

RENOVATIEPREMIE VOOR VERHUURDERS

1. Situering

De Vlaamse Renovatiepremie (VRP) is het belangrijkste instrument binnen het beleidsveld Wonen ter bevordering van renovaties van bestaande woningen. Het toepassingsgebied is evenwel beperkt tot eigendomswohnungen en woningen die worden verhuurd via tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor. Een gewone private huurwoning komt bijgevolg nooit in aanmerking.

Nochtans is de private huurmarkt op vlak van kwaliteit binnen de woningmarkt het meest problematische segment, ondanks een inhaalbeweging tussen 2005 en 2013. Het Groot Woononderzoek 2013 wijst uit dat de private huurmarkt 47% woningen omvat van ontoereikende kwaliteit, tegenover 33% in het segment van de eigendomswohnungen.¹ Daartegenover staat dat slechts 1,7% van de middelen voor de Vlaamse Renovatiepremie naar de private huurmarkt gaat (naar eigenaars die hun woning verhuren via een SVK).²

2. Renovatiepremie voor eigenaars-bewoners

Op dit moment kunnen enkel 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 dit ook in één stap worden aangevraagd.³

Per categorie kan een premie bekomen worden van maximum 2.500 euro. Het gaat om 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 2.793 euro bij de eerste indiening. De cijfers van de tweede indiening zijn nog niet bekend omdat die pas vanaf december 2016 konden worden aangevraagd.

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, Viceminister-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 Art. 6 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 (B.S. 17 december 2015).

⁴ Art. 5 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 (B.S. 17 december 2015).

3. Voorwaarden bij huidige renovatiepremie

Om in aanmerking te komen voor de renovatiepremie als eigenaar-bewoner moet u bovendien aan een aantal voorwaarden voldoen.⁵ Deze zijn:

- Inkomensgebonden voorwaarde: twee jaar eerder niet meer verdienen dan
 - 42.090 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste
 - 60.120 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 3.370 euro per bijkomende persoon ten laste
 - 60.120 euro voor gehuwden en samenwonenden, te verhogen met 3.370 euro per persoon ten laste
- Eigendomsvoorwaarde: op aanvraagdatum en drie jaar ervoor geen andere woningen, kamerwoning, studentenhuis of studentengemeenschapshuis volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- Patrimoniumvoorwaarde: de woning moet in het Vlaams Gewest gelegen zijn en minstens 30 jaar oud zijn.

Voor de verhuurder aan een SVK geldt er geen inkomensgrens of eigendomsvoorwaarde. Wel is men verplicht deze woning minstens 9 jaar te verhuren aan een SVK.⁶ 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 op vlak van inkomen als op vlak van eigendom strenger zijn dan die van de renovatiepremie, stellen zich hier geen problemen.⁷

4. Renovatiepremie voor verhuurders

Als men een woning wilt verhuren, kan men momenteel dus enkel de renovatiepremie verkrijgen indien men verhuurt via een sociaal verhuurkantoor. Niet iedereen wenst echter de huur van zijn woning uit handen te geven aan zo'n sociaal verhuurkantoor en niet enkel woningen die men verhuurt via een SVK hebben nood aan een renovatie. Zoals reeds gesteld in de situering, gaat het om bijna de helft van de woningen op de private huurmarkt die gebaat zijn bij een renovatie (tenzij de verloedering zodanig verregaand is dat men moet overgaan tot sloop). Om misbruik en onnodige subsidies te vermijden, kan men opteren voor bepaalde voorwaarden, zoals een minimumtermijn gedurende dewelke men moet blijven verhuren en een maximumhuurprijs die men mag vragen gedurende die periode.

Een belangrijke wijziging is wel dat het tweede hoofdstuk omtrent de voorwaarden voor de bewoner niet van toepassing mag zijn op huurcontracten. Op dit moment zijn deze voorwaarden niet expliciet uitgesloten voor huurders die via een SVK woning huren, maar gezien inschrijvingsvoorwaarden voor een SVK strenger zijn dan de bewonerseisen van de renovatiepremie levert dit geen problemen op. Indien we de renovatiepremie openstellen naar 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 minimum duurtijd op te leggen.

5. Budgettaire implicaties

De renovatiepremie zoals zij nu bestaat heeft een budgettaire impact van ongeveer 70 miljoen euro. Over de meerkost van een uitbreiding naar de private huurmarkt lopen de ramingen ver uiteen. Er is een discrepantie tussen de berekeningen door de administratie en door het CIB. Volgens de administratie zou een uitbreiding naar verhuurders een jaarlijkse impact van 180 miljoen euro hebben (op kruissnelheid).⁸ CIB vindt dit een ruime overschatting, en spreekt over een meerkost tussen de 15 en 30 miljoen euro. Terwijl de administratie gegevens

⁵ Art. 3-4 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 (B.S. 17 december 2015).

⁶ Art. 1, eerste lid, 5° 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 (B.S. 17 december 2015).

⁷ Art. 3 §2 Besluit van 10 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 7 december 2007).

⁸ Schriftelijke vraag nr. 199 van 8 december 2016 van An Christiaens aan aan Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding over de openstelling renovatiepremie aan verhuurders – kostensimulaties.

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

De indieners stellen volgende wijzigingen voor aan 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:

- Art. 1, eerste lid, 5°: toevoeging

verhuurder: de meerderjarige particulier die de premiewoning op de aanvraagdatum voor de duur van minstens negen jaar verhuurt aan *ofwel* een SVK met het oog op de onderverhuring ervan *ofwel een huurder waarbij de huurprijs het maximumbedrag zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering niet overschrijdt*.

- Art. 3: toevoeging vierde lid:

Dit artikel is niet van toepassing op huurders zoals bedoeld art. 1, eerste lid, 5°.

- Art. 4: toevoeging derde lid

Dit artikel is niet van toepassing op huurders zoals bedoeld in art. 1, eerste lid, 5°.

- Art. 6 §1, vierde lid, 5°: schrapping

Als de verhuurder de aanvraag indient, het huurcontract;

An CHRISTIAENS

Valerie TAELEMAN

Katrien PARTYKA

Dirk DE KORT

Katrien SCHRYVERS

Michel DOOMST