

Contactinfo adviesraad  
Stedelijke Woonraad  
Botermarkt 1  
9000 Gent

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

28/06/2022

---

**WORA-ADVIES 2022-07 over herziening subsidiereglement renovatie huurwoningen**

---

**Aard van het advies**

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

---

**Soort advies**

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van het stadsbestuur

---

**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 de herziening van het subsidiereglement van 25 mei 2021 voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021-2025 (ontwerp van nieuw subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025).

---

**Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)**

Het huidige subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen in de periode 2021 werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 mei 2021 (WORA-advies 2021-08 van 1 april 2021) en trad in werking op 1 juli 2021. Het is toen geïntroduceerd als stedelijk instrument om investeringen in de woningkwaliteit en energiezuinigheid van huurwoningen in Gent te stimuleren, zoals voorzien in de beleidsnota Wonen. De innovatieve regeling werd gekoppeld aan de nieuwe dienstverlening via het Verhuurderspunt met renovatieadvies en mogelijke begeleiding op maat i.s.m. de Energiecentrale, en specifieke voorwaarden op het vlak van o.m. het behalen conformiteitsattest en garanties op verdere verhuring na de renovatie aan een begrensde maximumprijs.

In het kader van de tussentijdse evaluatie van het Verhuurderspunt (ook op agenda van WORA 28/6/2022) en op basis van de praktijkervaring bij dienst Wonen en de betrokken woningcontroleurs en renovatiebegeleiders, is gebleken dat het subsidiereglement op een aantal punten vatbaar is voor verduidelijking en verbetering. Het betreft o.m. de definitie van bepaalde concepten en de verfijning van enkele subsidievoorwaarden.

Daarnaast drong zich hoe dan ook door de recente evoluties op Vlaams niveau een dringende herziening van de stedelijke subsidie op. Deze sluit nu immers aan op de regeling van de Vlaamse Renovatiepremie en de Fluvius-premie voor isolatie en hoogrendementsbeglazing, die vervangen

wordt door de geïntegreerde Mijn VerbouwPremie (nieuw loket vanaf 1/10/2022). Daarnaast vormt ook de kersverse invoering van MijnVerbouwLening door Vlaanderen, met ook de mogelijkheid voor eigenaars-verhuurders om tot 60.000 euro renteloos te lenen, een belangrijk nieuw gegeven. De Stad Gent kiest er bewust voor om de eigen *incentive* voor de renovatie/verbouwing van huurwoningen te behouden en zelfs te versterken, grotendeels afgestemd op de nieuwe Vlaamse regeling maar met behoud van enkele accenten vanuit het lokale beleid.

De herziening van het huidige reglement biedt verder een opportuniteit om in het kader van de stedelijke subsidie wat meer flexibiliteit in te lassen bij louter private werken aan huurwoningen (renovatieadvies- en eventuele begeleiding via het Verhuurderspunt) en de collectieve aanpak van appartementen, ondersteund door de Energiecentrale.

Ook wordt het reglement uitgebreid met een subsidie voor kosten die de aanvrager draagt voor de tijdelijke verhuur, stockage van inboedel of andere ondersteuning van de zittende huurder tijdens de werken (een ondersteuningsvorm die voorzien is in de beleidsnota Wonen).

Tot slot bevat het nieuwe reglement een meer overzichtelijke structuur van de diverse voorwaarden (verbonden aan de huurwoning, de werken, plaatsbezoek/renovatieadvies/begeleiding, ...).

Voorliggend ontwerp is nog niet de finale versie, maar om de gemeenteraad van september te kunnen halen i.f.v. inwerkingtreding op 1/10/2022 (in relatie tot Mijn VerbouwPremie), wordt de WORA nu reeds gevat voor advies. De belangrijkste punten die ambtelijk en politiek nog bijkomende analyse/bespreking vergen, staan geel gearceerd in de ontwerp tekst. De voornaamste wijzigingen en vernieuwingen worden nader toegelicht in de presentatie voor de WORA van 28 juni 2022.

---

#### **Advies en motivering van het advies**

De Stedelijke Woonraad formuleert een **GUNSTIG advies zonder voorwaarden** over de herziening van het subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen (ontwerp van nieuw subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025).

---

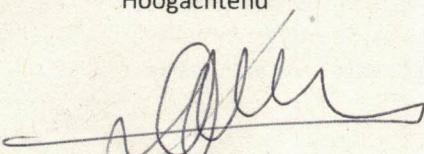
#### **Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?**

Dienst Wonen lichtte de context en nieuwe ontwerp tekst toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 28/6/2022. Het WORA-advies 2022-07 werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

---

Hoogachtend



Willy Du Bois

Voorzitter Stedelijke Woonraad