

naar

terug naar

Vergaderingsverslag

g 77 warmer wonen dossier

20130620 v ww premies.docx bestand

leiedal plaats

20 juni 2013 datum

Warmer wonen: premies – 20 juni 2013

Aanwezig Kim Verschuere, woonwijs
Pieter Decruynaere, Wevelgem
Ingrid Catteeuw, Wevelgem
Christof Libbrecht, Wonen Vlaanderen
Daevy Debeuf, igs Menen Wervik Mesen
Jan Gryspeerdt, ocmw Kortrijk
Filip Van Lancker, provincie West-Vlaanderen
Isabel Tremerie, Kuurne
Catherine Christiaens, igs Menen Wervik Mesen
Timothy Stevelinck, svk De Poort
Nele Vandaele, Leiedal

Verontschuldigd Fien Vandeghinste, Deerlijk (vertegenwoordigd door woonwijs)
Carine Dewaele, Lendeledede (vertegenwoordigd door woonwijs)
David Deboschere, Harelbeke (vertegenwoordigd door woonwijs)

Verslag Nele Vandaele

1 Situering

Binnen het project 'warmer wonen' is één van de deelprojecten het onderzoek naar de nood en de modaliteiten van een gemeentelijke premie gericht op de kwaliteit van de private huurwoningen (+ noodkopers).

In deze werkgroep brengen we de bestaande expertise vanuit de gemeenten in de regio samen om hierrond aanbevelingen te kunnen formuleren.

2 Toeleiding naar premies van andere instanties

Het is in de eerste plaats van belang om de toeleiding naar bestaande premies te verbeteren. Hiervoor bestaan verschillende initiatieven/praktijken:

- Begeleiding aan het loket: mee helpen invullen van formulieren. Dit blijkt zeker bij het steeds talrijker oudere publiek van belang. Na een eerste voorbereiding gaan de woonambtenaar samen met de persoon aan de slag. Vaak zijn er voor een premie-aanvraag verschillende loketcontacten aan de orde. Met deze begeleiding kunnen middelen van hogere overheden beduidend meer naar de gemeenten gehaald worden.
- Periodiek bekend maken van premies via gemeentelijke kanalen
- Er zijn inspanningen nodig zodat ook verhuurders de weg vinden naar het woonloket/premies. Kuurne en nu woonwijs organiseren hiervoor informatie-avonden naar verhuurders toe.
- Specifiek aanschrijven is moeilijk indien het geen aanvullende premie is tav andere besturen. Voorwaarden van inkomens kunnen immers moeilijk op adresniveau gebeuren
- Wevelgem schreef in het verleden aannemers aan om de mogelijke premies via hen kenbaar te maken.
- Het toevoegen van informatie rond premies bij correspondentie rond bouwvergunningen, leegstand, verwaarlozing koppelt een positieve boodschap aan een sanctie (gebeurt in Wevelgem, Menen)
- SVK en FRGE zijn belangrijke sensibiliserende instanties. Ze vormen een catalisator voor premies.
- Wevelgem en Menen hebben ervaring met het organiseren van een woonbeurs. Ieder jaar krijgt dit een specifiek accent, maar kwaliteit, premies, sociaal verhuurkantoor, ... komen zeker ook aan bod.
- Het organiseren van specifieke infosessies wordt gekoppeld aan informatie over premies. Bijvoorbeeld een info-avond over valpreventie + premies tav aanpassing van de woning. Lokale dienstencentra nemen dit vaak op

Veel gemeenten maakten zelf (of via de intergemeentelijke samenwerking) een brochure op waarin de premies samengevat worden, gerangschikt volgens subsidiërende overheid en volgens subsidieerbare werkzaamheden. Woonwijs koppelde daaraan een fiche per premie. Zo hoeft voor specifieke vragen slechts één fiche meegegeven worden en niet het totale, soms verwarring scheppende overzicht. Voor een bepaalde groep mensen volstaat dit om de weg te vinden naar de juiste premie. Dit wordt ook vaak gebruikt als handleiding voor het gesprek aan het loket.

Voor andere doelgroepen is een specifieke toepassing op hun situatie nodig om door het bos de bomen te zien. Hier speelt de persoon aan het loket een belangrijke rol in het toeleiden naar de juiste premies. Een goed 'back-office' systeem is hierin van belang. Zo ontwikkelde Kuurne (woonwijs?) een fiche per premie die eenvoudig kan meegegeven worden.

3 Relatie lokale premie tav andere premies

De vroegere aanvullende premies ten aanzien van Vlaamse premies zijn duidelijk niet meer aan de orde. Deze maken het verschil niet.

