



Vergadering van 21 januari 2025

2025_GR_00052 Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Wijziging

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Bram Van Braeckvelt, 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

Het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen voor de periode 2022-2025 is gekoppeld aan de werking van het Verhuurderspunt (dienst Wonen).

Sinds de opstart in juni 2021, behandelde het Verhuurderspunt ruim 2.500 cases over diverse vragen van verhuurders (stavaza medio december 2024). Voornaamste thema's: renovatie en premies, huurwetgeving, woonkwaliteit.

Na het intakegesprek bij het Verhuurderspunt kan een renovatietraject op gestart worden i.s.m. de Energiecentrale en de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (WBM). Zo zijn er al meer dan 1.200 plaatsbezoeken uitgevoerd (duo renovatiecoach-woningcontroleur), gevolgd door renovatieadvies op maat en een begeleidingsaanbod om de woningkwaliteit en energiezuinigheid van de huurwoning te verbeteren. Eind 2023 werd het systeem uitgebreid naar verbeteringswerken op het vlak van toegankelijkheid, maar dit vertaalt zich voorlopig nog niet in een groot dossiervolume.

Na uitvoering van de werken – overeenkomstig het renovatieadvies – en de toekenning van het conformiteitsattest, als bewijs dat de gerenoveerde woning aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen voldoet, kan de verhuurder bij het Verhuurderspunt de subsidie aanvragen. Een belangrijke voorwaarde is dat de gerenoveerde woning dan minstens 9 jaar aan een begrensde prijs verhuurd wordt (maxima vastgesteld door het college en jaarlijks geïndexeerd). Medio december 2024 stond de teller op 275 aanvragen en was er in totaal al bijna 1,5 miljoen euro aan subsidiebetalingen vastgelegd.

Het huidige subsidiereglement eindigt op 31/12/2025. Het nieuwe bestuursakkoord 2025-2030 voorziet in een versterking van het Verhuurderspunt en het systeem van de renovatiesubsidie gekoppeld aan de maximumhuurprijs, maar de concrete invulling wordt pas in het najaar beslist (opmaak en goedkeuring van het financieel meerjarenplan).

In 2025 staat het Verhuurderspunt voor de uitdaging staan om de transitie tussen het huidige en het nieuwe subsidiebeleid zo vlot mogelijk te laten verlopen. Om dit te faciliteren, is het aangewezen om een beperkte wijziging van het vigerende reglement door te voeren. Het gaat over twee technische aanpassingen in artikel 6,§1,b van het reglement, zonder budgettaire implicaties of nadelige impact op de reeds behandelde, lopende of nog te verwachten aanvragen (cf. gelijkheidsbeginsel).

1. Termijn na renovatieadvies

Om de stand van zaken in ‘slapende’ dossiers te kennen en te anticiperen op de nog te verwachten subsidieaanvragen, stuurde het Verhuurderspunt in januari en oktober 2024 zgn. pick-up mails naar de verhuurders die na het renovatieadvies al lang niets meer van zich hadden laten horen.

Uit de respons blijkt dat heel wat verhuurders moeilijkheden ondervinden om de werken binnen de reglementaire termijn af te ronden, nl. maximum 2 jaar na het renovatieadvies (of 3 jaar voor werken aan gemene delen van appartementsgebouwen die VME-goedkeuring vereisen). De redenen hiervoor zijn divers: zittende huurder werkt niet mee, renovatie later gestart en/of duurt langer dan gepland, werken om praktische of financiële redenen uitgesteld, problemen met aannemers,

Dit is niet alleen een heikel punt voor de burger/verhuurder die de subsidie riskeert te mislopen, maar ook voor de beleidsdoelstellingen aangezien hierdoor kansen gemist worden om degelijk gerenoveerde woningen aan een begrensde prijs op de Gentse huurmarkt te houden.

In een aantal dossiers kan het issue verholpen worden met een pragmatische oplossing die binnen het reglementaire kader past (bv. vernieuwen van het oude renovatieadvies) en voorlopig heeft het college nog geen enkele aanvraag moeten weigeren op basis van louter formele termijnredenen. Echter, naarmate de tijd vordert en renovaties in vroegere trajecten van het Verhuurderspunt afgewerkt worden, zal dit binnen het huidige reglementaire kader niet meer te vermijden zijn.

De maximumtermijn tussen renovatieadvies en subsidieaanvraag werd destijds vnl. ingeschreven om te vermijden dat verhuurders te lang zouden talmen om aan de slag te gaan, vooral dan wat betreft de noodzakelijke werken om de huurwoning in regel te brengen met de Vlaamse Codex Wonen. Het opzet was om hiermee te sturen op het – toen nog vrijwillig aan te vragen – conformiteitsattest (CA).

De recente invoering van het verplicht CA in Gent, sinds 1/10/2023 aan te vragen bij de eerste of nieuwe verhuring van een woning ouder dan 30 jaar, is een belangrijke *gamechanger* voor het lokale woningkwaliteitsbeleid. Het ondersteuningsaanbod vanuit het Verhuurderspunt blijft als flankerende maatregel bestaan, maar nu er een specifiek verplichtend kader voor het CA bestaat is het beter om de aan het renovatieadvies gekoppelde maximumtermijn in artikel 6,§1,b van het subsidiereglement te schrappen (rekening houdend met voormelde problematiek voor werken die meer tijd vragen). Hetzelfde geldt voor de situaties waarin deze termijn volgens het hetzelfde artikel begint te lopen vanaf de ontvangst van het technisch verslag of het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunning.

De regel dat de ingediende facturen maximum 2 jaar oud mogen zijn (idem als voor de Vlaamse Mijn VerbouwPremie) blijft onverminderd van toepassing, evenals de voorwaarde dat de subsidieaanvraag pas ontvankelijk is na het behalen van het CA. Wie binnen het traject van het Verhuurderspunt te lang talmt om woningkwaliteitsgebreken aan te pakken en in conflict komt

met de procedure en termijnen van het verplicht CA, hypothekeert op eigen risico de goedkeuring van de subsidie.

2. Uiterste indieningsdatum

De uiterste indieningsdatum voor aanvragen onder het vigerende reglement is 1/9/2025. Als het subsidiebeleid voor de renovatie van huurwoningen in 2026 wordt doorgezet, dan zal het kader hiervoor pas in het najaar goedgekeurd kunnen worden (cf. financieel meerjarenplan).

Deze situatie zorgt niet alleen voor onzekerheid in dossiers van verhuurders die in de opstartfase van een renovatie zitten of nog volop met de werken bezig zijn, maar ook voor een toenemende druk op de werking van het Verhuurderspunt (dienst Wonen, de Energiecentrale en dienst Toezicht WBM).

Zonder voorafname op het toekomstige beleid, kan dit wat gemilderd worden door de uiterste indieningsdatum onder het huidige subsidiereglement te verschuiven naar 31/12/2025. Als het reglement na goedkeuring van het nieuwe MJP verder verlengd zou worden of vervangen door een nieuw subsidiekader, dan zullen de nodige overgangsmaatregelen ingeschreven worden.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20241216_DO_Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen_gemarkeerde wijzigingen.docx
- 20241216_DO_Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen_gecoördineerde versie.docx

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

"Artikel 6

§1.b. [schrappen van het eerste en tweede lid]

Bij de aanvraag kunnen enkel facturen ingediend worden die maximum 2 jaar oud zijn.

In ieder geval is de uiterste indieningsdatum 31 december 2025."

Artikel 2:

Keurt goed de inwerkingtreding van de wijziging van artikel 6,§1,b van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 op 1 februari 2025.

Artikel 3:

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.

