **renovatiebegeleidingen voor huurwoningen**. De verdere ondersteuning door de renovatiecoach is kosteloos en vrijblijvend, maar vormt wel een subsidievoorwaarde als men de werken zelf wil uitvoeren.

In het volgende deel van de nota wordt dieper ingegaan op de subsidiedossiers.

<sup>4</sup> De opvallende piek in het eerste tertiaal van 2022 is het gevolg van een inhaalbeweging om de toen snel oplopende termijn tussen het eerste gesprek met het Verhuurderspunt, het plaatsbezoek en de aflevering van het renovatieadvies in te korten. De trajecten kregen begin 2023 een extra boost dankzij organisatorische, procesmatige en administratieve verbeteringen met het nieuwe team van drie renovatiecoaches dat vanuit De Energiecentrale voor het Verhuurderspunt werkt (voordien verliep dit via een tijdelijke opdracht van De Energiecentrale aan Domus Mundi).

## 2. Subsidiedossiers

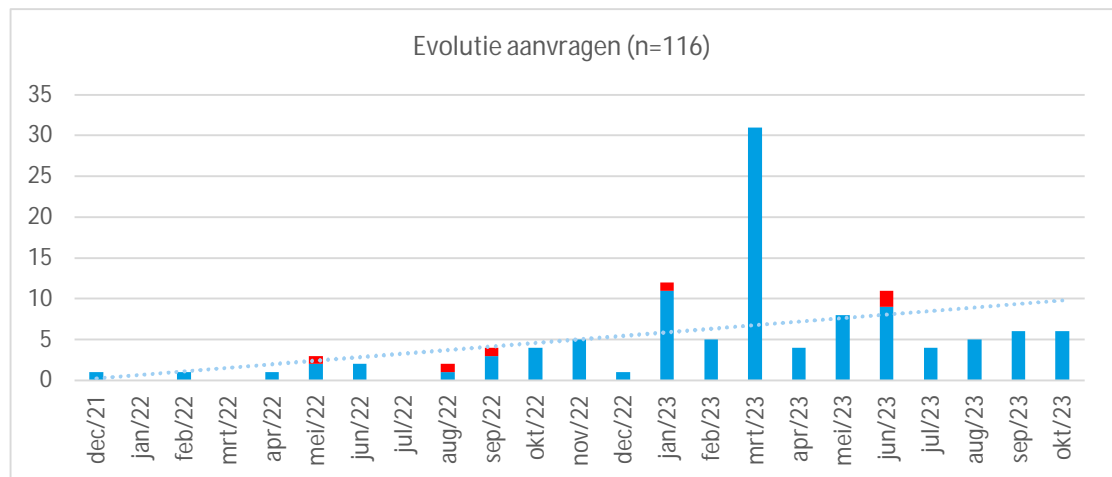
Het tweede deel van de nota geeft eerst een algemeen beeld van de subsidiedossiers tot eind oktober 2023 (rapportagedatum 31/10/2023), nl. evolutie van de aanvragen (2.1.1), termijn en conversie na de renovatieadviezen van het Verhuurderspunt (2.1.2), evolutie van de besluiten (2.1.3) en besteding van het subsidiebudget (2.1.4).

Daarna worden de dossiers meer in de diepte geanalyseerd vanuit het perspectief van resp. de aanvragers (2.2), de huurwoningen (2.3), de renovatiewerken (2.4) en de subsidiebedragen (2.5).

### 2.1. Algemeen

#### 2.1.1. Evolutie aanvragen

Sinds de inwerkingtreding van het initiële subsidiereglement (1/7/2021) tot eind oktober 2023 zijn er **116 subsidieaanvragen voor gerenoveerde huurwoningen** ingediend (waarvan 6 geannuleerd).<sup>5</sup>



**80% van de aanvragen dateert van de periode januari-oktober 2023.** De opvallende piek in maart 2023 is te verklaren door de oplevering van 20 gerenoveerde huurwoningen in dezelfde straat.

Dat de toepassing van het reglement pas dit jaar echt zichtbaar wordt, viel te verwachten omdat de uitvoering van de werken na het renovatieadvies de nodige tijd vraagt (zie 2.1.2). Gezien de huidige evolutie van de renovatietrajecten van het Verhuurderspunt (zie hoger) en de bijkomende stimulans door de invoering van het verplicht conformiteitsattest in het najaar van 2023, zal de geleidelijke **toename van subsidieaanvragen zich in 2024 en 2025 hoogst waarschijnlijk sterker doorzetten.**

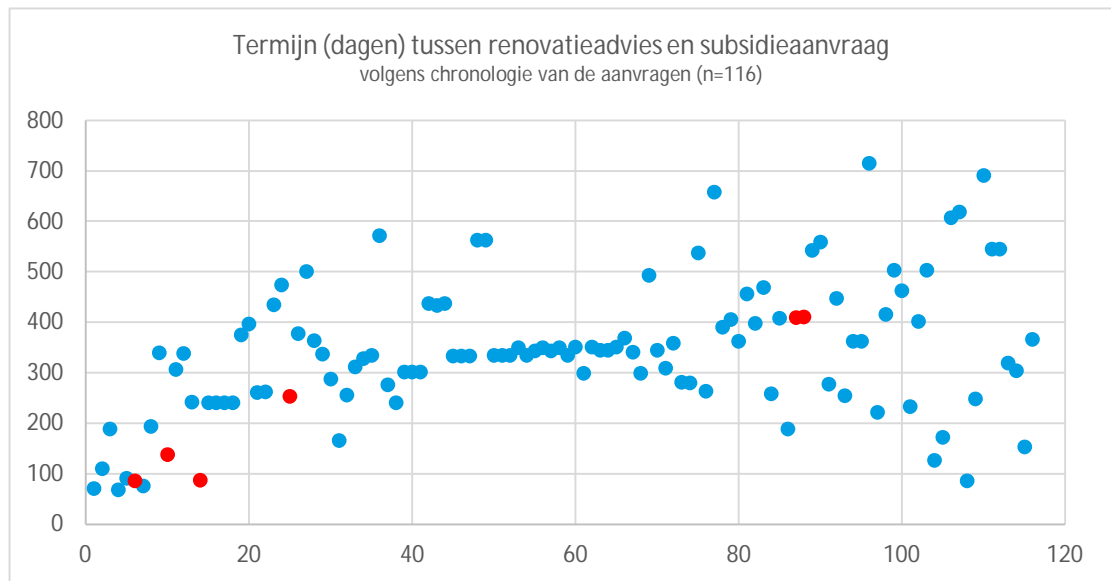
#### 2.1.2. Termijn en conversie na renovatieadvies

In principe moet de subsidieaanvraag uiterlijk **binnen 2 jaar na het renovatieadvies** gebeuren. Uit onderstaande grafiek blijkt dat dit van dossier tot dossier sterk kan variëren, tussen 68 dagen (een van de eerste aanvragen) tot 716 dagen (een van de recentere aanvragen, nipt binnen de termijn).

**De aard en omvang van de werken** – van beperkte ingrepen om te voldoen aan de minimumnormen voor woningkwaliteit tot meer ingrijpende renovaties – speelt hier uiteraard mee.

<sup>5</sup> Het gaat over 2 dubbele dossiers en 4 annuleringen om dezelfde aanvraag in een later stadium opnieuw in te dienen.

**De gemiddelde termijn tussen het renovatieadvies en de subsidieaanvraag na uitvoering van de werken bedraagt momenteel 342 dagen, dus circa 11 maanden (mediaan: idem).** Dit zegt nog niet alles, omdat de dossiers na aanvraag vaak nog verder aangevuld moeten worden met bvb. het conformiteitsattest, een geregistreerde huurovereenkomst, nakomende facturen, ...



**Op basis van de huidige dossierpraktijk, kan de conversie van renovatietrajecten naar subsidieaanvragen op 40% geraamd worden.** Deze ratio gaat uit van de 281 renovatieadviezen die t.e.m. november 2022 zijn afgeleverd en houdt rekening met de gemiddelde en mediaantermijn van 11 maanden tussen dit advies en de aanvraag.<sup>6</sup> Omdat het Verhuurderspunt pas in juni 2021 van start ging en men de subsidie in principe tot 2 jaar na het renovatieadvies kan aanvragen, is het nog te vroeg om de effectieve conversiegraad vast te kunnen stellen.

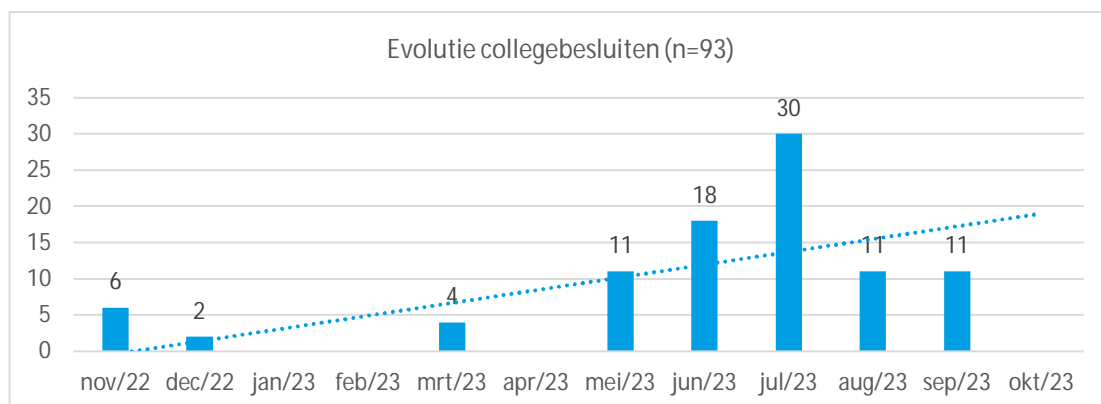
**Uit de eerdere klantenbevragingen van april 2022 en april 2023 bleek wel dat bijna 80% van de respondenten effectief aan de slag gaat met het renovatieadvies van het Verhuurderspunt,** door werken uit te voeren of in te plannen. Dat de *voorlopige* ratio met de subsidiedossiers lager ligt, kan veel verschillende oorzaken hebben: vertraging van de renovatie(plannen), keuze om toch niet alle vereiste werken uit te voeren (en desgevallend geen conformiteitsattest aan te vragen, wat sinds 1/10/2023 wel verplicht is bij een nieuwe verhuring, als het gebouw ouder dan 30 jaar is), zich niet willen verbinden tot de voorwaarde om de gerenoveerde woning minstens 9 jaar onder de door het college bepaalde maximumprijs te verhuren, ...