Een lokale premie dient complementair te zijn tav andere premies:

- Voor mensen die elders uit de boot vallen
algemeen valt de huurmarkt veelal uit de boot!
- Kan een ruimtelijke focus inhouden; cfr bouwblokrenovatie Kortrijk, cfr centrumgebied Menen
op deze manier kan de premie andere initiatieven om deze buurt te verbeteren ondersteunen
- Specifieke werkzaamheden omvatten die elders uit de boot vallen

Er worden vragen gesteld bij een specifieke stimulans in de tijd, gekoppeld aan een ruimtelijke focus. Zo lijken heel wat gevallen uit de boot te vallen.

Aan de andere kant heeft 'bouwblokrenovatie Kortrijk' zijn succes bewezen.

Indien de lokale premie een specifieke focus inhoudt (maar eigenlijk in elk geval) lijkt monitoring van belang.

Menen onderzocht waar de premies in het verleden vooral terecht kwamen: in de deelgemeenten en niet in het centrum.

Kuurne onderzocht wat de gemiddelde aankoopprijs was bij de woningen die een aankooppremie kregen: 125.000 €: de echt slechte woningen worden bereikt.

Evaluëren of een premie doorslaggevend was in de renovatie is echter niet eenvoudig.

In elk geval is een lokale premie noodzakelijk voor de private huurmarkt. Andere tegemoetkomingen in dit marktsegment zijn immers zeer beperkt.

4 Inhoud, randvoorwaarden bij lokale premies

Belangrijke elementen om zeker in een lokaal premiereglement mee te nemen:

- **Diagnose voor en na uitvoering werken**
Heel wat gemeenten die op vandaag een dergelijke premie hebben, starten met een plaatsbezoek in de woning, samen met de eigenaar indien mogelijk. Van dit plaatsbezoek wordt een aanbevelingsnota opgemaakt: welke werken zijn noodzakelijk, nodig, wenselijk in relatie tot basiskwaliteit, premie.
Dit kan gezien worden als een dienstverlening vanuit de gemeente: een begeleiding zodat de juiste en meest dringende zaken aangepakt worden.
De premie wordt niet uitbetaald voor een controle na uitvoering gebeurde.
- **Vereiste van basiskwaliteit**
Volgens de Vlaamse Wooncode is het verboden een woning te verhuren die niet aan het conformiteitsattest beantwoordt.

In deze zin is het dan ook niet te verantwoorden subsidies uit te betalen voor woningen die daarna verhuurd worden, maar die na de werken nog steeds niet aan de vereisten van het conformiteitsattest beantwoorden.

Het conformiteitsattest is een basiskwaliteit. Men zou de lat hoger kunnen leggen, maar dit lijkt op korte termijn moeilijk, gezien de zeer slechte kwaliteit van het bestaande patrimonium.

Bij het na-onderzoek wordt dan ook een conformiteitsattest door de gemeente afgeleverd. De gemeente kan hierin bovendien nog tussenkomen in de kostprijs (cfr Kuurne). Dit betekent bovendien een pluspunt voor de verhuurder.

De gemeente kan zelf bepalen voor welke termijn het conformiteitsattest geldig blijft. 10 jaar is hierin een maximum, maar soms is dit te lang.

- **Bepalingen rond huurprijs**

het is van belang bepalingen rond huurprijsstijging en maximale huurprijzen op te nemen zodat de premie ook de huurder ten goede komt.

Bepalingen rond huurprijsstijgingen worden toegepast de eerstvolgende 9 jaar na de werken.

Izegem en Kuurne koppelen hier ook maximale huurprijzen aan voor nieuwe huurcontracten. Deze huurprijzen mogen echter niet onrealistisch laag geplaatst worden. Dit zou immers opnieuw verhuurders afschrikken. In deze zin zijn de maximumhuurprijzen in Kuurne een stuk hoger dan in Izegem.

Het is ook van belang deze maximale waardes af te stemmen op de Vlaamse huursubsidie. De huurder mag immers de kans op een huursubsidie niet ontzegd worden.

Tenslotte is een controle hierop aan de orde. Bij de start van een premiedossier is er zicht op het geldende huurcontract. Op basis hiervan (+ kan na een zekere periode een steekproef of systematisch nazicht (cfr aantal premies) uitgevoerd worden.

- **Bepalingen rond terugvordering indien niet aan de voorwaarden voldaan**

Indien de bepalingen rond huurprijzen niet nageleefd worden, of indien de woning binnen de 9 jaar verkocht wordt, moet de premie integraal terugbetaald worden. In Wevelgem heeft men dit bijvoorbeeld al een aantal keer moeten doen met de prefinanciering.

