UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeentebestuur **8840 STADEN**

ZITTING VAN 30 mei 2024

Aanwezig:
Heidi Ballyn, voorzitter
Francesco Vanderjeugd, burgemeester
Geert Moerkerke, Gwendolyn Vandermeersch, Chris Verhaeghe, Joeri Deprez, schepenen
Ludwig Willaert, Marc Van Ysacker, Sarah Van Walleghem, Nathalie Depuydt, Patrick Lesage, Francky Deprez, Esther Demeulenaere, Karien Louagie, Tom Lemahieu, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, gemeenteraadsleden
Tine Dochy, algemeen directeur
verontschuldigd:
Martine Zoete, schepen
Miet Vandenbulcke, Jan Depla, Rik Gevaert, gemeenteraadsleden

****

GOEDKEUREN VAN DE NIEUWE GEMEENTELIJKE HUISVESTINGSPREMIE

De raad,

Aanleiding en voorgeschiedenis:

Met de gemeentelijke huisvestingspremie wil de gemeente de Stadenaar ondersteunen bij het verbeteren en/of aanpassen van de woning met het oog op een betere woonkwaliteit en/of aangepast aan de behoeften van de bewoner(s).
De huidige premie is gekoppeld aan de renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie van Vlaanderen. De gemeente voorziet in een bijkomende premie op basis van de premie die is verkregen van Vlaanderen. Eind 2022 is het premiestelsel van Vlaanderen vervangen door 'Mijn Verbouwpremie' waardoor ook de gemeentelijke premie niet langer kan worden toegepast.
De gemeente kiest er voor om naar aanleiding van deze wijziging de gemeentelijke huisvestingspremie te herzien en te vervangen door een nieuw premiestelsel gericht op de noden van Staden en specifieke doelgroepen. Het nieuwe systeem, bestaande uit vijf items, is uitgewerkt door de gemeentelijke woondienst.
De gemeentelijke reglementen die nodig zijn voor de uitwerking van het pakket 'gemeentelijke huisvestingspremie' worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Feiten, context en argumentatie:

De nieuwe huisvestingspremie is opgemaakt als een totaalpakket met als doel het ondersteunen van kwalitatief wonen, betaalbaar wonen en duurzaam wonen en is gericht op diverse doelgroepen (starters, ouderen, huurders, verhuurders).
In het totaalpakket van de nieuwe huisvestingspremie zitten vijf items:

1. prefinanciering van de Vlaamse renovatiepremie ('Mijn Verbouwpremie');
2. verbeteringspremie voor een private huurwoning;
3. adviescheque voor renovatie van de eerste koopwoning;
4. verhuisondersteuning;
5. renovatiebegeleiding.

Het pakket omvat zowel financiële ondersteuning als ondersteuning in de vorm van advies en ontzorging.
Voor de eerste vier items dient een gemeentelijk reglement te worden opgemaakt.
De reglementen omvatten de modaliteiten van de premies en/of aangeboden ondersteuning met omschrijving van de doelgroepen, voorwaarden, inhoud van de premie/ondersteuning en de procedure.
De renovatiebegeleiding (item 5) zit vervat in de dagelijkse werking van de intergemeentelijke woondienst en behoeft geen specifiek reglement.
Doelstellingen, doelgroepen en voorwaarden zijn samengevat in de powerpoint 'Herwerking premies Staden', toegevoegd in bijlage.

Openbaar onderzoek:

Het voorstel is voor advies overgemaakt aan de gecoro, milieuraad en welzijnsraad.
De adviezen zijn toegevoegd in bijlage.
Advies gecoro van 19 oktober 2023: gunstig advies met volgende aandachtspunten:

- gerichte communicatie naar de specifieke doelgroepen: na goedkeuring van de reglementen wordt er hierover gecommuniceerd via de website, De Stadenaar en via de woondienst. De gemeentelijke diensten die betrokken zijn bij huisvesting en woonkwaliteit krijgen de nodige toelichting over de reglementen zodat ze eerste info kunnen geven, pro-actief kunnen inspelen op vragen tot ondersteuning en voor concrete dossiers kunnen doorverwijzen naar de woondienst;
- monitoring van de beschikbare budgetten: het budget zoals voorzien in de vorige jaren blijft aangehouden. Bij elke meerjarenplanaanpassing kan het beschikbare budget worden geëvalueerd en worden bijgestuurd;
- overgangsmaatregelen: bij de 'verbeteringspremie voor een private huurwoning' kan men facturen inbrengen van maximum 2 jaar oud. Dit is ruim genoeg als overgang tussen het stopzetten van het vorige premiestelsel eind 2022 en het in werking treden van het nieuwe reglement op 1 juli 2024. Voor de overige reglementen zijn er geen overgangsmaatregelen vereist.