**Rekening houdend met de voorwaarden van de subsidie, ligt de conversie desalniettemin relatief hoog.** De cijfers en de klantenbevragingen van het Verhuurderspunt tonen ook aan dat de kosteloze renovatietrajecten met de 'wortel' van de stedelijke premie wel degelijk aanslaan om de kwaliteit van Gentse huurwoningen te verbeteren. Dit aanbod zal door de nieuwe 'stok' van het verplicht conformiteitsattest nog aantrekkelijker worden.

<sup>6</sup> Gelet op de (lange) gemiddelde en mediaantermijn voor de uitvoering van de werken (na renovatieadvies), zou het een vertekend beeld geven om de conversie af te meten aan de renovatieadviezen die tot dezelfde rapportagedatum als de subsidieaanvragen afgeleverd zijn.

### 2.1.3. Evolutie besluiten

Eind oktober 2023 waren reeds 100 van de 110 effectieve (dus niet-geannuleerde) aanvragen afgewerkt: 93 subsidies zijn al goedgekeurd door het college en 7 staan klaar voor goedkeuring (agendering in november).<sup>7</sup> Daarnaast stonden er op 31/10/2023 10 dossiers in wacht.



Hoewel de eerste aanvragen al van december 2021 en het voorjaar van 2022 dateren, kwam de effectieve afhandeling pas in het najaar van 2022 op gang. **In mei 2023 werd een inhaalbeweging ingezet.** De toenmalige achterstand had een dubbele oorzaak: enerzijds de hernieuwing van het reglement onder impuls van o.m. de grondige wijziging van het Vlaamse premiëlelandschap in 2022 (met enkele wijzigingen waardoor aanvragers er baat bij hadden om lopende dossiers via een overgangsmaatregel onder het nieuwe reglement af te laten handelen) en anderzijds onverwachte personeelsuitval in het voorjaar van 2023. Nu de achterstand weggewerkt is, kunnen de aanvragen terug volgens reglementaire (richt)termijnen<sup>8</sup> behandeld worden.

### 2.1.4. Besteding subsidiebudget

Aanvankelijk was er voor deze stedelijke subsidie binnen MJP 2020-2025 een investeringsbudget van 7.410.000 euro bij Wonen voorzien. Omdat de eerste uitgaven pas in 2022 konden gebeuren, is dit voor de resterende periode teruggebracht naar **3.272.718,38 euro** (om het overige budget dan mits goedkeuring naar het volgende MJP te verschuiven).

2022	2023	2024	2025	TOTAAL
127.718,38	524.000,00	1.048.000,00	1.573.000,00	<b>3.272.718,38</b>
<b>Besteed: 33.372,38</b>				
Overdracht: 94.346,00	+ 94.346,00 (2022)			
<b>Besteed 31/10/2023:</b>				
<b>488.543,30</b>				

<sup>7</sup> Er zijn tot op heden geen weigeringsbesluiten. Gezien het voorafgaande renovatietraject via het Verhuurderspunt, zal het niet snel voorvallen dat een subsidieaanvraag volledig wordt geweigerd. Als een deel van de ingediende facturen op basis van het reglement aanvaard wordt en een deel geweigerd, dan wordt dit verwerkt in de motivering van het goedkeuringsbesluit.

<sup>8</sup> Beoordeling Verhuurderspunt van (volledige) aanvragen: richttermijn van 6 weken na ontvangst. Beslissing college: richttermijn van 12 weken na aanvraag. Uitbetaling: richttermijn van 4 weken na goedkeuring.

De tot eind oktober 2023 goedgekeurde aanvragen (93) komen neer op een **totaal subsidiebedrag van 521.915,68 euro** (waarvan 488.543,30 euro besteed in 2023). De 7 andere dossiers die al klaar staan voor november, zijn nog eens goed voor 56.692,50 euro.

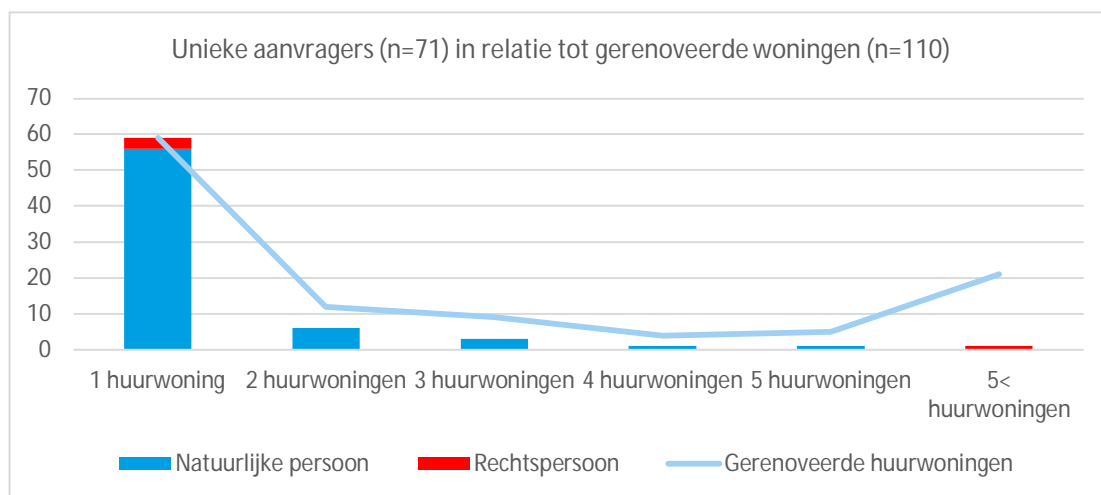
Dit betekent dat het voor 2023 ingeschreven budget – incl. overgedragen saldo 2022 – mogelijk niet zal volstaan om alle bijkomende aanvragen dit jaar nog te coveren. *Omdat de richttermijnen van het reglement enige flexibiliteit tussen de aanvraag, beslissing en uitbetaling bieden en er voor 2024-2025 hogere budgetten ingeschreven staan, vormt dit momenteel echter geen issue.*

## 2.2. Over de aanvragers

### 2.2.1. Unieke aanvragers: natuurlijke en rechtspersonen

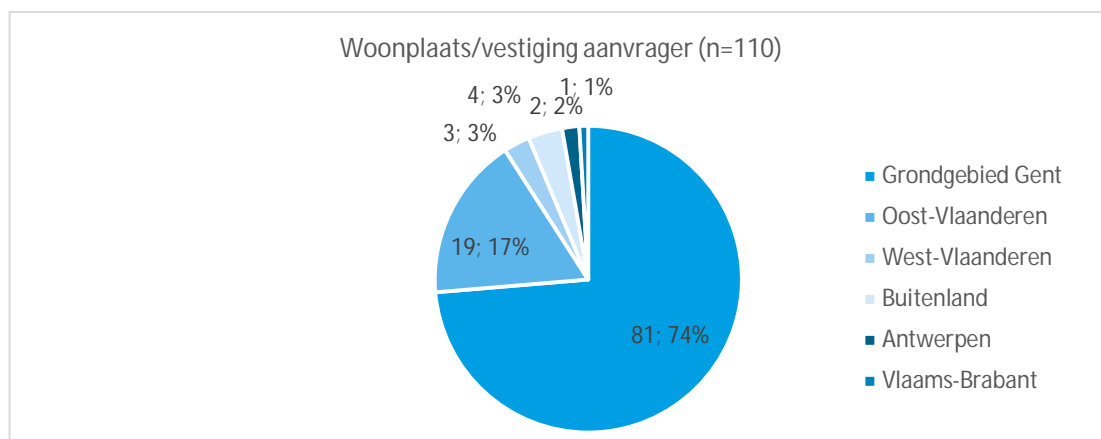
Eind oktober 2023 waren er 110 effectieve subsidieaanvragen voor gerenoveerde huurwoningen ingediend, door **71 verschillende m.a.w. 'unieke' aanvragers** (waaronder 4 rechtspersonen). Het gaat steeds over de eigenaar-verhuurder zelf of – uitzonderlijk – een gemachtigde persoon.<sup>9</sup>

Ruim 80% van de aanvragers heeft (voorlopig) een subsidiedossier voor één gerenoveerde huurwoning in Gent, de rest vroeg de subsidie aan voor twee of meer gerenoveerde woningen. Binnen de laatste groep zit een bedrijf dat maar liefst 21 aanvragen indiende (waarvan 20 voor gerenoveerde woningen in de Heershagestraat).



### 2.2.2. Woonplaats/vestiging van de aanvragers

**In drie kwart van de dossiers is de aanvrager Gentenaar** of een in Gent gevestigde rechtspersoon. Het aandeel van de 'unieke' aanvragers uit Gent ligt iets lager (66%).



