



Vlaams
Parlement

ingediend op **1237** (2016-2017) – Nr. 1
7 juli 2017 (2016-2017)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort,
Katrien Schryvers en Michel Doomst

betreffende de renovatiepremie voor verhuurders

1. Situering

De Vlaamse renovatiepremie is voor het beleidsveld Wonen het belangrijkste instrument om renovaties van bestaande woningen te bevorderen. Het toepassingsgebied is evenwel beperkt tot eigendomswoningen en woningen die via een sociaal verhuurkantoor (SVK) worden verhuurd. Een gewone private huurwoning komt bijgevolg nooit voor een renovatiepremie in aanmerking.

Toch is de private huurmarkt binnen de woningmarkt het meest problematische segment op het vlak van kwaliteit, ondanks een inhaalbeweging tussen 2005 en 2013. Het Groot Woononderzoek 2013 wijst uit dat de private huurmarkt 47% woningen van ontoereikende kwaliteit omvat, tegenover 33% in het segment van de eigendomswoningen¹. Daartegenover staat dat maar 1,7% van de middelen voor de Vlaamse renovatiepremie naar de private huurmarkt gaat, meer bepaald naar eigenaars die hun woning verhuren via een SVK².

2. Renovatiepremie voor eigenaars-bewoners

Op dit moment kunnen alleen eigenaars-bewoners en verhuurders aan een sociaal verhuurkantoor de renovatiepremie aanvragen. De aanvraag gebeurt in twee stappen. In een periode van tien jaar, te rekenen vanaf de eerste aanvraagdatum, kunnen maximaal twee aanvragen worden ingediend. Tussen twee aanvragen moet minstens een jaar en maximaal twee jaar liggen. Voor verhuurders aan een SVK kan de aanvraag ook in één stap worden ingediend³.

Per categorie kan een premie verkregen worden van ten hoogste 2500 euro. De premie kan worden aangevraagd voor de volgende elementen van de woning⁴:

- categorie 1: funderingen, de muren, de draagvloeren en de trappen;
- categorie 2: werken aan dakgebinte, dakbedekking, goten en afvoer;
- categorie 3: werken aan ramen en buitendeuren;
- categorie 4: elektrische en sanitaire installatie in badkamer, toilet en centrale verwarming.

Het totaalbedrag van de aanvragen mag niet meer bedragen dan 10.000 euro. Op dit moment bedraagt de gemiddelde uitbetaling van de aanvragen 2793 euro bij de eerste indiening. De cijfers van de tweede indiening zijn nog niet bekend omdat die pas vanaf december 2016 konden worden aangevraagd.

3. Voorwaarden voor de huidige renovatiepremie

Om in aanmerking te komen voor de renovatiepremie moet een eigenaar-bewoner bovendien aan de onderstaande voorwaarden voldoen⁵:

- inkomensgebonden voorwaarde: de eigenaar-bewoner verdient twee jaar voor de aanvraag niet meer dan:
 - a) 42.090 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste;
 - b) 60.120 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3370 euro per extra persoon ten laste;

¹ K. VAN DEN BROECK (2015), *Grote woononderzoek 2013 Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Leuven, 19.

² Schriftelijke vraag nr. 388 van 14 februari 2017 van An Christiaens aan Liesbeth Homans, vice-minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding over woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor – renovatiepremie, <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1255084>.

³ Artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning (Belgisch Staatsblad, 17 december 2015).

⁴ Artikel 5 van hetzelfde besluit van de Vlaamse Regering.

⁵ Artikel 3 en 4 van hetzelfde besluit van de Vlaamse Regering.

- c) 60.120 euro voor gehuwden en samenwonenden, te verhogen met 3370 euro per persoon ten laste;
- eigendomsvoorwaarde: op de aanvraagdatum en drie jaar daarvoor heeft de eigenaar-bewoner geen andere woningen en geen kamerwoningen, studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik;
- patrimoniumvoorwaarde: de woning ligt in het Vlaamse Gewest en is minstens 30 jaar oud.