Advies milieuraad van 3 oktober 2023: gunstig advies met volgende aandachtspunten:

- hoe worden de doelgroepen bereikt: zoals hiervoor aangehaald zal de communicatie bestaan uit een combinatie van website, De Stadenaar, de woondienst en de gemeentelijke publieksdiensten die betrokken zijn bij vragen inzake woonkwaliteit en huisvesting (dienst Welzijn, sector Wonen & Omgeving).

Advies welzijnsraad van 23 oktober 2023: gunstig advies met volgende aandachtspunten:

- belang van woonbegeleiding, preventieve ondersteuning, communicatie, ... : hierin ligt een belangrijke taak voor de gemeentelijke diensten die betrokken zijn bij vragen rond woonkwaliteit en huisvesting, met ondersteuning van de intergemeentelijke woondienst die de trekker is en instaat voor de dossieropvolging en begeleiding. Gemeente en woondienst zijn zich ervan bewust dat we met deze nieuwe premie pas werkelijk het verschil kunnen maken op het terrein als er ook actief en pro-actief hierop wordt ingezet.
- huurverhoging door de inflatie wordt niet gecompenseerd: in het voorstel wordt ingezet op ondersteuning in functie van het verhogen van woonkwaliteit en aangepast wonen. De compensatie van de gestegen huurprijzen is een louter financiële tegemoetkoming en valt buiten de scope van de nieuwe huisvestingspremie;
- grote diversiteit aan doelgroepen/doelen, nood aan prioritering: de meerwaarde van een ruim en gedifferentieerd pakket aan ondersteuning is zoals wordt opgemerkt ook een risico. Uitdaging is dat elk van de maatregelen actief worden ingezet op het terrein. Een gerichte communicatie en de inzet van voldoende mensen zijn hierin bepalende succesfactoren. Dit wordt samen met de woondienst opgevolgd;
- respectabel budget, maar tot relatief klein: het beschikbare budget blijft gelijk ten aanzien van vorige jaren en is in verhouding tot de omliggende gemeente ruim. Naast de financiële ondersteuning is er ook ondersteuning in de vorm van begeleiding en advies, waarvoor mensen en middelen worden ingezet vanuit de woondienst. Bij de start van de nieuwe premie is er een inschatting gemaakt van de financiële weerslag. Er wordt uitgegaan van eenzelfde budget dat de voorbije jaren reeds werd voorzien. Dit zal jaarlijks worden geëvalueerd en indien nodig worden bijgestuurd;
- inzetten van meer equivalenten in de woondienst: een goede en gerichte ondersteuning vraagt inzet van mensen. De woondienst is hierin onze belangrijkste partner en is ook trekker in dit project. De woondienst geeft aan dat de ondersteuning die nodig is, kan worden opgevangen binnen de huidige bezetting. Bij een eerste evaluatie wordt dit meegenomen en indien nodig bijgestuurd.

Er wordt rekening gehouden met de ontvangen adviezen bij de verdere uitrol, monitoring en evaluatie van de nieuwe huisvestingspremie. De adviezen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen aan de voorstellen.

Financiële gevolgen:

Het jaarlijks budget voor de gemeentelijke huisvestingspremie is 70.000,00 euro. Met het nieuwe premiestelsel wordt een zelfde uitgave beoogd.

Verwijzingsdocumenten:

- Ontwerpreglementen:
  - reglement - prefinanciering van de Vlaamse Renovatiepremie;
  - reglement - verbeteringspremie voor een private huurwoning;
  - reglement - adviescheque voor renovatie van de eerste koopwoning;
  - reglement - woonondersteuning voor kwetsbare ouderen.

- Advies gecoro.
- Advies milieuraad.
- Advies welzijnsraad.
- Powerpoint met presentatie nieuwe premie.
- Voorbeeld rapport renovatieadvies.