<sup>9</sup> In deze cijfers zitten 3 aanvragen van particulieren die met Het Pandschap Gent renoveerden. Ondertussen heeft deze organisatie nog andere geplande renovaties van Gentse huurwoningen aangemeld bij het Verhuuderspunt.

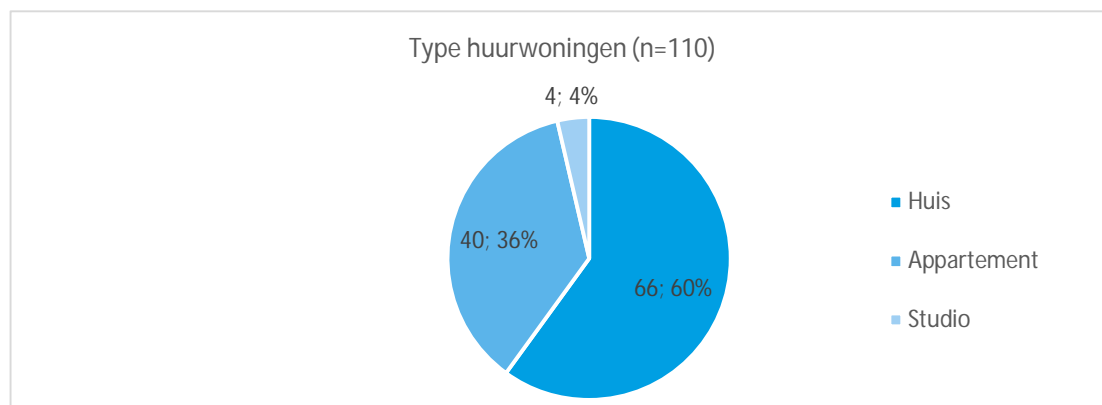
## 2.3. Over de huurwoningen

Vanuit de subsidiedossiers kan gerapporteerd worden over het type huurwoning (2.3.1), de ligging in Gent (2.3.2), de grootte volgens de bezettingsnorm (2.3.3) en volgens het aantal slaapkamers (2.3.4), de verhuurwijze (2.3.5), de energiescore (EPC) (2.3.6) en de huurprijs (2.3.7).

De renovatiewerken aan de huurwoning komen verder in de nota aan bod (2.4).

### 2.3.1. Type: huis, appartement of studio

**In 60% van de subsidiedossiers gaat het over de renovatie van een eengezinswoning (hierna: huis) en in ruim een derde over appartementen.** Daarnaast zijn er enkele aanvragen voor studio's (4%).



### 2.3.2. Ligging: Gentse wijken

Onderstaande tabel geeft de ligging in de Gentse wijken weer. **Het opvallend hoge aantal in de wijk Brugse Poort – Rooigem** is vnl. het gevolg van de gezamenlijke oplevering van 20 gerenoveerde huizen in de Heershagestraat.

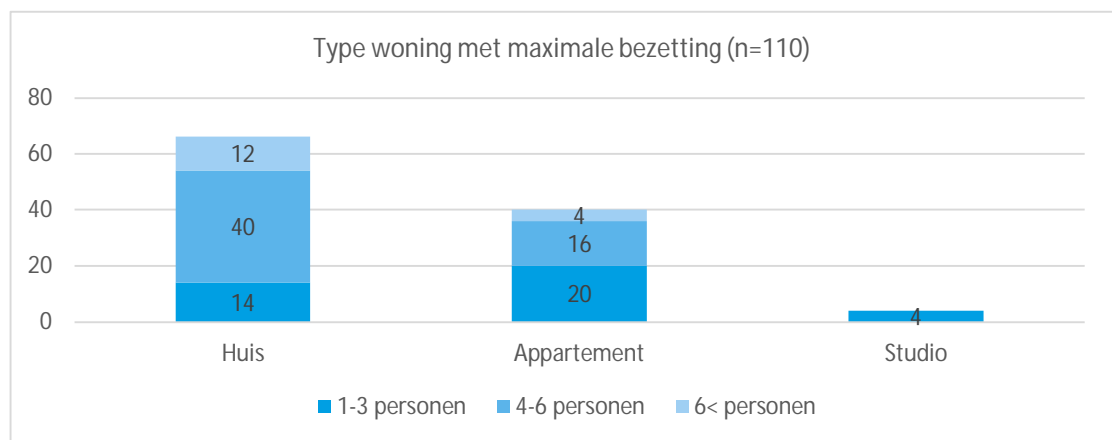
	Huizen	Appartementen	Studio's	TOTAAL
Brugse Poort - Rooigem	24	2	0	26
Binnenstad	1	9	1	11
Dampoort	7	1	0	8
Bloemekenswijk	6	0	0	6
Sluizeken - Tolhuis - Ham	3	3	0	6
Stationsbuurt-Noord	4	1	1	6
Stationsbuurt-Zuid	0	4	2	6
Wondelgem	3	3	0	6
Rabot - Blaisantvest	3	1	0	4
Sint-Amandsberg	0	4	0	4
Oud Gentbrugge	2	1	0	3
Ledeberg	3	0	0	3
Mariakerke	2	1	0	3
Watersportbaan - Ekkergerm	0	3	0	3
Zwijnaarde	0	3	0	3
Drongen	2	0	0	2
Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels	0	2	0	2

Gentbrugge	0	2	0	2
Oostakker	2	0	0	2
Kanaaldorpen en -zone	1	0	0	1
Macharius - Heirnis	1	0	0	1
Nieuw Gent - UZ	1	0	0	1
Sint Denijs Westrem	1	0	0	1
<b>TOTAAL</b>	<b>66</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>110</b>

### 2.3.3. Grootte: maximale bezetting

De bezettingsnorm volgens de Vlaamse Codex Wonen is bepalend voor het subsidieplafond, in combinatie met de verhuurwijze (zie verder 2.3.5 en 2.5).

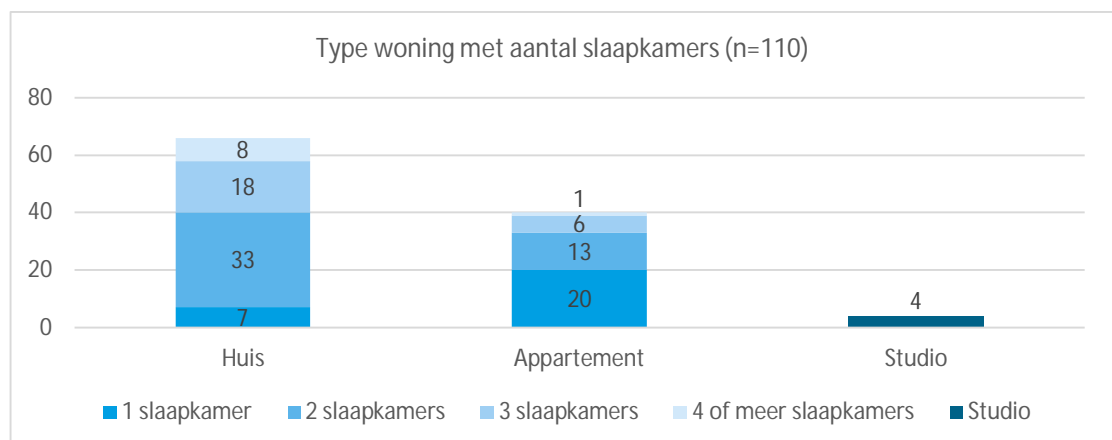
**De helft van de gerenoveerde huurwoningen is geschikt voor 4-6 personen**, gevolgd door kleinere woningen voor 1-3 personen (35%) en grotere woningen voor meer dan 6 personen (15%).



### 2.3.4. Grootte: aantal slaapkamers

Het aantal slaapkamers is bepalend voor de aan de subsidie gekoppelde maximale huurprijs, in combinatie met het type woning en het EPC (zie verder 2.3.6, 2.3.7 en 2.5).

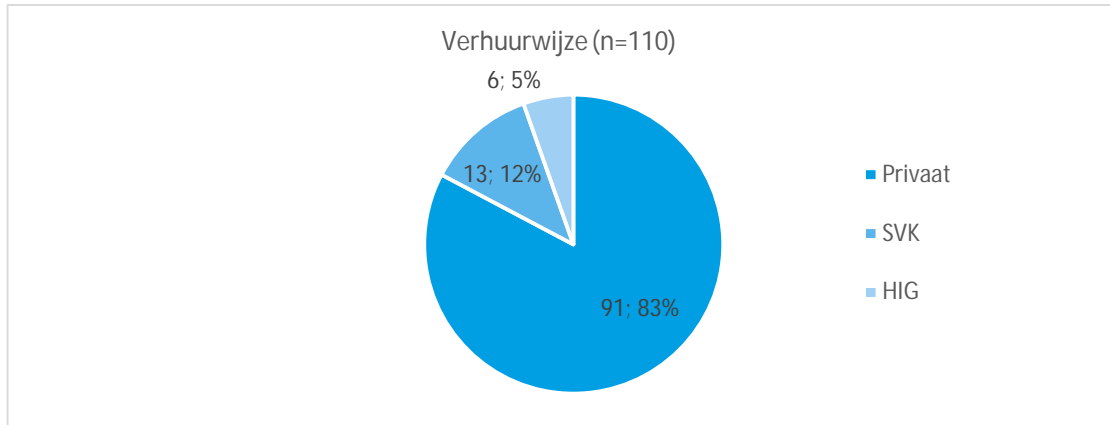
**42% van de gerenoveerde huurwoningen heeft 2 slaapkamers**, gevolgd door kleinere woningen met 1 slaapkamer (25%) en grotere woningen met 3 slaapkamers (22%) of 4 of meer slaapkamers (8%). Daarnaast zijn er 4 subsidiedossiers voor gerenoveerde studio's (3%).



