

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepenen Tine Heyse

01/04/2021

WORA-ADVIES 2021-08 over Renovatie private huurmarkt: subsidiereglement voor de renovatie van private huurwoningen in Gent 2021-2025

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een advies op vraag van het stadsbestuur over het ontwerp van subsidiereglement voor de renovatie van private huurwoningen in Gent 2021-2025.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Het huidige premierereglement voor basiswoningkwaliteit loopt af op 30 juni 2021.

Voor kwetsbare eigenaar-bewoners is er, naast de Vlaamse renovatiepremie, sinds 01/01/2021 de mogelijkheid om voor de renovatie van de eigen woning gebruik te maken van de Stedelijke aanvullende energielening (ook voor verbetering van de basiswoonkwaliteit : vochtwering, verwarming, sanitaire en elektrische installaties)

Voor private verhuurders komt er vanaf 01/07/2021 een nieuw subsidiereglement die de renovatie van private huurwoningen beoogt, zowel op vlak van basiswoningkwaliteit als energiezuinigheid (isolatie). De finaliteit van dit woonbeleidsinstrument is de verbetering van de kwaliteit van de private huurwoningen.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies onder voorwaarden over het ontwerp van subsidiereglement voor de renovatie van private huurwoningen in Gent 2021-2025.

De Stedelijke Woonraad ziet in dat dit woonbeleidsinstrument valt of staat met het huurprijsniveau ná de uitvoering van de werken. Er is sprake van een maximale huurprijs die door het college bepaald zal worden. Hoe dit zal gebeuren blijft onduidelijk. Enerzijds dienen de huurprijzen marktconform te

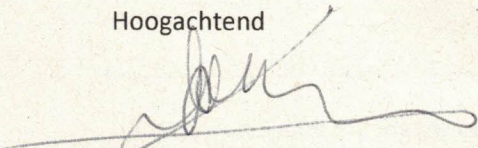
blijven. Anderzijds dienen ze betaalbaar te blijven. Het gaat om een delicaat evenwicht dat zal evolueren met de tijd. De Stedelijke Woonraad vraagt hier om meer inzicht.

De Stedelijke Woonraad vraagt zich verder af waarom dit woonbeleidsinstrument voorbij gaat aan het principe van subsidierentent. De premies aan de private verhuurder worden op een bijzonder laagdrempelige wijze verleend om hoe dan ook tot een kwaliteitsverbetering te komen van de private huurwoningen. Waarom werkt Stad Gent niet eerder met de methodiek van een rollend fonds, waarin middelen terugvloeiën, in plaats van met subsidies? De Stedelijke Woonraad verwijst naar de de Beleidsnota Wonen 2020-2025 waarin, naar aanleiding van renovatieadvies, -begeleiding en -financiering voor de private eigendomsmarkt, staat dat de financiële ondersteuning via premies stapsgewijze bijgestuurd zal worden naar een rollend fonds voor woningrenovatie (Beleidsnota Wonen 2020-2025, p. 41). Waarom wordt die methodiek niet toegepast in relatie tot de private huurmarkt? De Stedelijke Woonraad vraagt hier om een heroverweging.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Dienst Wonen lichtte de context en het ontwerpreglement toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 01/04/2021. Het WORA-advies werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

Hoogachtend



Willy Du Bois

Voorzitter Stedelijke Woonraad