

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

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

17/02/2023

WORA-ADVIES 2023-02 over de wijziging van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025

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.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

De Gentse subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen kan onder het huidige reglement enkel verleend worden voor werken die opgenomen zijn in het renovatieadvies, verkregen via het Verhuurderspunt (art. 4,§3,b en art. 4,§4). Er zijn enkele uitzonderingen en nuances voorzien, nl. wanneer de normen ondertussen gewijzigd zijn, bij onvoorziene werken of nieuwe inzichten (art. 4,§4,b) of bij werken die volgens het uitvoeringsdossier van een architect verlopen (art. 4,§4,a) of bij de collectieve aanpak van appartementsgebouwen i.s.m. De Energiecentrale (art. 4,§4,d).

Het principe is (i) een gesprek met het Verhuurderspunt, (ii) een plaatsbezoek van een woningcontroleur en een renovatiecoach en (iii) een advies op maat om de woning minstens in overeenstemming te brengen met de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen (i.f.v. het conformiteitsattest) en om de energiezuinigheid van de woning te verbeteren. Tijdens het eerste gesprek worden de voorwaarden goed doorgesproken, in het bijzonder de vereiste om de woning na de gesubsidieerde werken minstens 9 jaar onder de door het college bepaalde maximumprijs te verhuren. Verder brengt het Verhuurderspunt ook de Vlaamse Mijn VerbouwPremie, Mijn VerbouwLening, fiscale voordelen, ... in beeld zodat de eigenaar-verhuurder een correcte financiële inschatting kan maken. Wie na het renovatieadvies hulp wenst om offertes op te vragen, offertes en facturen te beoordelen of de correcte uitvoering van de werken na te zien, kan hiervoor kosteloos verder beroep doen op de renovatiecoach.

De koppeling van de stedelijke subsidie aan de werking van het Verhuurderspunt past dus binnen een gerichte beleidskeuze om via dit traject zowel de kwaliteit, de energiezuinigheid als de betaalbaarheid van

huurwoningen te bevorderen. De meerwaarde zit ook in de ruimere benadering van het Verhuurderspunt, waar eigenaars-verhuurders met al hun vragen terecht kunnen. Als men bvb. worstelt met het verhuurproces en op dit vlak meer ontzorgd wil worden, worden de verschillende opties te sprake gebracht: van professioneel rentmeesterschap tot de werking van SVK Gent en Huuringent. Het Verhuurderspunt geeft steeds objectieve informatie en promoot geen welbepaald model, maar geeft volledigheidshalve natuurlijk wel mee dat het plafond van de renovatiesubsidie hoger ligt als de woning via een van deze laatste organisaties wordt verhuurd (en dat de Mijn VerbouwPremie interessanter is bij SVK-verhuur, naast fiscale voordelen).

Uiteraard bestaan er naast het Verhuurderspunt-traject ook nog andere kanalen om tot meer kwaliteitsvolle, energiezuinige en betaalbare huurwoningen in Gent te komen. Een concreet voorbeeld is de werking van Het Pandschap, een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk die renovaties volledig ontzorgt op voorwaarde dat de woning nadien sociaal wordt verhuurd (via SVK Gent). Als een dergelijke organisatie zich vanuit haar sociaal-maatschappelijke missie garant stelt voor woningrenovaties conform de Vlaamse Codex Wonen (i.e. behalen van het conformiteits-attest), een zo optimaal mogelijke energieprestatie én sociale of budget-huur, biedt het weinig meerwaarde om een parallel traject met het Verhuurderspunt op te zetten. Dit kan voor alle betrokken partijen zelfs een remmend of contraproductief effect hebben, wat uiteraard niet de bedoeling is.