- **Clausule om oversubsidiëring te vermijden**

Door een combinatie van verschillende premies is het mogelijk om 'winst' te doen aan een renovatie. Dit moet in elk geval vermeden worden. Het systeem van de Kortrijkse premie is hierin duidelijk: naast andere premies legt de stad bij tot maximum 50% totale subsidies.

- **Voorfinanciering premie**

Dit is vooral bij noodkopers van belang. Na het kopen van een woning ontbreken vaak nog net dat extra beetje financiële middelen om het beperkt aantal werken die noodzakelijk zijn voor veiligheid/gezondheid (bv elektriciteit) onmiddellijk uit te voeren.

Wevelgem betaalde tot voor kort 50% van de premie onmiddellijk na de aankoop van de woning uit en de andere 50% na de uitvoering van de werken.

Voorfinanciering vanuit het svk is reeds in een aantal gevallen gebeurd. Het svk doet dit echter op vandaag niet meer.

Ook ocmw's overwegen een prefinanciering naar hun cliënteel toe; gelinkt aan het energiefonds. In de Panne loopt momenteel een proefproject rond het voorfinancieren van renovatiewerken vanuit het ocmw.

- **Clausule rond fasering van de werken**

Renovatiewerken gebeuren vaak gespreid over een aantal jaren. Zeker voor eigenaars met beperkte middelen is een fasering van belang.

Dit kan bijvoorbeeld zijn dat binnen een periode van xx jaar een bedrag van xx € dient gespendeerd te worden.

Ook voor sociale leningen is een gelijkaardig systeem van toepassing.

In Izegem bestaat een lijst van een 5-tal renovatiepunten, die elk afzonderlijk betaald worden. Indien in een periode van x jaar al deze werken uitgevoerd worden, is er een bonus aan verbonden.

- **Voorwaarden rond KI zijn ten sterkste af te raden**

Er bestaat een arrest van het Hof van Cassatie omtrent het koppelen van premies/heffingen aan kadastrale inkomens: dit is niet toegelaten wegens het 'dubbel' effect van heffing.

Dit is de reden waarom het uit het Vlaams subsidiereglement geschrapt werd.

- **Geen premie bij renovatiewerken aan reeds gerenoveerde woningen**

slechts 1 keer een premie om de 10 jaar

Geldig voor de woning en voor de aanvrager

Over volgende elementen bestond geen eenduidig antwoord

- Premie al dan niet ook mogelijk maken voor vennootschappen kunnen ook shm's van de premie genieten? kunnen ook andere, private vennootschappen van premies genieten?
- Bepalingen rond het bouwjaar van de woning lijken opgevangen met het vooronderzoek. Op basis van dit verslag zullen geen subsidies verkregen kunnen worden voor werken die niet essentieel zijn.

5 Financieel plaatje

Algemeen lijkt het belangrijker een beperkter aantal premies te kunnen uitbetalen met een groter bedrag dan een zeer groot bereik te hebben met een laag bedrag. Om effectief iets te betekenen, volstaat een hondertal euro niet.

Bouwblokrenovatie Gent hanteerde 12.500 € als premiebedrag

Kortrijk en Izegem hanteren maximum 5.000 euro.

Kuurne hanteert 1.000 euro.

Indien de financiële middelen van een gemeente té beperkt zijn, lijkt het eerder van belang te kiezen voor begeleiding dan voor een premie zonder nog mogelijkheden voor begeleiding.

Er moet voorzichtig omgegaan worden met het koppelen van een premie aan hogere eisen (bv naar energiezuinigheid, kwaliteit, ...). Indien de eisen te hoog zijn in vergelijking met het bedrag van de premie of van de werken, kan dit tot gevolg hebben dat er weinig beroep op wordt gedaan. Het uiteindelijke doel blijft de woningen effectief in kwaliteit verbeteren, ook als dit stap voor stap gaat: eerst conformiteitsattest, later verder gaan.

Het is bijvoorbeeld niet realistisch te denken dat met een premie van bv 5.000 € een verhuurder over de streep getrokken wordt om een grondige, algemene renovatie (van bv 70.000€) uit te voeren. Een dergelijke (steeds) beperkte premie kan dan ook niet aan een volledig op punt zetten van de woning gekoppeld worden.

De hoogte van de premie is bij een ruimtelijke focus op een gebied en/of in de tijd van groot belang. Om effectief iets in beweging te zetten op korte termijn in het geselecteerde gebied, moet de premie voldoende hoog zijn.

Niettegenstaande een bepaald bedrag vereist is om effect te hebben, is het begeleidingsaspect minstens even belangrijk. De premie is in zekere zin een manier om met een positieve boodschap bij de huurmarkt binnen te geraken; de slapende huurmarkt te activeren. De premie is naast het aanspreken van de verhuurders een heel belangrijk psychologisch element: de gemeente doet iets aan de slechte woningen.