Voor de verhuurder aan een SVK geldt er geen inkomensgrens of eigendomsvoorwaarde. Wel is hij verplicht om die woning minstens 9 jaar te verhuren aan een SVK⁶. De inkomensgrenzen en eigendomsvoorwaarden gelden nog wel voor de bewoner, maar aangezien de inschrijvingsvoorwaarden om in aanmerking te komen voor sociale huur via een SVK zowel voor het inkomen als voor de eigendom strenger zijn dan die van de renovatiepremie, levert dat geen problemen op⁷.

4. Renovatiepremie voor verhuurders

Wie een woning wil verhuren, kan momenteel dus alleen de renovatiepremie verkrijgen als hij die verhuurt via een SVK. Niet iedereen wil echter de huur van zijn woning uit handen geven aan zo'n verhuurkantoor en niet alleen woningen die worden verhuurd via een SVK, moeten gerenoveerd worden. Zoals al in de eerste rubriek van deze conceptnota werd gesteld, is bijna de helft van de woningen op de private huurmarkt gebaat bij een renovatie, tenzij de woning zo erg verwaarloosd is dat moet worden overgegaan tot de sloop ervan. Om misbruik en onnodige subsidies te vermijden, kan voor specifieke voorwaarden worden geopteerd, zoals een minimumtermijn waarin de eigenaar-verhuurder moet blijven verhuren en een maximumhuurprijs die hij gedurende die periode mag vragen.

Een belangrijke wijziging is wel dat het tweede hoofdstuk over de voorwaarden voor de bewoner niet van toepassing mag zijn op de huurcontracten. Op dit moment zijn die voorwaarden niet expliciet buiten toepassing voor huurders die via een SVK een woning huren. Omdat de inschrijvingsvoorwaarden voor een SVK strenger zijn dan de bewonerseisen van de renovatiepremie, levert dat geen problemen op. Als we de renovatiepremie openstellen voor huurders in het algemeen, zou een beperking van het toepassingsgebied voor bepaalde bewoners het systeem nodeloos onzeker maken. De beperking van het toepassingsgebied opdat het voornamelijk de lagere inkomens ten goede komt, wordt in dit geval bereikt door een maximumhuurprijs en minimale duurtijd op te leggen.

5. Budgettaire implicaties

De renovatiepremie zoals ze nu bestaat, heeft een budgettaire impact van ongeveer 70 miljoen euro. Over de meerkosten van een uitbreiding naar de private huurmarkt lopen de ramingen ver uiteen. Er is een discrepantie tussen de berekeningen van de administratie en die van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB). Volgens de administratie zou een uitbreiding naar verhuurders een jaarlijkse impact van 180 miljoen euro hebben, als die eenmaal op kruissnelheid is⁸. CIB vindt dat een ruime overschatting en spreekt over meerkosten tussen de 15 en 30 miljoen euro. Terwijl de administratie gegevens van het groot woononderzoek extrapoleert,

⁶ Artikel 1, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit van de Vlaamse Regering.

⁷ Artikel 3, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (Belgisch Staatsblad, 7 december 2007).

⁸ Schriftelijke vraag nr. 199 van 8 december 2016 van An Christiaens aan Liesbeth Homans, vice-minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding over de openstelling renovatiepremie aan verhuurders – kostensimulaties.

baseert CIB zich op een vergelijking tussen de huidige uitgaven en het aandeel huurwoningen in het totale woningbestand. De indieners van deze conceptnota willen beide instellingen horen om duidelijkheid te scheppen over de verwachte kosten.

De indieners stellen voor om het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning als volgt te wijzigen:

- In artikel 1, 5°, worden de woorden “een SVK met het oog op de onderverhuring ervan” vervangen door de zinsnede “ofwel een SVK met het oog op de onderverhuring ervan, ofwel een huurder voor wie de huurprijs niet meer bedraagt dan het maximumbedrag dat de Vlaamse Regering heeft vastgesteld;”.

- Aan artikel 3 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Dit artikel is niet van toepassing op huurders als vermeld in artikel 1, 5°.”.

- Aan artikel 4 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Dit artikel is niet van toepassing op huurders als vermeld in artikel 1, 5°.”.

- In artikel 6, §1, vierde lid, 5°, worden de woorden “van het SVK” geschrapt.

AN CHRISTIAENS
Valerie TAELEMAN
Katrien PARTYKA
Dirk DE KORT
Katrien SCHRYVERS
Michel DOOMST