Voor de toegang tot de stedelijke subsidie, is het aangewezen om de werking van renovatieontzorgers die de doelstellingen van het Gentse woonbeleid mee in het vaandel dragen, onder bepaalde voorwaarden gelijk te schakelen met het Verhuurderspunt-traject. Dergelijke organisaties kunnen dan – op eigen verantwoordelijkheid – ook zonder voorafgaand plaatsbezoek en renovatieadvies van het Verhuurderspunt rechtstreeks aan de slag gaan met de renovatie of verbouwing van huurwoningen. In functie van de latere subsidieaanvraag, impliceert dit een resultaatsverbintenis naar zowel de eigenaar als de Stad dat de woning na de werken aan alle vereisten voldoet. Deze nieuwe regeling wordt beperkt tot organisaties die woningen renoveren voor verhuur via SVK Gent of Huuringent, omdat deze beide stadspartners op hun beurt de nodige garanties i.f.v. de Gentse beleidsdoelstellingen kunnen bieden.

Daarom wordt artikel 4,§4,a van het subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen aangevuld met de volgende paragraaf: *“Het voorafgaand plaatsbezoek en renovatieadvies, bedoeld in het eerste lid van deze paragraaf, is niet vereist als de renovatie of verbouwing volledig uitgevoerd of begeleid wordt door een organisatie die ervoor zorgt dat de woning aansluitend minstens 9 jaar via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent kan worden verhuurd. In functie van de subsidieaanvraag, moet deze organisatie dan ook de naleving van alle reglementaire voorwaarden waarborgen. Naast het eigen kosteloze advies- en begeleidingsaanbod kan het Verhuurderspunt van de Stad Gent de specifieke werking van dergelijke organisaties bekend maken.”*

Artikel 3,§1 van het subsidiereglement laat reeds de mogelijkheid open om de subsidieaanvraag na de werken als eigenaar of houder van het vereiste zakelijk recht in te dienen, dan wel als natuurlijke of rechtspersoon die hiertoe gemachtigd werd. De bedoelde organisaties kunnen hun werking en afspraken met de woningeigenaar hier op richten, maar moeten dit naar de Stad als subsidieverstrekker toe natuurlijk kunnen staven en verantwoorden. De sanctiebepalingen van artikel 8 blijven uiteraard onverkort van toepassing. De regeling moet juridisch voldoende sluitend zijn, zodat de subsidie bij niet naleving van de voorwaarden teruggevorderd kan worden. De Stad Gent kan zich hiervoor steeds tot de ontvanger van de subsidie richten.

Er is nog een andere wijziging van het subsidiereglement, van formele aard. Volgens het huidige artikel 4,§2,f wordt de maximale huurprijs o.m. vastgesteld op basis van het E-peil van de woning terwijl in feite het EPC-label bedoeld wordt (zoals ook blijkt uit de tabel in het betreffende collegebesluit van 29 september 2022). Dit wordt dus aangepast.

Daarnaast stelt het collegebesluit over de maximumhuurprijs dat de afwezigheid van een EPC wordt gelijkgesteld met label F. Aangezien het EPC sinds 2009 verplicht is voor alle nieuwe verhuringen, zal deze

situatie zich in het kader van de stedelijke subsidie enkel voordoen als een oudere huurovereenkomst na de renovatie blijft doorlopen. De gelijkstelling met label F is dan misleidend, omdat de gesubsidieerde werken voor een betere energieprestatie zorgen. Als men toch verkiest om geen nieuw EPC aan te vragen omdat de lage huurprijs onder het lopende contract behouden blijft, dan zal dit voortaan aangeduid worden als 'geen EPC' i.p.v. label F (met toepassing van dezelfde maximumhuurprijs).

Advies en motivering van het advies

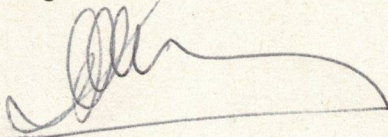
De Stedelijke Woonraad formuleert een gunstig advies zonder voorwaarden over de hoger beschreven wijziging van het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025.

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

Dienst Wonen lichtte de context en de voorgestelde wijzigingen toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 16/02/2023.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad