

////////////////////////////////////

**ADVIES ONTWERPBESLUIT**  
**GEÏNTEGREERDE RENOVATIEPREMIE**  
**VOOR WONINGEN**

Advies 2018-19 / 30.08.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Krijtlijnen ontwerp	4
3.3	Modaliteiten	5



# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 20 juli 2018 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een woning. Over dit ontwerp van besluit werd het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 30 augustus 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Het ontwerp van besluit beoogt de integratie van de bestaande verbeterings- en renovatiepremie. Er wordt voorgesteld om de beide stelsels als aparte regelingen op te heffen ten voordele van een geïntegreerde en overkoepelende premie. Beide premies zijn immers ten dele overlappend wat betreft de werken, terwijl de beoogde doelstelling – de opwaardering van de woning – gelijklopend is. Eén overkoepelende premie wordt voorgesteld waarbij een onderscheid in procedure, betoelaging en spreiding geldt naargelang het inkomen van de aanvrager. In het ontwerp van besluit worden op die manier de voordelen voor de lagere inkomensgroep behouden, in het bijzonder de mogelijkheid om de aanvraag in de tijd te spreiden.

# 3 BESPREKING

## 3.1 ALGEMEEN

Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013) toont aan dat de woningkwaliteit op de eigendomsmarkt beter scoort dan de huurmarkt. Zo heeft ongeveer 10% van de woningen op de eigendomsmarkt een structureel ontoereikende kwaliteit tegenover meer dan 20% op de huurmarkt<sup>1</sup>. In absolute aantallen tekent de eigendomsmarkt het grootste aantal woningen van structureel ontoereikende kwaliteit op, nl. 175.900 woningen (tegenover 118.700 private huurwoningen). De situatie op het terrein toont eveneens aan dat een groep eigenaar-bewoners minder over de middelen of mogelijkheden beschikt om de woning te verbeteren. Zo becijferde onderzoek dat 119.000 woningen van eigenaar-bewoners van onvoldoende kwaliteit zijn én deze huishoudens kampen met een betaalbaarheidsprobleem<sup>2</sup>. Dit onderstreept niet enkel de nood aan verbetering

<sup>1</sup> Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015a). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>2</sup> Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015b), 'De kwaliteit van de Vlaamse woningen. Het verhaal van noodkoop en 'captive renters'', in P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx & J. Verstraete (Reds.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen en voorstellen*, Garant, Antwerpen, p. 87-106.



van de woningkwaliteit, ook de ondersteuning van deze huishoudens blijft een legitieme beleidsdoelstelling. De Raad ondersteunt dan ook voorliggend beleidsvoornemen om een kwalitatief woonpatrimonium te realiseren en meent dat dit moet kaderen binnen een algemene verduurzaming van het woonpatrimonium. Dat dit een gezamenlijke en beleidsveld-overstijgende doelstelling vormt die over stapsgewijs (over legislaturen heen) moet worden gerealiseerd werd in diverse adviezen meermaals aangehaald.

### 3.2 KRIJTLIJNEN ONTWERP

Het ontwerp van besluit voorziet in één geïntegreerd overkoepelend premiestelsel in plaats van twee stelsels waarbij de renovatie- en verbeteringspremie op elkaar worden afgestemd. De Raad ondersteunt het voornemen om een geïntegreerd stelsel uit te werken en acht dit een ambitieuze doelstelling (wat volgens de Raad juridisch en technisch naar behoren werd uitgevoerd).

In het voorstel tot integratie wordt op basis van het inkomen van de begunstigde een onderscheid gemaakt naar procedure, betoelaging en mogelijkheden van spreiding. Het voorstel opteert ervoor om voor de lagere inkomensgroep het selectieve en accurate karakter van de huidige verbeteringspremie te vrijwaren. De huidige verbeteringspremie richt zich immers tot bewoners uit de lagere inkomensgroep die hun woning wensen te verbeteren en hiertoe (noodgedwongen) stapsgewijs te werk moeten gaan. In het bijzonder wordt de soepele aanvraagprocedure met de mogelijkheid om de werken in de tijd te spreiden behouden. Om te voorkomen dat de lagere inkomensgroep door de gewijzigde categorieën van werken minder financiële steun zouden ontvangen (in vergelijking met het huidige stelsel) wordt een minimumpremie ingesteld. Deze keuzes gericht op de bescherming van de lagere inkomensgroep kan de Raad onderschrijven.

De Raad erkent de waarde van de opdeling tussen hogere en lagere inkomensgroepen naar procedure, betoelaging en beschermingsmechanismen. Echter kan volgens de Raad worden nagegaan of een ruimere differentiatie, dan voorgestelde tweedeling, kan worden bewerkstelligd (op basis van het inkomen). Hierbij kan een voorfinanciering voor de zwakste inkomensgroep worden overwogen wanneer de renovatie door een intermediaire instantie wordt begeleid. Renovatieprojecten op het terrein tonen immers de nood aan begeleiding, ontzorging en een gezamenlijke (wijkgerichte) renovatie aan (in het bijzonder bij de zwakste inkomensgroep). Reglementair hiertoe de mogelijkheden scheppen, is volgens de Raad aangewezen. Bovendien heeft de Raad in eerdere adviezen gepleit voor een globaal renovatiebeleid, in het bijzonder op de private huurmarkt. Hierbij dient een verruiming van de renovatiepremie tot de private verhuurders te worden overwogen wanneer een aantal voorwaarden inzake contractduur en huurprijs worden vervuld. De Raad stelt verder vast dat in het voorstel de huurder niet langer de aanvraag kan doen (met als reden het geringe aantal aanvragen en het mogelijke misbruik). Een voorafgaande evaluatie in samenspraak met het werkveld had de redenen van de non take-up kunnen blootleggen.



### 3.3 MODALITEITEN

#### Definities

In het ontwerp van besluit wordt een andere definitie van bewoner voorgesteld, dit om een aantal huidige praktijkproblemen te remediëren. De begunstigde van de premie is voortaan de particulier die een zakelijk recht heeft op de woning. Hiermee wordt voorkomen dat medebewoners het recht op een premie gedurende tien jaar worden ontzegd wanneer ze verhuizen naar een andere woning. De Raad kan een dergelijke wijziging onderschrijven. Verder worden de begrippen inkomen en persoon ten laste afgestemd op de definities gehanteerd in het kaderbesluit sociale huur. De Raad kan een uniforme bepaling van inkomen over de verschillende premiestelsels heen onderschrijven. Verder wordt voorgesteld om de effectieve inkomensgrens te differentiëren naargelang de samenstelling van het gezin (in tegenstelling tot de verbeteringspremie die louter een inkomen vooropstelt). De Raad kan een correctie naar gezinsgrootte/gezinssamenstelling ondersteunen, een vraag die eveneens in verschillende studies van het Steunpunt Wonen naar voor komt.

#### Categorieën werken

Voor de overkoepelende renovatiepremie worden de categorieën van werken uit de huidige renovatiepremie als uitgangspunt genomen. De werken die normaliter tot de verbeteringswerken behoren, worden grotendeels binnen deze categorieën geplaatst (zoals bijvoorbeeld gevelwerken en bestrijding opstijgend vocht). Een beperkt aantal werken, zoals het plaatsen van individuele kachels en de verbeteringswerken tegen overbewoning, wordt geschrapt. Het voorstel van categorieën is volgens de Raad werkbaar evenwel wordt aandacht gevraagd voor enkele bijzonderheden. Zo wordt de vraag gesteld of de samenvoeging van de verbeteringswerken onder de categorie technische installaties (met onder meer elektriciteit, sanitair, waterverwarming op gas en individuele CV ketel) geen nadelige effecten kan hebben in relatie tot het (aantal) aanvragen en de mogelijkheid tot spreiding. Verder wordt vanuit de praktijk aandacht gevraagd voor de (te) exclusieve verdeling van de werken in categorieën. Hierbij is het mogelijk dat bepaalde werken uit één categorie vóór en na het uitvoeren van werken uit andere categorieën komen (bv. tussen de afbraak en opbouw van muren en de latere bepleistering vinden andere werken plaats zoals buitenschrijnwerk). Tevens worden werken vaak in fasen uitgevoerd (bv. eerst op de bovenverdieping(en) en nadien gelijkvloers), terwijl de werken dezelfde categorieën betreffen. Dit bemoeilijkt de samenvoeging in de aanvraag. Anderzijds wordt het als een voordeel ervaren dat de facturen twee jaar oud mogen zijn (in tegenstelling tot de huidig gehanteerde één jaar bij de verbeteringspremie). Dit schept voor de aanvrager meer ruimte om de werken uit te voeren en de aanvraag te organiseren.

#### Aanvraagprocedure

Voor de groep met de hoge inkomens wordt de huidige aanvraagprocedure van de renovatiepremie behouden. Deze groep kan maximaal twee aanvragen doen in een periode van tien jaar en de tweede aanvraag moet ten

////////////////////////////////////

laatste binnen de twee jaar na eerste aanvraag worden ingediend. De lagere inkomensgroep kan de twee aanvragen spreiden over een periode van tien jaar. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag om de werken te kunnen spreiden omwille van de (beperkte) financiële draagkracht van betrokken inkomensgroep. De Raad kan het principe van de gespreide aanvragen bijtreden, maar vraagt de mogelijkheid van meer dan twee aanvragen te willen nagaan (daar een grotere spreiding nog meer afgestemd is op de financiële draagkracht van deze gezinnen). Verder wordt in de mogelijkheid voorzien om de werken uit de vier categorieën ook te bundelen tot één aanvraag. De Raad kan deze vooropgestelde keuze ondersteunen.

### **Betoelaging**

Wat de betoelaging betreft voor de werken uitgevoerd door de hogere inkomensgroep, wordt de huidige werkwijze gehandhaafd. De betoelaging bedraagt normaliter 20% van het factuurbedrag. Voor de lagere inkomens worden diverse voordelen ten aanzien van de verbeteringspremie vooropgesteld. Onder meer wordt een premiepercentage van 30% van het factuurbedrag gehanteerd (i.p.v. € 250 tot € 1.500). Bovendien wordt steeds in een minimale tegemoetkoming voorzien. Deze voorstellen zorgen ervoor dat betrokkenen in vergelijking met het stelsel van de verbeteringspremie minstens een gelijke of hogere betoelaging worden uitgekeerd. Deze selectieve benadering kan de Raad onderschrijven.

### **Overgangsregeling en cumul**

Zoals gesteld integreert het ontwerp van besluit de verbeteringspremie in de overkoepelende renovatiepremie. Bijgevolg is een overgangsregeling noodzakelijk om de lopende dossiers verbeteringspremie die de periode van 10 jaar nog niet doorlopen hebben op te vangen. Er wordt voorgesteld om de reeds verstrekte betoelaging in mindering te brengen voor zover het eenzelfde categorie van werken en dezelfde aanvrager betreft. De Raad kan een dergelijke regeling ondersteunen en gaat er vanuit dat dit eveneens geldt voor de aanvrager die een eerste (maar nog geen tweede) aanvraag voor renovatieperiode heeft ingediend (in de periode minder dan twee jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe besluit). De Raad ondersteunt verder de cumuleerbepijking die ertoe strekt dat de aanvrager gedurende een periode van 10 jaar één renovatiepremie kan vragen (wat evenwel niet geregeld is voor alle categorieën van aanvragers in het ontwerpbesluit). Tevens wordt voorgesteld het bestaande cumuleverbod ten aanzien van de woning te schrappen in geval wijziging van de houder van het zakelijk recht. De nieuwe bewoner - houder van het zakelijk recht - kan hierdoor voortaan wel een renovatiepremie aanvragen. De Raad kan de hiertoe aangehaalde redenen onderschrijven.