Een evaluatie van het bouwblokrenovatieproject Plumstraat toont dat deze aanpak resulteerde in een veel actiever aanspreken van beschikbare premies dan in vergelijkbare wijken in Kortrijk.

6 Algemene suggesties, bedenkingen

Bij initiatieven in de private huurmarkt dient het steeds een aandachtspunt te zijn om de huurmarkt niet verder te laten inkrimpen. Het kan niet de bedoeling zijn dat eigenaars de woning wat oplappen en daarna verkopen. Kan er in deze zin nog actie ondernomen worden eenmaal een pand te koop staat? Toeleiden naar svk?

In deze zin zou een evaluatie van het systeem in Avelgem interessant zijn. Is er een uitstroom merkbaar in de huurmarkt na meerdere jaren kwaliteitscontroles? Of blijft deze huurmarkt min of meer stabiel? Is er een kwaliteitsverbetering merkbaar?

Vaak wordt samen met een premie een planadvies via Zonnewindt voorzien. Dit advies wordt door de provincie en een stuk de gemeente bekostigd. In afstemming met het provinciaal budget bereiken de aantallen planadvies per jaar stilaan hun grenzen.

Het vooronderzoek waarvan hier gesproken wordt in het kader van de premie, gebeurt in feite ook als kwaliteitsonderzoek na een klacht vanuit de huurder. In beide gevallen kunnen/zullen

soms gevaarlijke/dringende situaties gezien worden en situaties die twijfelgevallen zijn voor al dan niet conformiteitsattest. Gaat men hier in beide situaties op dezelfde manier mee om? Weerom is de klemtoon op het uiteindelijke doel van belang: de kwaliteit van de huurmarkt te verbeteren en niet bestraffen, verhuurders afschrikken, ...

Daarom lijkt het zinvol om in beide situaties niet té snel naar een wooninspectie van Wonen Vlaanderen te grijpen. Afhankelijk van de ernst van de situatie kan een periode gegeven worden aan de eigenaar om de situatie in orde te brengen. Aangezien de eigenaar in veel gevallen bij het plaatsbezoek ook aanwezig is, kunnen gevaarlijke situaties ook onmiddellijk besproken worden.

In elk geval is het in de context van de premie (een positief ingestelde eigenaar die wenst te renoveren) zeker niet aangewezen om té snel naar het bestraffende kader te grijpen. Het is van belang hierover duidelijke afspraken te maken tussen medewerkers onderling en met het beleid.

Voor het uitvoeren van voor-en na-onderzoek wordt gesuggereerd om ook te kijken richting vrijwilligers vanuit een uitstroom uit de arbeidsmarkt.

Hier zijn echter belangrijke voorwaarden: vergoeding, opleiding, verantwoordelijkheid.

Bouwblokrenovatie Kortrijk werkt met een vrijwilliger, maar deze persoon wordt hiervoor vergoed.

De werking met studenten (HOWEST) werd ook reeds door bouwblokrenovatie uitgetest. Dit werd echter niet positief geëvalueerd, voornamelijk door de beperkte sociale vaardigheden vanuit de studenten.

In Veurne-Diksmuide is een proefproject lopende die met vrijwilligers werkt voor screenings, onder begeleiding van de provincie. Na de zomer kan hierover meer feedback gegeven worden.

Een mogelijke piste om nader te onderzoeken is het aanvragen van bepaalde premies door de huurder zelf. Zwakke huurders kunnen immers ook zelf premies aanvragen en hierdoor meer premies aantrekken. Hierbij dienen zeer goede voorafgaandelijke afspraken te bestaan tussen huurder en verhuurder (contract) over het betalen/voorschieten van kosten en doorstorten van premies.

Er moet hierbij in elk geval vermeden worden dat de huurder verantwoordelijkheden moet nemen. In principe is de kwaliteit van de woning een verantwoordelijkheid van de verhuurder. Basiskwaliteit kan hierin misschien anders benaderd worden dan energiezuinigheid?

Een lokale huursubsidie lijkt minder aangewezen dan een renovatiepremie. Dit lijkt (nog meer dan een premie) het gevaar te hebben de huurprijzen onder druk te zetten. Bovendien is het resultaat na het uitbetalen van deze subsidies nog steeds slechte woningen. Indien hier net als Vlaanderen kwaliteitseisen aan gekoppeld worden (conformiteitsattest) zullen opnieuw de meest zwakke huurders uit de boot vallen.

Er werd gesuggereerd of het jaarlijks bedrag dat dit betekent niet beter in de effectieve aankoop van slechte woningen ingezet kan worden.

pagina **8**

Taken [eventuele taken]