



bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

**intergemeentelijke samenwerking**  
**projectontwikkeling**  
**streekontwikkeling**

# Warmer wonen

Werkgroep premies

20 juni 2013

## Uitgenodigd

Isabel Tremerie ; Ciska Vereecke; david debosschere; Daevy Debeuf ;  
Catherine.Christiaens; christof libbrecht; pieter Decruynaere; Fien Vandeghinste; Carine  
Dewaele

1. Premies in relatie tot 'warmer wonen'
2. Bestaande premies andere initiatiefnemers
3. Elementen in premie lokale overheid
4. Premies financieel

## 1. Premies in relatie tot 'warmer wonen'



Leiedal

Warmer wonen

= In gang zetten van de effectieve geïntegreerde renovatie/vervangbouw van grote aantallen bestaande slechte woningen, met prioriteit voor de private huurmarkt (+ noodkopers) en de meest kwetsbare doelgroepen

## 1. Premies in relatie tot 'warmer wonen'



Leiedal

Warmer wonen: doelstellingen:

- energetisch: grote Co2 besparing
- Kwaliteitsverbetering verouderd patrimonium
- Huurder: betere leefkwaliteit, mindere kosten
- Verhuurder: bestendiging investering
- Woonomgeving: wegwerken kankerplekken
- Efficiënt inzetten van overheidsmiddelen door bundelen van initiatieven
- Bundelen van capaciteit en competenties

## Warmer wonen

= werken aan woning – huurder – verhuurder – omgeving

= geïntegreerd (energetisch + kwaliteit + levenslang + veiligheid + ...)

= bewust omgaan met beperkte middelen

Een premie moet ook deze filosofie in zich dragen

## 2. Bestaande premies van andere initiatieven



- Verbeteringspremie Vlaanderen
- Aanpassingspremie Vlaanderen
- Renovatiepremie Vlaanderen (indien verhuur via svk)
- Energiebesparende maatregelen via netbeheerder
- Belastingvermindering (indien verhuur via svk)
- Btw-tarief 6% voor renovatie van oude woningen
- Groene stroom certificaten
- CO2 voorkoming provincie
- Sociale lening
- Verzekering gewaarborgd wonen
- FRGE
- Huursubsidies
- Woningaanpassingspremie voor personen met een handicap
- 6% btw bij vervangbouw in stedelijk gebied (?)
- Sociale dakisolatie



## 2. Bestaande premies van andere initiatiefnemers



Leiedal

Moet gemeente nog eigen premies hebben?

cfr Avelgem

Kan de gemeente niet beter maximaal toeleiden naar premies van andere initiatiefnemers?

Hoe?

## 2. Bestaande premies van andere initiatiefnemers



Moet gemeente nog eigen premies hebben?

cfr Avelgem

Kan de gemeente niet beter maximaal toeleiden naar premies van andere initiatiefnemers?

Hoe?

- aanschrijven van mensen die in aanmerking komen
- koppelen aan bouwvergunning, registers, kwaliteitscontroles, opladen budgetmeters, ...
- info-momenten naar verhuurders (cfr Kuurne)
- Woonloket met alle info over premies, hulp bij invullen aanvragen
- Permanente sensibilisering: gemeentelijke infokrant, website, notarissen, architecten, Affichecampagnes, folders

## 2. Bestaande premies van andere initiatiefnemers



Wat is meerwaarde van een lokale premie in relatie tot andere premies?

## 2. Bestaande premies van andere initiatiefnemers



Wat is meerwaarde van een lokale premie in relatie tot andere premies?

- + X €
- Ruimtelijke focus?
- Aanvullen met specifieke werkzaamheden
- Uitbreiden of intensifiëren doelgroep
- Hogere eisen (geen basiskwaliteit, maar ...)
- Nu of nooit: stimulans in de tijd

### 3. Premie lokale overheid: elementen



Basis:

1) elementen in premies andere initiatiefnemers

2) cases lokale premies

- 1) Nu of nooit Kortrijk
- 2) Izegem verbeteringspremie voor huurwoningen
- 3) Kuurne
- 4) Huursubsidie Roeselare

### 3. Premie lokale overheid: elementen



Elementen die als voorwaarden meegenomen worden bij premies andere initiatiefnemers

- Inkomen
- Ouderdom van de woning
- Minimumwaarde factuur
- Lijst met soorten werken die in aanmerking komen
- Leeftijd (65+)
- Verhuurder aan svk
- Isolatie-waarde

### 3. Premie lokale overheid: elementen



Leiedal

Elementen die als voorwaarden meegenomen worden bij premies andere initiatiefnemers

- **Inkomen**

Onderscheid eigenaar-bewoner vs eigenaar-verhuurder (aan sociaal verhuurkantoor)  
( 28.730 € vs 57.460€)

Inkomen vs kapitaal?