Beraadslagingen:

Schepen Joeri Deprez licht het agendapunt toe.
Raadslid Bart Coopman deelt de mening van de schepen dat het gaat om een gedifferentieerd pakket van maatregelen die focust op een aantal doelgroepen. Toch heeft het raadslid een aantal bedenkingen. Het raadslid heeft het proces van het reglement prefinanciering nader bekeken. Dit proces is op bepaalde vlakken nog wel complex en een lange weg. Het raadslid heeft dit reglement vergeleken met het reglement van Stad Roeselare. Daar is al een betaling mogelijk op basis van de voorschotfactuur (voor uitvoering van werken) en de premie wordt betaald op de rekening van de inwoner. Het raadslid wil pleiten om het voorbeeld van Roeselare te volgen en de premie te storten op de rekening van de inwoner, in functie van empowerment en zelfwaardegevoel. Op die manier versterk je het proces zonder fundamenteel iets te wijzigen.
Omtrent de renovatie van huurwoningen was er in de Powerpoint sprake van een periode van 9 jaar dat de woning op de huurmarkt moet blijven. In het reglement is dit verkort tot 3 jaar. Klopt dit? Voor de adviescheques spreekt de Powerpoint over een bedrag van 300,00 euro en in het reglement is er sprake van 400,00 euro.
Schepen Joeri Deprez treedt het raadslid bij omtrent de mogelijkheid om ook voorschotfacturen te financieren. Deze mogelijkheid werd al besproken en er wordt dan ook voorgesteld om het reglement zo aan te passen. De woondienst maakte hiervoor al een voorstel van tekst. Er wordt dan ook voorgesteld om dit zo te laten goedkeuren.
Het feit dat de premie niet rechtstreeks aan de burger wordt gestort maar wel aan de aannemer, is vooral gebaseerd op de wil om de premie aan te wenden voor zijn doel. Dit is een duidelijk voorstel vanuit de woondienst om te voorkomen dat er andere facturen door de mensen zouden worden betaald. Dan worden de middelen vanuit de prefinanciering niet gebruikt voor wat ze bedoeld zijn. Vandaar werd de piste gekozen om rechtstreeks te betalen aan de aannemer. De huurtermijn is inderdaad ingekort.
Raadslid Marc Van Ysacker merkt op dat de reglementen niet bij alle gemeenten van de woondienst regio Roeselare gelijk zijn. Betekent dit dan dat de medewerkers van de woondienst de verschillende reglementen moeten toepassen per gemeente? De schepen antwoordt hierop bevestigend.
Omtrent het communicatietraject vraagt het raadslid zich af of er ook gedacht wordt om de notarissen op de hoogte te brengen van deze nieuwe premies. Notarissen zijn cruciale schakels in kader van aankoop van woningen. De schepen meldt dit een goed idee te vinden en zeker door te geven naar opvolging toe. Het is de bedoeling om gericht te communiceren en het goed te verspreiden.

Tenslotte vraagt het raadslid of er bij tussentijdse evaluatie, ook een indexering voorzien wordt van de premies? Want de reglementen worden nu goedgekeurd voor een periode van 5 jaar. De schepen antwoordt dat het de bedoeling is om het nieuwe pakket tussentijds te evalueren. Ook indexering kan hierin meegenomen worden maar de evaluatie gaat veel ruimer en ook het gebruik van de premies zal worden geëvalueerd (voorbeeld als er één premie niet wordt gebruikt en andere heel veel wordt gebruikt, dan kan aanpassing nodig zijn).
Raadslid Bart Coopman vult aan dat de medewerkers zelf het belangrijkste kanaal zijn om deze nieuwe reglementen bekend te laten worden bij de mensen die hiervoor in aanmerking komen. Schepen Joeri Deprez beaamt dit en in de maand juni wordt volop ingezet op communicatie en opleiding voor alle actoren en zeker de medewerkers.

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:
Het reglement 'prefinanciering van de Vlaamse Renovatiepremie' wordt goedgekeurd. Het reglement is toegevoegd in bijlage en vormt één geheel met deze beslissing.

Artikel 2:
Het reglement 'verbeteringspremie voor een private huurwoning' wordt goedgekeurd. Het reglement is toegevoegd in bijlage en vormt één geheel met deze beslissing.

Artikel 3:
Het reglement 'adviescheque voor renovatie van de eerste koopwoning' wordt goedgekeurd. Het reglement is toegevoegd in bijlage en vormt één geheel met deze beslissing.

Artikel 4:
Het reglement 'woonondersteuning voor kwetsbare ouderen' wordt goedgekeurd. Het reglement is toegevoegd in bijlage en vormt één geheel met deze beslissing.

Artikel 5:
De gemeentelijke reglementen, vermeld in voorgaande artikelen, treden in werking vanaf 1 juli 2024.

****

Namens de raad:

(getekend) Tine Dochy	(getekend) Heidi Ballyn
algemeen directeur	voorzitter

Voor éénsluidend uittreksel
Staden,