### 2.3.5. Verhuurwijze: privaat of via SVK/HIG

In 83% van de subsidiedossiers (91) wordt de gerenoveerde woning **privaat verhuurd**<sup>10</sup>, in 17 % van de dossiers werkt de aanvrager met het sociaal verhuurkantoor Gent (nu onderdeel van de nieuwe woonmaatschappij Thuispunt Gent) (13)<sup>11</sup> of het stedelijk verhuurkantoor huuringent (6).

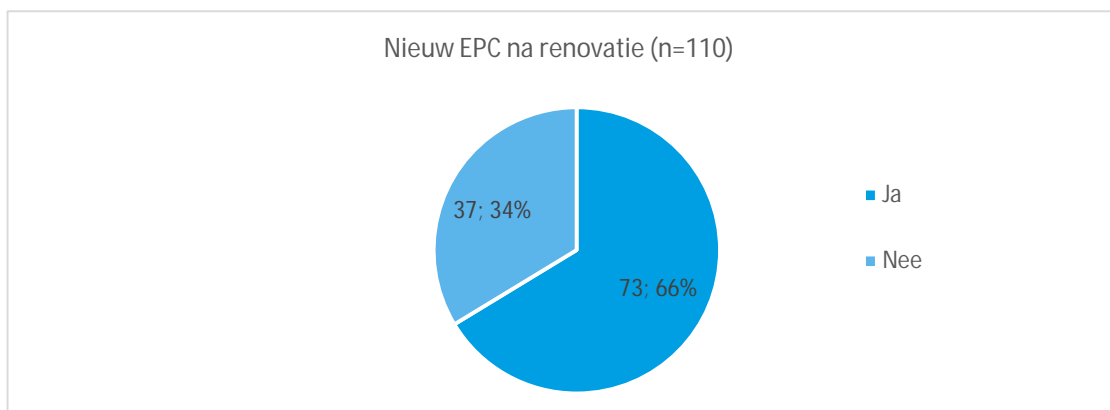
Bij SVK/HIG-verhuur is er een hoger subsidieplafond (zie verder 2.5.2).



### 2.3.6. Energiescore: EPC

Het subsidiereglement focust op het verbeteren van de woningkwaliteit op de private huurmarkt, volgens de (minimum)normen van de Vlaamse Codex Wonen (behalen van het conformiteitsattest als subsidievoorwaarde). Bijkomende investeringen in de energiezuinigheid worden aangemoedigd, zonder dat hieraan in functie van de subsidie een ondergrens is gesteld. De energiescore (EPC-label) van de huurwoning wordt echter wel in rekening genomen voor de **bepaling van de maximale huurprijs** die aan de subsidie is gekoppeld (zie verder 2.3.7).

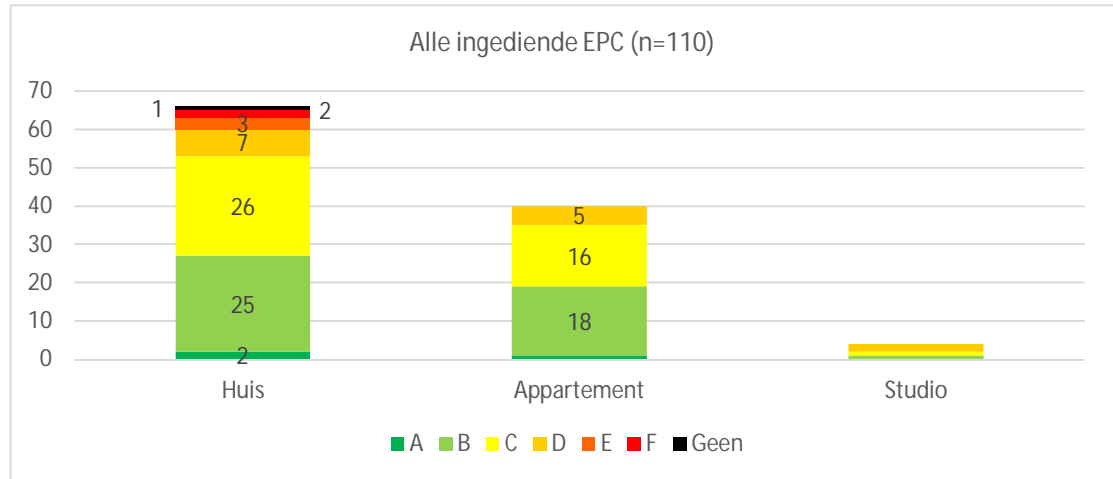
Voor het subsidiedossier is men niet verplicht om een bestaand EPC-atteest, daterend van vóór de renovatie van de huurwoning, na de werken te actualiseren. **In een derde van de dossiers lieten de aanvragers géén nieuw attest opmaken.** Zij hanteren dan een huurprijs die zelfs op basis van het 'oude' EPC-label onder het gestelde maximum valt. *Dit betekent dat er voor deze dossiers geen informatie is over de actuele energiescore van de huurwoning.*



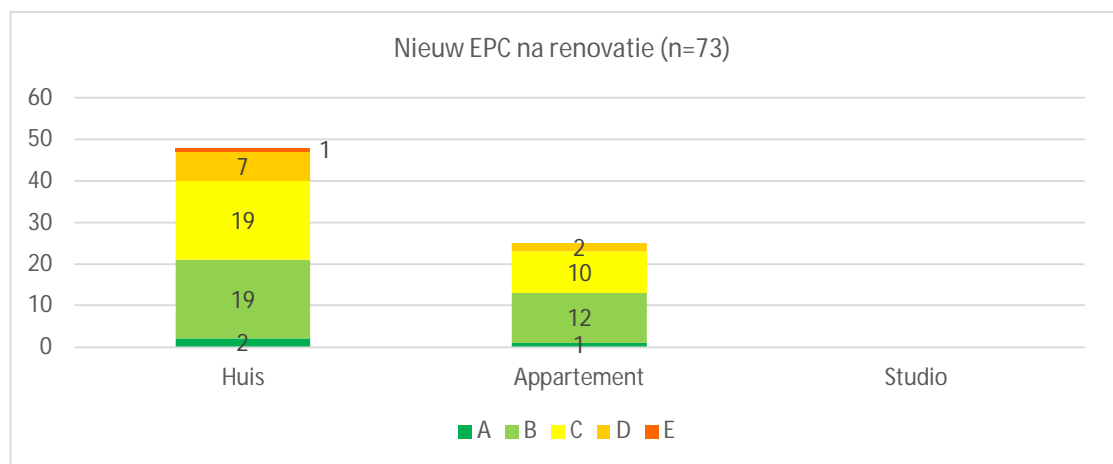
<sup>10</sup> Waaronder één dossier van vzw Trafiek en één dossier van Nest Impact Invest voor verhuur aan kwetsbare doelgroepen.

<sup>11</sup> Waaronder drie dossiers van renovaties die via Het Pandschap Gent zijn verlopen.

Onderstaande grafiek toont de energiescore van de huurwoningen volgens het bij alle aanvragen gevoegde EPC-label, *ongeacht de datering voor of na de werken*. Zoals hoger aangegeven, geeft dit wel een **vertekend beeld van de energetische impact van de renovaties**. Er is 1 dossier zonder EPC, omdat de lopende huurovereenkomst van dit huis dateert van vóór de EPC-plicht (1/1/2009). Voor de bepaling van de maximale huurprijs wordt dan uitgegaan van label F.



De tweede grafiek geeft een **correcter – maar op het dossiertotaal (110) dus onvolledig – beeld van de actuele energiescore**, voor de aanvragen met een EPC-attest dat na de werken is opgemaakt.



**Bijna de helft van de gerenoveerde woningen met actueel EPC halen dus label A of B (met label C erbij gaat het zelfs over 90% van de dossiers).** Rekening houdend met het overwegend oude Gentse woonpatrimonium en het Vlaamse gemiddelde, is dit zeker al een significant resultaat. In een langetermijnperspectief (2050-doelstellingen) moet het wel de bedoeling zijn om zo mogelijk nóg meer energetische renovaties te stimuleren (zie ook 2.4.1 en 2.5.2 i.v.m. de uitgevoerde werken).

### 2.3.7. Huurprijs

Een belangrijke voorwaarde van de subsidie is dat de gerenoveerde woning minstens 9 jaar verhuurd wordt tegen een effectieve huurprijs die niet hoger is dan het door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde maximum (jaarlijks geïndexeerd).

**Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt  
(met ingang vanaf 1 januari 2023)**

bezettingsnorm	slaapkamers	WONING/EGW			APPARTEMENTEN/MGW		
		D, E OF F	C	B, A of A+	D, E OF F	C	B, A OF A+
		300 of meer	200-299	minder dan 200	300 of meer	200-299	Minder dan 200
studio	0				€ 589,61	€ 622,99	€ 656,36
1-3	1	€ 704,62	€ 743,76	€ 782,91	€ 687,00	€ 725,17	€ 763,34
1-3	2	€ 800,98	€ 845,48	€ 889,98	€ 780,96	€ 824,35	€ 867,73
4-6	2	€ 845,54	€ 892,52	€ 939,49	€ 824,40	€ 870,20	€ 916,00
4-6	3	€ 986,47	€ 1.041,27	€ 1.096,07	€ 961,80	€ 1.015,24	€ 1.068,67
6+	3 of 3+	€ 1.056,93	€ 1.115,65	€ 1.174,36	€ 1.030,51	€ 1.087,76	€ 1.145,01

De bedragen hangen samen met het type en de grootte van de huurwoning en het (gekend, daarom niet actueel) EPC, zijn afgestemd met de maximale huurprijzen voor het bekomen van de Vlaamse huursubsidie en werden afgetoetst bij de Confederatie voor Immobiliënberoepen (CIB). De maxima zijn globaal heel redelijk, maar houden geen rekening met specifieke kwaliteiten van woningen e.a. prijsbepalende factoren zoals de ligging.

Onderstaande tabellen toont volgens hetzelfde schema de **gemiddelde effectieve huurprijs voor de gerenoveerde woningen** in de subsidiedossiers, op de private markt (zonder SVK/HIG-verhuringen en drie andere verhuringen aan niet-representatieve prijzen). De gele arceringen tonen aan in welke segmenten de meeste dossiers van gerenoveerde huizen en appartementen zitten (nl. 4 of meer).

HUIZEN – PRIVATE HUUR (n=51)				
Bezettingsnorm	Slaapkamers	D, E of F	C	B, A of A+
Studio	0			
1-3	1		€ 600 (1)	€ 711,93 (4)
1-3	2	€ 740 (1)	€ 690,51 (2)	€ 778,73 (1)
4-6	2	€ 745,31 (2)	€ 768,07 (8)	€ 741,04 (11)
4-6	3	€ 857,11 (3)	€ 900,09 (6)	€ 973,93 (2)
6+	3 of 3+	€ 865,42 (5)	€ 988,65 (2)	€ 1.006,92 (3)

APPARTEMENTEN EN STUDIO'S – PRIVATE HUUR (n=37) <sup>12</sup>				
Bezettingsnorm	Slaapkamers	D, E of F	C	B, A of A+
Studio	0	€ 492,00 (2)	€ 550,00 (1)	€ 532,00 (1)
1-3	1	€ 686,54 (1)	€ 608,00 (9)	€ 629,20 (5)
1-3	2			
4-6	2	€ 755,00 (2)	€ 725,95 (2)	€ 789,05 (9)
4-6	3			€ 830,00 (2)
6+	3 of 3+		€ 951,57 (2)	€ 989,71 (1)

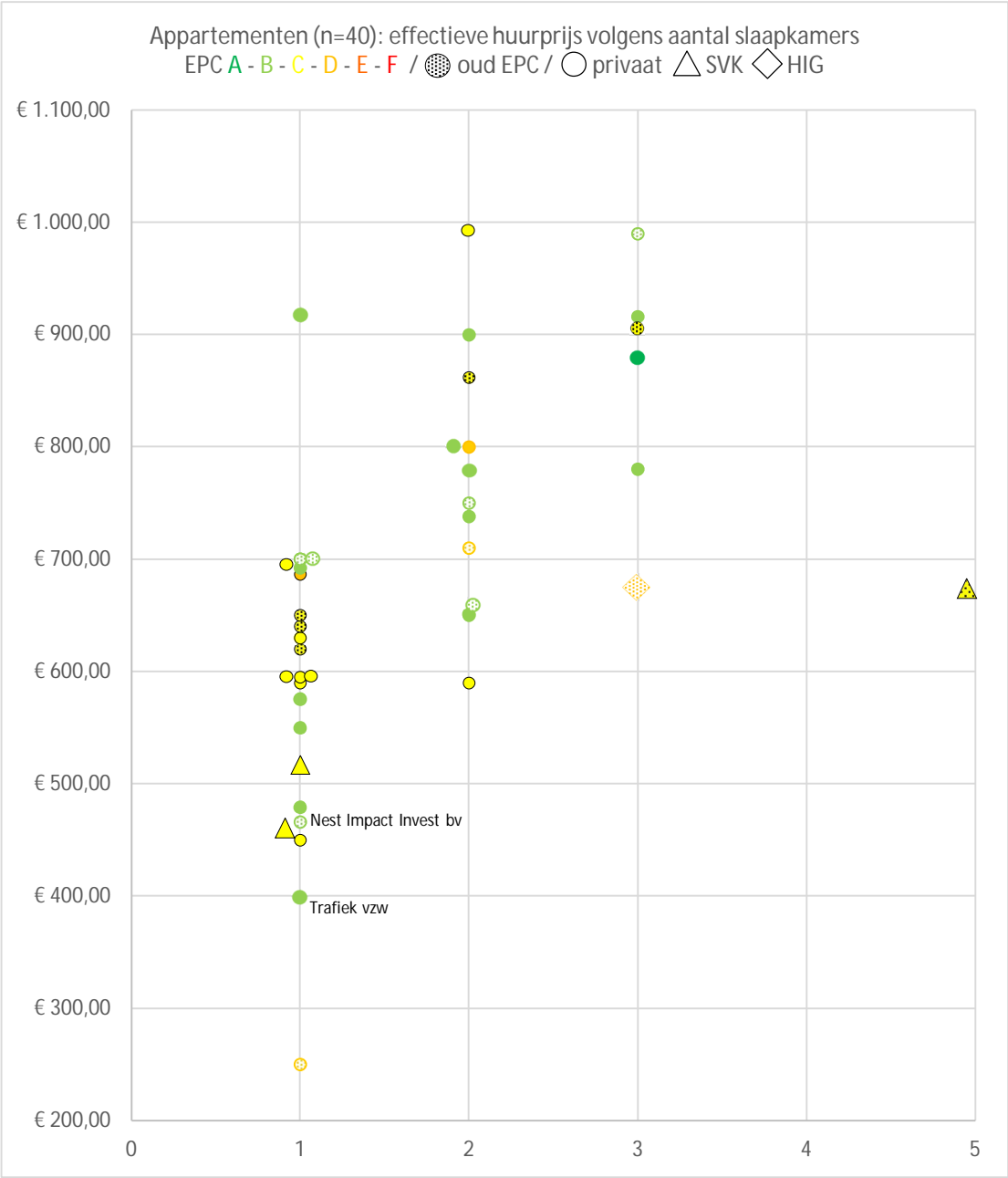
Deze gemiddelden liggen beduidend lager dan de door het college vastgestelde maxima, wat enerzijds het redelijk karakter ervan bevestigt en anderzijds ook aantoonde dat deze voorwaarde op zich geen prijsopdrijvend effect heeft.

<sup>12</sup> Worden niet meegenomen in de gemiddelden: het dossier van Trafiek vzw (appartement met 1 slaapkamer, EPC B, huurprijs 400 euro) en Nest Impact Invest bv (appartement met 1 slaapkamer, (oud) EPC B, huurprijs 466 euro), alsook een dossier met private verhuring aan uitzonderlijk lage prijs (appartement met 1 slaapkamer, (oud) EPC D, 250 euro).

De grafieken op volgende pagina's geven een **vollediger beeld van de effectieve huurprijzen van de gerenoveerde huizen en appartementen waarvoor de subsidie aangevraagd is**, rekening houdend met het aantal slaapkamers. De icoontjes tonen aan of het om private verhuur of SVK- dan wel HIG-verhuur gaat en de kleur stemt overeen met het gekende EPC-label. Een gestippeld patroon wijst op een EPC daterend van vóór de renovatie (mogelijke vertekening van de actuele energiescore).

Achteraan de nota (2.5.2) staat een gedetailleerd overzicht van de goedgekeurde subsidiedossiers, met ook de huurprijzen erbij.





## 2.4. Over de renovatiewerken

Deze rubriek gaat dieper in op de uitgevoerde renovatiewerken in de dossiers, enerzijds vanuit de categorieën van het subsidiereglement (2.4.1) en anderzijds vanuit het onderscheid tussen werken aan privatieve en collectieve delen van appartementsgebouwen (2.4.2).

### 2.4.1. Categorieën werken

De Gentse subsidie geldt voor dezelfde categorieën als de Vlaamse Mijn VerbouwPremie:

- Dak: isolatie en renovatie;
- Buitenmuur: isolatie en renovatie;
- Vloer: isolatie en renovatie;
- Ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk;
- Binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap;
- Elektriciteit en sanitair;
- Hernieuwbare energieproductie: zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler.

Bij de hernieuwing van het reglement in 2022 zijn hier ook nog zonnepanelen aan toegevoegd en werd de subsidie voor gascondensatieketels geschrapt (met overgangsmaatregel).<sup>13</sup>

In principe komen enkel de werken in aanmerking die opgenomen zijn in het **voorafgaandelijk renovatieadvies** van het Verhuurderspunt (in functie van de woningkwaliteit cf. Vlaamse Codex Wonen en de energiezuinigheid), na plaatsbezoek van een woningcontroleur en renovatiecoach.<sup>14</sup>

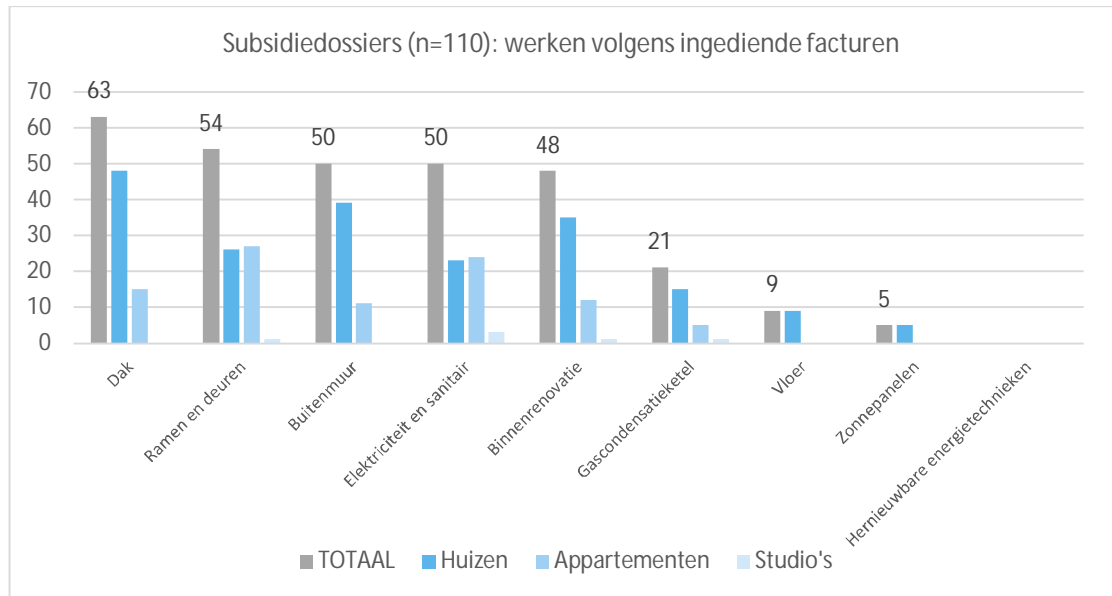
**De door de aanvragers ingediende facturen geven een beeld van de uitgevoerde renovatie, maar het is zeker geen sluitend rapport.** Sommige werken worden mogelijk niet vermeld bij de aanvraag omdat ze niet voldoen aan de gestelde voorwaarden of omdat het subsidieplafond reeds bereikt is.