- **Ouderdom van de woning**

20/25 jaar (verbeteringspremie Vlaanderen)  
reeds vroegere renovaties?

- **Minimumwaarde factuur**

500/1000/1250/1500/2500/3000 € afh van soort werk

- **Lijst met soorten werken die in aanmerking komen**  
wat valt er uit de boot?

### 3. Case 1: nu of nooit premie Kortrijk



Lijst met werken die in aanmerking komen

Woning meer dan 20 jaar oud

Ki minder dan 1350 €

3 jaar geldig

Ruimtelijke focus op gebied



### 3. Case 2: Izegem: verbeteringspremie voor huurwoning



- Ouder dan 30 jaar
- Eigenaar verhuurder (natuurlijke of rechtspersoon)
- Werken ifv een gezonde, aangepaste en voldoende ruime woning
- Min kostprijs werken: 3.700 €
- Ook rechtspersonen
- Nadien: oppervlaktenormen
- Huurprijnsbeperkingen voor 9 jaar  
huurprijsstijging max 5%  
absolute huurprijs voor nieuwe overeenkomst  
geen verkoop

### 3. Case 3: Kuurne



Cfr Isabel Tremerie

### 3. Case 4: Huursubsidie (Roeselare)



Leiedal

X jaar op de wachtlijst van een shm

Stadsbestuur schrijft zelf aan

Geregistreeerde huurovereenkomst

Max 2 jaar lang subsidie

Cfr Vlaamse huurpremie?

## 4. Premies financieel

Hoe hoog moet een premie zijn om efficiënt te zijn?

Welk budget moet een gemeenten hiervoor uittrekken?

Wat betekent dit aan personeelsinzet ifv opvolging?

Waar zijn middelen ter beschikking ifv premie?

- Heroriëntatie bestaande premies?  
Welk budget gaat er per gemeente naar huisvestingspremies?
- Inzet heffingen (leegstand)
- Bemanning loket: ocmw + gemeente; intergemeentelijk

## 4. Premies financieel



Case 1: Kortrijk: nu of nooit

Tot 50% van de kosten (cfr andere premies, cfr 5.000 €)

+ intensieve begeleiding

200.000 euro premies pluimstraat (72 renovatiecontracten)

Gemiddeld ongeveer 2.800 € premie per woning

Investeringsbedrag 1,42 milj € of 7x input premie

## 4. Premies financieel



Case 2: Izegem: verbeteringspremie huurwoningen

- 50% van de kostprijs, max 5.000€
- Opvolging werken cfr ppt regionaal woonoverleg

Personeelsinzet:

Loketmedewerkers: info + premieaanvragen (0,65 VE)

Administratief medewerker (0,75 VE) voor administratieve afhandeling procedure (van aanvraag tot definitieve toekenning + doorgeven aan rekendiensten)

Technische medewerkers (ong. halftijds voor premies): technische controle vóór en na de werken  
maar ook: technisch advies!

## Het premiebeleid in Izegem in cijfers

<b>Toegekende premies</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
aankoop	62	123.991,00 €	58	59	129.728,00 €
Verbetering	30	59.161,90 €	48	69	154.346,06 €
Levenslang wonen	14	13.583,02 €	16	26	18.511,06 €
Verbetering huur	3	15.173,92 €	1	8	33.706,81 €
Hoogrendement glas huur	//		//	1	3.124,67 €
Altern. energie oud	42	40.962,38 €	140	156	155.327,48 €
Altern. energie nieuw	//		//	7	8.500 €
<b>TOTAAL</b>	<b>151</b>	<b>252.872,22</b>	<b>263</b>	<b>326</b>	<b>503.244,08 €</b>

Case 3: Kuurne

Cfr Isabel Tremerie



## Case 4: huursubsidie Roeselare

25% van de huurprijs tot 125€/maand

Cfr onderzoek wzc

Welke aanbevelingen kunnen we meegeven?

Welke elementen moeten in een sjabloon opgenomen worden?

Is afstemming tussen gemeenten nodig?