



Vergadering van 15 mei 2025

2025_GR_00491 Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Wijziging

Bevoegd: Filip Watteeuw

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

Sinds juni 2021 kunnen private verhuurders van Gentse woningen met al hun vragen terecht bij het Verhuurderspunt van de dienst Wonen. Via deze weg wordt hen ook kosteloos renovatieadvies en -begeleiding aangeboden om de woningkwaliteit, energiezuinigheid en toegankelijkheid van huurwoningen te verbeteren (samenwerking met de Energiecentrale/REGent, dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, dienst Zelfstandig Wonen en dienst Lokaal Sociaal Beleid).

Verhuurders die in dit renovatietraject stappen, komen na uitvoering van de werken en het verkrijgen van een conformiteitsattest in aanmerking voor de Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen (gekoppeld aan een maximale huurprijs). De volledige procedure en voorwaarden staan beschreven in het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 september 2022 (laatste wijziging 28/1/2025).

Volgens artikel 4,§4,a van het reglement is de subsidieaanvraag 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 toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent en toegankelijkheidsadvies (zo nodig afgestemd met het renovatieadvies). In bepaalde gevallen kan hiervan afgeweken worden en is aanwezigheid van een woningcontroleur bij het plaatsbezoek in functie van de opmaak van het renovatieadvies niet vereist.

De inzet van renovatiecoaches van de Energiecentrale voor het Verhuurderspunt, is geregeld in addendum 2 bij de samenwerkingsovereenkomst 2020-2025 tussen de Stad Gent en de EVA-vzw REGent, goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 juni 2021. Binnen de renovatietrajecten berust de duo-werking tussen deze renovatiecoaches en woningcontroleurs van de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu op operationele afspraken tussen de resp. diensten, die dan

wel via het subsidiereglement naar verhuurders toe geformaliseerd zijn. Aldus werd het instrument van proactief woontoezicht ingebed binnen een stimulerend renovatiebeleid voor de private huurmarkt in Gent.

Het samenwerkingsmodel achter de renovatietrajecten voor private huurwoningen dateert van voor de Gentse verordening van 4 september 2023 op het verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen (inw. 1/10/2023). Deze koerswijziging naar een meer dwingend woningkwaliteitsbeleid, nog steeds geflankeerd door het ondersteuningsaanbod van het Verhuurderspunt, kwam in overleg met de sector tot stand en wordt op diverse fora als goede praktijk aangestipt.

Sindsdien is de werkdruk bij de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu heel sterk toegenomen, tot een punt waarop de prioriteiten bijgesteld moeten worden en het (voorlopig) niet mogelijk is om ook op het vlak van proactief woontoezicht even actief te blijven. Een van de onmiddellijk operationele consequenties hiervan is een verlaagde inzet van woningcontroleurs voor de renovatietrajecten van het Verhuurderspunt. Binnen het huidige afsprakenkader voor de duo-werking met de renovatiecoaches, daalt de capaciteit om plaatsbezoeken in te plannen hierdoor met ca. 35%. De wachttijd voor verhuurders die renovatieadvies wensen, kan hierdoor snel beginnen oplopen (terwijl de renovatiecoaches wel beschikbaar zijn).

De nadelige impact op de dienstverlening kan vermeden worden door nieuwe operationele afspraken te maken over situaties waarin de aanwezigheid van een woningcontroleur bij het plaatsbezoek voor de opmaak van het renovatieadvies niet noodzakelijk is. In feite behoort het informeren, adviseren en begeleiden van burgers voor werken in het kader van de woningkwaliteit (en daarnaast ook energetische renovatiewerken) volgens artikel 7.9.2/1,§1 van het Energiebesluit tot het basistakenpakket van de energiehuizen en is dit voor de werking van het Verhuurderspunt ook zo geregeld in addendum 2 van de samenwerkingsovereenkomst met EVA-vzw REGent. Na bijna 4 jaar ervaring binnen de huidige duo-werking met woningcontroleurs, zijn de renovatiecoaches zeker in staat om deze adviserende taak in goed overleg met de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu meer zelfstandig op te nemen. Deze laatste dienst blijft uiteraard wel als enige bevoegd om de woningkwaliteit finaal te controleren en te bepalen of het conformiteitsattest afgeleverd kan worden.

Het gaat hier dus om een beperkte technische wijziging van het subsidiereglement, om de continuïteit van de dienstverlening te verzekeren. De betreffende afspraken voor het plaatsbezoek worden verder gecommuniceerd op de webpagina van het Verhuurderspunt en tijdens het intakegesprek met verhuurders over het renovatietraject.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen gecoördineerde versie
- Aanpassing subsidiereglement renovatie huurwoningen gemarkeerde wijzigingen
- Subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 4,§4,a van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 als volgt (nieuwe tekst in vet):

"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;*
- ***als de aanwezigheid van een woningcontroleur bij het plaatsbezoek voor de opmaak van het renovatieadvies niet noodzakelijk is, volgens de geldende afspraken tussen de dienst Wonen, de Energiecentrale en de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu.***

(...)"

Artikel 2:

Keurt goed de inwerkingtreding van de wijziging van artikel 4,§4,a van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 op 1 juni 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.