De volgende grafiek toont het aandeel van de verschillende categorieën werken in alle aanvragen tot rapportagedatum 31/10/2023 (110, incl. 17 dossiers nog in behandeling of in wacht).

*Opgeliet: de vermelding van bepaalde werken betekent niet noodzakelijk dat de betreffende facturen ook in alle dossiers effectief aanvaard werden (cf. reglementaire voorwaarden en subsidieplafond).*

<sup>13</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van november 2023, wordt het subsidiereglement vanaf 1/12/2023 uitgebreid naar ventilatietechnieken en werken om de huurwoning toegankelijker te maken.

<sup>14</sup> Zie hoger, deel 1 van de nota. Het huidige subsidiereglement bevat wel enkele uitzonderingsscenario's en sinds april 2023 een versoepeling voor renovaties die via organisaties als Het Pandschap verlopen (in functie van SVK/HIG-verhuur).



De tabel geeft voor elke type huurwoning (huis, appartement, studio) in de subsidiedossiers weer hoe vaak de verschillende categorieën werken – volgens de ingediende facturen – voorkomen.

	Huizen (66)	Appartementen (40)	Studio's (4)
Dak	73%	38%	0%
Ramen en deuren	39%	68%	25%
Buitenmuur	60%	28%	0%
Elektriciteit en sanitair	35%	60%	75%
Binnenrenovatie	53%	30%	25%
Gascondensatieketel	23%	13%	25%
Vloer	14%	0%	0%
Zonnepanelen	8%	0%	0%

**Bij huizen zijn de werken duidelijk gefocust op de buitenschil**, nl. daken en buitenmuren. Daarna is binnenrenovatie de meest ingediende kostenpost.

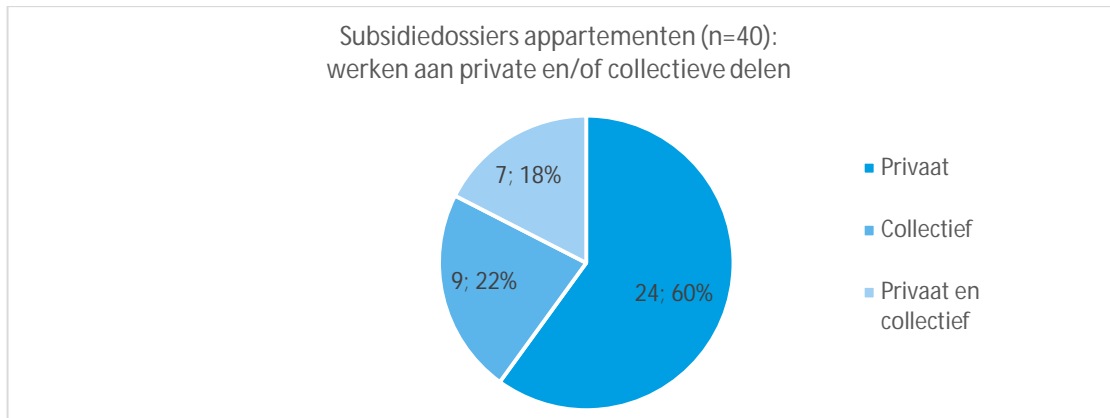
**Bij appartementen vallen vooral de facturen voor werken aan ramen en deuren op.** Ook elektriciteit en sanitair worden in meer dan de helft van de renovaties onder handen genomen.

De aanvragen bevatten nog af en toe facturen voor **gascondensatieketels**, maar tenzij dit nog opgenomen was in een renovatieadvies daterend van vóór de inwerkingtreding van het huidige reglement (1/10/2022) vallen deze werken buiten de stedelijke subsidie.

Voorlopig lopen eigenaars-verhuurders in Gent niet warm voor investeringen in **hernieuwbare energietechnieken**, al zijn er wel al vijf dossiers van huurwoningen met zonnepanelen.

## 2.4.2. Private en collectieve werken

Het subsidiereglement geldt in het kader van renovaties in appartementen en studio's zowel voor werken aan private delen als werken aan gemeenschappelijke delen of installaties, weliswaar steeds in **directe relatie tot de woningkwaliteit en energiezuinigheid van de betreffende huurwoning(en)**. Volgende grafiek toont de verhouding in de dossiers.



**Belangrijke kanttekening hierbij is dat de dossiers waarin sprake is van collectieve delen (al dan niet in combinatie met privatieve werken) over enkele kleinere gebouwen in handen van dezelfde eigenaars gaan.** De complexiteit van een grootschalige collectieve renovatie met andere mede-eigenaars is hier dus nog niet aan bod gekomen.

Het in 2022 vernieuwde reglement voorziet wel een **link tussen de (vnl. individueel gerichte) trajecten van het Verhuurderspunt en de appartementswerking van De Energiecentrale**, zodat eigenaars van huurappartementen de subsidie ook in het kader daarvan kunnen aanvragen voor hun aandeel in de collectieve werken in/aan grote gebouwen.

Met de dakrenovatie van Residentie Lys, Spinmolenplein 1-312 staat de eerste grote testcase voor de toepassing van het subsidiereglement op collectieve renovaties voor de deur, met ondertussen reeds 29 appartementen van potentieel geïnteresseerde verhuurders in scope.

## 2.5. Over de subsidiebedragen

Zoals hoger vermeld, waren op rapportagedatum (31/10/2023) reeds 93 van de 110 aanvragen goedgekeurd voor een totaal subsidiebedrag van 521.915,68 euro.

Dit betekent een **gemiddelde van 5.612 euro per dossier** (mediaan: 4.470 euro). De laagst toegekende subsidie bedraagt 250 euro, de hoogst toegekende subsidie 15.000 euro.

Gemiddeld subsidiebedrag volgens type woning:

- **Huis (n=57):** **6.263,09 euro** (mediaan: 4.615 euro)
- **Appartement (n=33):** **4.872,80 euro** (mediaan: 4.251,43 euro)
- **Studio (n=3):** **1.372,31 euro** (mediaan: 627,44 euro)

In de laatste rubriek worden de toegekende subsidiebedragen bekeken in relatie tot enerzijds de parameters die de maxima bepalen nl. de bezettingsnorm en verhuurwijze van de woning (2.5.1) en anderzijds de outputzijde van de dossiers nl. EPC, verhuurprijs en uitgevoerde werken (2.5.2).

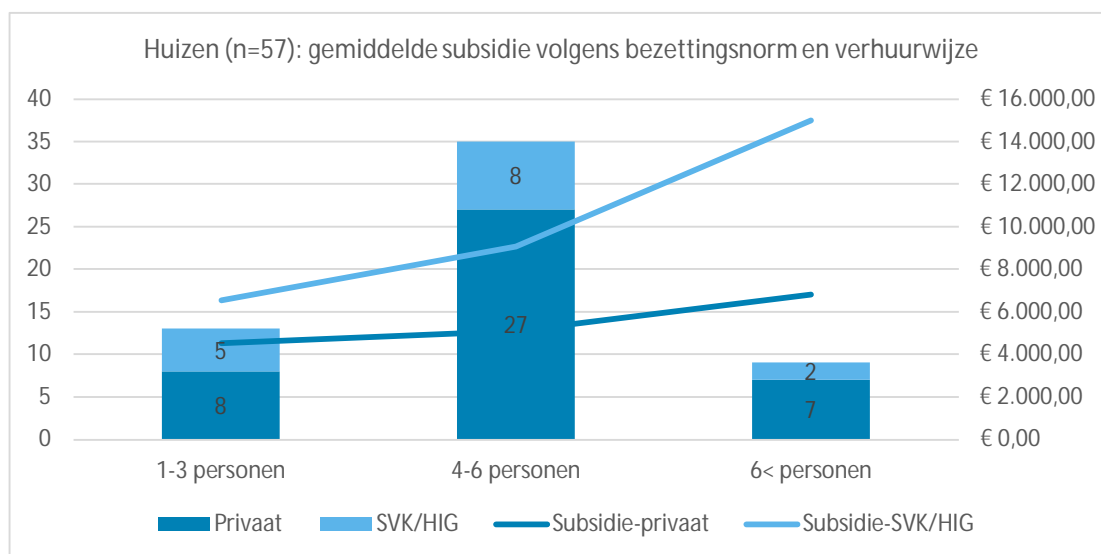
### 2.5.1. Subsidiebedrag in relatie tot bezettingsnorm en verhuurwijze

Het **maximumbedrag van de subsidie** hangt af van de bezettingsnorm (Vlaamse Codex Wonen) en de verhuurwijze nl. **privaat** dan wel **via het sociaal verhuurkantoor Gent** (ondertussen onderdeel van de nieuwe woonmaatschappij Thuispunt Gent) of het **stedelijk verhuurkantoor huringent**.

Bezettingsnorm woning	MAXIMALE SUBSIDIEBEDRAGEN (REGLEMENT)	
	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

#### a. Huizen

Onderstaande grafiek geeft de gerenoveerde huizen in de subsidiedossiers weer die resp. **privaat** dan wel **via SVK/HIG** verhuurd worden, opgedeeld volgens grootte van de woning (bezettingsnorm). De trendlijn in de overeenstemmende kleur toont het gemiddelde subsidiebedrag in deze dossiers.



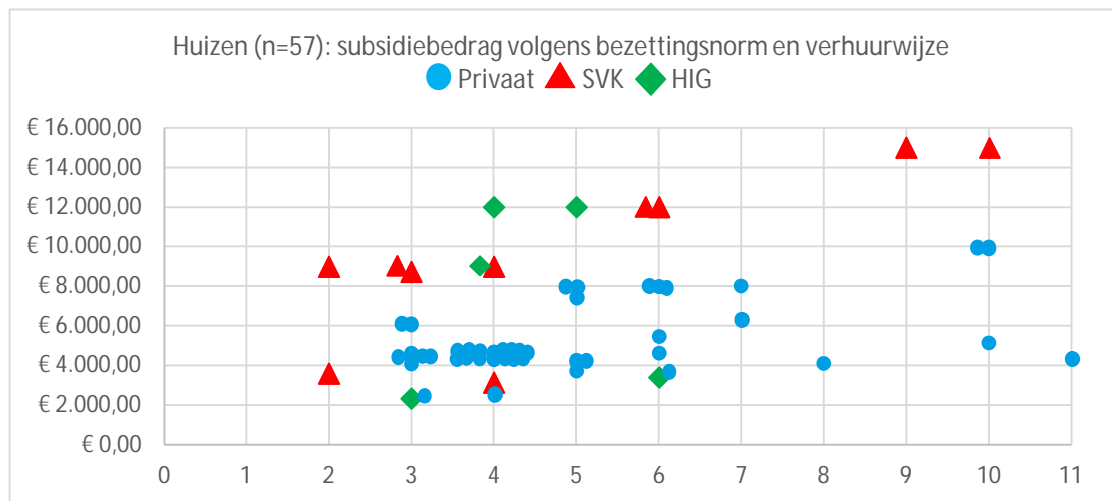
De tabel bevat meer detail, met uitsplitsing van de SVH- en HIG-dossiers.

HUIS (n=57)	GEMIDDELDE SUBSIDIEBEDRAGEN		
	Via SVK (10 dossiers)	Via HIG (5 dossiers)	Privaat (42 dossiers)
Algemeen	9.646,24 euro (10)	7.748,90 euro (5)	5.280,70 euro (42)
1-3 personen (13)	7.582,55 euro (4)	2.348,01 euro (1)	4.544,52 euro (8)
4-6 personen (35)	9.033,06 euro (4)	9.099,12 euro (4)	5.097,62 euro (27)
+6 personen (9)	15.000 euro (2)	0 euro	6.828,22 euro (7)

Voor 18 gerenoveerde huizen (32% dossiers) werd de maximale subsidie toegekend:

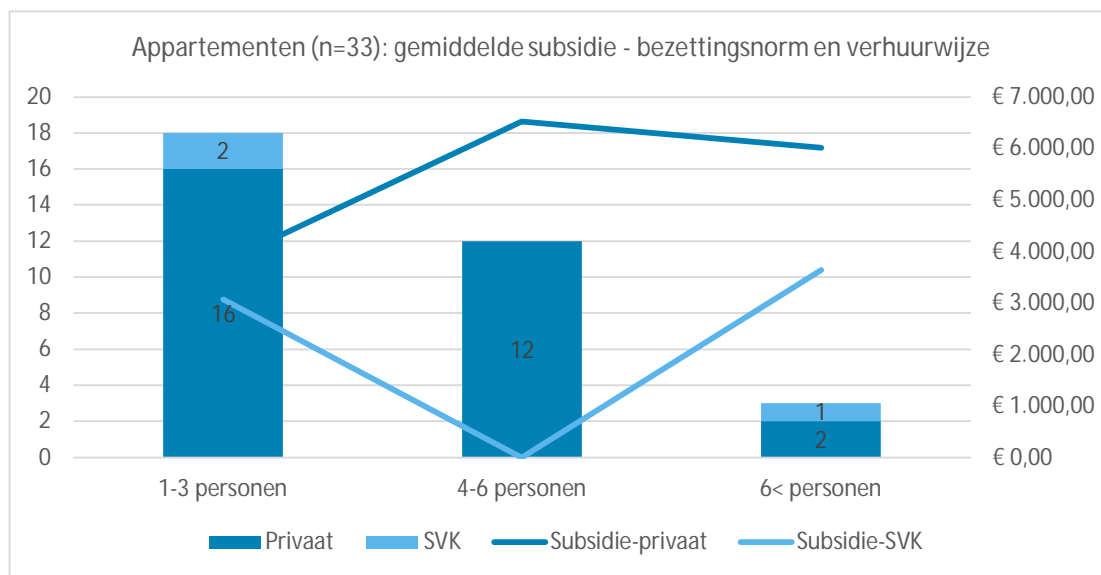
- SVK-verhuur (op 10 dossiers): 2x 15.000 euro, 2x 12.000 euro en 3x 9.000 euro
- HIG-verhuur (op 5 dossiers): 2x 12.000 euro
- Private verhuur (op 42 dossiers): 2x 10.000 euro, 5x 8.000 euro en 2x 6.000 euro

Onderstaande grafiek toont alle afzonderlijke subsidiedossiers van gerenoveerde huizen. Hieruit blijkt dat de **hogere subsidies voor enkele SVK/HIG-woningen het gemiddelde sterk naar boven trekken**. De clusters huizen voor max. 3-4 personen waarvoor subsidies tussen 4.000 en 4.700 euro gegeven werden, zijn de renovaties in de Heershagestraat.



## b. Appartementen

Volgende grafieken en tabel tonen hetzelfde voor de gerenoveerde appartementen. **Het hogere subsidieplafond voor SVK-verhuur komt hier niet in beeld**, omdat de drie appartementen in kwestie geen grote werken vereisten om verhuurbaar te zijn.

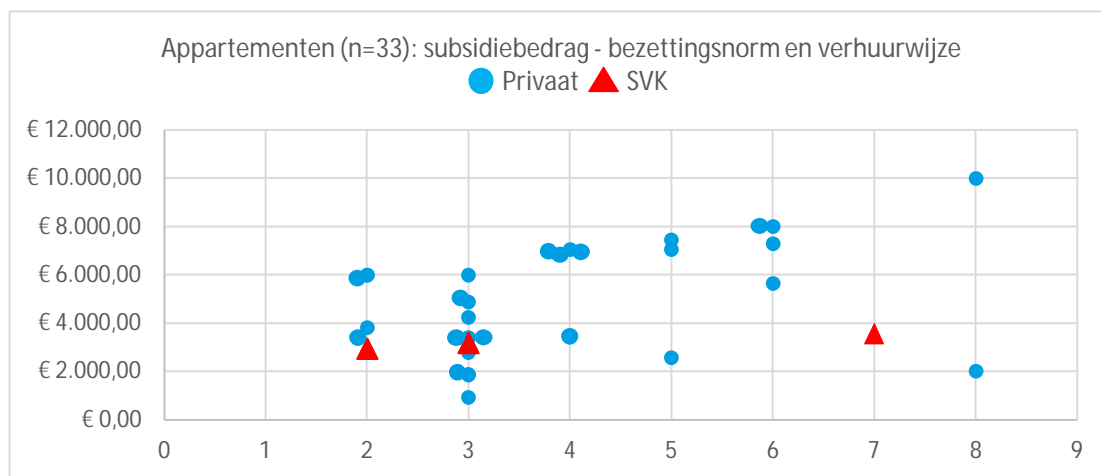


APPARTEMENT (n=33)	GEMIDDELTE SUBSIDIEBEDRAGEN		
	Via SVK (3 dossiers)	Via HIG (0 dossiers)	Privaat (30 dossiers)
<i>Algemeen</i>	3.254,91 euro (3)		5.034,59 euro (30)
1-3 personen (18)	3.061,96 euro (2)	0 euro	3.794,09 euro (16)
4-6 personen (12)	0 euro	0 euro	6.525,59 euro (12)
+ 6 personen (3)	3.640,80 euro (1)	0 euro	6.012,61 euro (2)

Voor 7 gerenoveerde appartementen (21% dossiers) werd de maximale subsidie toegekend:

- Private verhuur (op 30 dossiers): 3x 6.000 euro, 3x 8.000 euro en 1x 10.000 euro

Opvallend genoeg blijken de toegekende subsidies voor appartementsrenovaties **meestal hoger dan voor privaat verhuurde huizen met dezelfde bezettingsnorm** (waar het gemiddelde sterk naar boven wordt getrokken door enkele SVK/HIG-dossiers, zie hoger). Zoals eerder aangegeven, speelt het grotere relatieve aandeel van facturen voor ramen en deuren hier mee (zie ook hierna 2.5.2).



### c. Studio's

Eind oktober 2023 waren er drie van de vier subsidieaanvragen voor werken aan privaat verhuurde studio's afgewerkt. De toegekende subsidies bedragen 250 euro, 627,44 euro en 3.239,50 euro.

#### 2.5.2. Subsidiebedrag in relatie tot EPC, verhuurprijs en werken

De Gentse subsidie bedraagt 50% van de gestaafde kosten voor werken aan de huurwoning (en desgevallend het aandeel van de aanvrager in werken aan gemeenschappelijke delen of installaties), voor zover uiteraard alle reglementaire voorwaarden vervuld zijn.

**De toegekende bedragen weerspiegelen dus investeringen in woningrenovaties die minstens het dubbel bedragen** (binnen de reglementair voorziene categorieën van werken). *Gezien het plafond van de subsidie en ook omdat de dossiers zeker niet altijd alle uitgevoerde werken bevatten, is het zeker een onderschatting.*

Onderstaande tabel toont voor de tot eind oktober 2023 toegekende subsidies (93 van 110 dossiers) de bedragen van hoog naar laag, met naast de uitgevoerde werken (volgens de ingediende facturen) het type woning, EPC **A - B - C - D - E - F** (volle kleur indien actueel, gearceerd indien van voor de werken), verhuurwijze en -prijs en de grootte van de woning (bezettingsnorm en slaapkamers). Ook de wijk waar de huurwoning ligt wordt meegegeven.

*Opgelet: de vermelding van bepaalde werken betekent niet noodzakelijk dat de betreffende facturen ook in alle dossiers effectief aanvaard werden (cf. reglementaire voorwaarden en subsidieplafond).*

## Goedgekeurde aanvragen t.e.m. 31/10/2023, gerangschikt volgens subsidiebedrag

### DOSSIERS 1-31

Subsidiebedrag	Type woning	Bezettingsnorm	Slaapkamers	Wijk	Verhuurwijze	Verhuurprijs	DAK	BUITENMUUR	RAMEN EN DEUREN	VLOER	BINNENRENOVATIE	ELEKTR. EN SANITAIR	CONDENSATIEKETEL	ZONNEPANELEN
€ 15.000,00	huis	9	4	Stationsbuurt Noord	SVK	€ 774,39								
€ 15.000,00	huis	10	4	Binnenstad	SVK	€ 749,39								
€ 12.000,00	huis	6	2	Bloemekenswijk	HIG	€ 719,17								
€ 12.000,00	huis	5	3	Stationsbuurt Noord	HIG	€ 761,31								
€ 12.000,00	huis	4	3	Sluizeken - Tolhuis - Ham	SVK	€ 593,51								
€ 12.000,00	huis	6	3	Oud Gentbrugge	SVK	€ 593,51								
€ 10.000,00	appartement	8	3	Sint Amandsberg	Privaat	€ 908,13								
€ 10.000,00	huis	10	5	Oostakker	Privaat	€ 977,09								
€ 10.000,00	huis	10	3	Dampoort	Privaat	€ 1.053,14								
€ 9.000,00	huis	4	2	Oud Gentbrugge	SVK	€ 567,67								
€ 9.000,00	huis	2	1	Sluizeken - Tolhuis - Ham	SVK	€ 465,00								
€ 9.000,00	huis	3	1	Rabot - Blaisantvest	SVK	€ 465,14								
€ 8.987,35	huis	4	2	Rabot - Blaisantvest	HIG	€ 637,03								
€ 8.739,83	huis	3	2	Ledeberg	SVK	€ 465,14								
€ 8.022,50	huis	7	3	Kanaaldorpen en -zone	Privaat	€ 720,00								
€ 8.000,00	huis	6	2	Macharius - Heirnis	Privaat	€ 795,00								
€ 8.000,00	huis	6	3	Dampoort	Privaat	€ 850,00								
€ 8.000,00	huis	6	3	Wondelgem	Privaat	€ 961,29								
€ 8.000,00	huis	5	2	Stationsbuurt Noord	Privaat	€ 844,00								
€ 8.000,00	huis	5	2	Dampoort	Privaat	€ 790,62								
€ 8.000,00	appartement	6	2	Sint Amandsberg	Privaat	€ 650,00								
€ 8.000,00	appartement	6	3	Gentbrugge	Privaat	€ 780,00								
€ 8.000,00	appartement	4	2	Gentbrugge	Privaat	€ 780,00								
€ 7.707,40	huis	5	3	Wondelgem	Privaat	€ 920,00								
€ 7.455,96	appartement	5	2	Elisabethbegijnhof - Prinsen	Privaat	€ 738,10								
€ 7.301,15	appartement	6	2	Zwijnaarde	Privaat	€ 900,00								
€ 7.046,16	appartement	4	2	Zwijnaarde	Privaat	€ 861,90								
€ 7.046,16	appartement	5	2	Zwijnaarde	Privaat	€ 651,37								
€ 6.839,82	appartement	4	2	Sluizeken - Tolhuis - Ham	Privaat	€ 590,00								
€ 6.839,82	appartement	4	2	Sluizeken - Tolhuis - Ham	Privaat	€ 800,00								
€ 6.217,73	huis	7	3	Nieuw Gent - UZ	Privaat	€ 780,00								

Goedgekeurde aanvragen t.e.m. 31/10/2023, gerangschikt volgens subsidiebedrag

DOSSIERS 32-62

Subsidiebedrag	Type woning	Bezettingsnorm	Slaapkamers	Wijk	Verhuurwijze	Verhuurprijs	DAK	BUITENMUUR	RAMEN EN DEUREN	VLOER	BINNENRENOVATIE	ELEKTR. EN SANITAIR	CONDENSATIEKETEL	ZONNEPANELEN
€ 6.000,00	huis	3	2	Rabot - Blaisantvest	Privaat	€ 740,00								
€ 6.000,00	huis	3	1	Dampoort	Privaat	€ 556,87								
€ 6.000,00	appartement	2	1	Sluizeken - Tolhuis - Ham	Privaat	€ 686,54								
€ 6.000,00	appartement	2	1	Binnenstad	Privaat	€ 700,00								
€ 6.000,00	appartement	3	1	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 400,00								
€ 5.649,47	appartement	6	2	Binnenstad	Privaat	€ 750,00								
€ 5.571,67	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 692,00								
€ 5.465,00	huis	6	3	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 897,86								
€ 5.156,34	huis	10	4	Oostakker	Privaat	€ 1.120,77								
€ 4.869,14	appartement	3	1	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 595,00								
€ 4.685,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 625,47								
€ 4.635,10	huis	6	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 825,48								
€ 4.635,00	huis	3	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 601,01								
€ 4.615,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 737,09								
€ 4.572,50	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.470,00	huis	3	1	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 777,46								
€ 4.460,00	huis	3	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 778,73								
€ 4.440,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 635,76								
€ 4.405,00	huis	3	1	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.390,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.390,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 763,46								
€ 4.340,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 753,67								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 804,44								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.325,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 750,00								
€ 4.315,00	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 635,76								
€ 4.292,75	huis	12	6	Wondelgem	Privaat	€ 850,00								
€ 4.265,00	huis	5	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 812,00								

## Goedgekeurde aanvragen t.e.m. 31/10/2023, gerangschikt volgens subsidiebedrag

### DOSSIERS 63-93

Subsidiebedrag	Type woning	Bezettingsnorm	Slaapkamers	Wijk	Verhuurwijze	Verhuurprijs	DAK	BUITENMUUR	RAMEN EN DEUREN	VLOER	BINNENNOVATIE	ELEKTR. EN SANITAIR	CONDENSATIEKETEL	ZONNEPANELEN
€ 4.251,43	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 640,00								
€ 4.188,12	huis	5	3	Drongen	Privaat	€ 930,00								
€ 4.108,22	huis	8	3	Mariakerke	Privaat	€ 924,15								
€ 4.065,00	huis	3	1	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 763,39								
€ 3.827,00	appartement	2	1	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 630,00								
€ 3.737,50	huis	5	4	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 812,11								
€ 3.640,80	appartement	7	5	Mariakerke	SVK	€ 675,00								
€ 3.590,35	huis	2	2	Ledeberg	SVK	€ 450,00								
€ 3.578,55	appartement	2	1	Rabot - Blaisantvest	Privaat	€ 466,00								
€ 3.557,13	appartement	4	2	Sint Amandsberg	Privaat	€ 710,00								
€ 3.421,33	huis	6	3	Dampoort	Privaat	€ 769,24								
€ 3.409,13	huis	6	3	Bloemekenswijk	HIG	€ 710,83								
€ 3.399,63	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 650,00								
€ 3.399,63	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 620,00								
€ 3.399,63	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 250,00								
€ 3.239,50	studio	1	0	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 584,00								
€ 3.177,10	appartement	3	1	Wondelgem	SVK	€ 517,11								
€ 3.132,23	huis	4	2	Bloemekenswijk	SVK	€ 607,26								
€ 2.946,82	appartement	3	1	Wondelgem	Privaat	€ 479,00								
€ 2.946,82	appartement	2	1	Wondelgem	SVK	€ 458,10								
€ 2.775,00	appartement	3	1	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 595,00								
€ 2.571,41	appartement	5	2	Oud Gentbrugge	Privaat	€ 800,00								
€ 2.518,75	huis	4	2	Brugse Poort - Rooigem	Privaat	€ 813,85								
€ 2.348,01	huis	3	2	Sluizeken - Tolhuis - Ham	HIG	€ 635,00								
€ 2.321,15	huis	3	1	Dampoort	Privaat	€ 600,00								
€ 2.025,21	appartement	8	3	Sint Amandsberg	Privaat	€ 989,71								
€ 1.890,50	appartement	3	1	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 450,00								
€ 1.858,44	appartement	3	1	Binnenstad	Privaat	€ 700,00								
€ 938,00	appartement	3	1	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 595,00								
€ 627,44	studio	1	0	Binnenstad	Privaat	€ 532,00								
€ 250,00	studio	2	0	Stationsbuurt Zuid	Privaat	€ 550,00								



