

Voorstel Rollend Fonds

Overbruggingskrediet om noodzakelijke verbeteringswerken mogelijk te maken

Inleiding:

Sinds mei 09 is er in het projectgebied bouwblokrenovatie een stedelijke Nu of Nooit Premie van kracht en wordt aan de eigenaars renovatiebegeleiding aangeboden.

De bedoeling is een methodiek te ontwikkelen waarmee we de basiskwaliteit van de woningen grondig verbeteren en ervoor te zorgen dat de huidige bewoners en eigenaars van de opwaardering kunnen meegenieten.

- het bestaande premiestelsel wordt actief gepromoot
- bouwheren worden begeleid in het renovatieproces
- zo nodig wordt er gezocht naar geschikte financiering. Ondermeer het FRGE (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost) wordt aangewend

Het aanbod kent een groot succes.

Eigenaars van meer dan 70 woningen schreven zich in. In 18 woningen werden de werken reeds uitgevoerd. Vandaag zijn er in 6 woningen werken aan de gang.

Van deze 24 klanten zijn er 10 bewoner/eigenaar.

Er blijft echter een groep van mensen die onvoldoende startkapitaal heeft om noodzakelijke verbeteringswerken uit te voeren. Ze hebben onvoldoende maandbudget om een FRGE lening terug te kunnen betalen en/of moeten meer noodzakelijke werken uitvoeren dan enkel energiebesparende die kunnen gefinancierd worden met een FRGE- lening.

Om ook in deze woningen in staat te zijn de normen van basis comfort, energiezuinigheid en veiligheid te halen stellen wij voor om in bepaalde gevallen een overbruggingskrediet als extra financieringsmogelijkheid aan te bieden.

Met dit overbruggingskrediet willen wij een stuk van de te verwachten premies reeds op voorhand ter beschikking stellen van de eigenaar.

Voorstel: Renteloos overbruggingskrediet voor te verwachten premies

De stad biedt eigenaars de mogelijkheid om een renteloos overbruggingskrediet af te sluiten bij Elk zijn Huis.

Enkel mensen die voldoen aan alle voorwaarden uit het reglement komen voor dit overbruggingskrediet in aanmerking.

De stad staat garant voor de lening en betaalt de intrest op de uitstaande schuld.

Budget:

Elk Zijn Huis reserveert € 100.000 (15 verbouwingen aan gemiddeld € 6600)

De stad staat garant voor de overbruggingskredieten en neemt de intrestlast voor zijn rekening.

De intrestkost die Elk zijn Huis daarvoor aanrekenen bedraagt: 4.5% + EURIBOR 3 maand (0,879%)

4,5 % is de vergoeding voor de geleverde diensten

Euribor is de intrestlast die banken elkaar aanrekenen

Volgens de simulaties die wij voor enkele verbouwingen maakten zou de intrestkost per dossier gemiddeld € 300 bedragen.

Met marge: € 500 per dossier. Voor de vooropgestelde 15 kredieten betekent dit een totale kost van € 7500

(zie bijlages)

In ruil voor deze intrestlast levert Elk zijn Huis volgende diensten:

1. Opmaken van overdrachten voor aangevraagde premies ism projectmedewerker bouwblokrenovatie.
2. Uitbetalen van prefinanciering volgens de voorwaarden van het reglement
3. Bijhouden van de terugbetaling van premies en de individuele rekeningen van klanten
4. Per kwartaal rapporteren aan de stad en aan de eigenaars.

Wij stellen voor dit overbruggingskrediet enkel aan te bieden in de buurt(en) waar het project bouwblokrenovatie actief is.

Dit heeft als voordelen dat het aanbod beheersbaar is, dat de technische en administratieve omkadering van de verbouwingen veel meer aanwezig is dan in andere buurten. Dit verhoogd de garanties naar een vlotte terugbetaling van de overbruggingskredieten.

Rollend fonds: Overbruggingskrediet voor noodzakelijke verbeteringswerken

Reglement:

Met dit reglement biedt de stad, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid om een overbruggingskrediet af te sluiten voor reeds aangevraagde renovatiepremie en fiscale stimuli. Op die manier wil de stad grondige en noodzakelijke verbeteringswerken mogelijk maken bij inwoners die anders over onvoldoende startkapitaal zouden beschikken.

Artikel 1: Afbakening van de doelgroep:

- 1.1. Dit reglement is enkel van toepassing voor woningen die gelegen zijn in de gebieden waar de Kortrijkse Nu of Nooit premie van kracht is. Zowel de territoriale- als de tijdafbakening van deze premie wordt vastgelegd door de Gemeenteraad.
- 1.2. Het overbruggingskrediet kan enkel uitbetaald worden indien deze werd opgenomen in een door het College van burgemeester en schepenen goedgekeurd renovatiecontract.
- 1.3. Enkel personen die voldoen aan onderstaande inkomstenvoorwaarden kunnen op het overbruggingskrediet beroep doen..

Inkomensgrens: Het gezamenlijk belastbaar inkomen mag niet hoger zijn dan ;

- 37.130 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste
- 53.030 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2.970 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.
- 53.030 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.970 euro per persoon ten laste

De inkomsten worden bepaald aan de hand van het meest recente aanslagbiljet van de personenbelasting. De aanvrager moet daartoe de nodige bewijzen aan te brengen.

- 1.4. Enkel eigenaars die hun enige woonst bewonen kunnen in aanmerking komen voor dit overbruggingskrediet. Noch de aanvrager noch enig andere lid van zijn gezin mogen een ander onroerend goed voor de geheelheid bezitten. De aanvrager moet daartoe een verklaring ondertekenen.

Artikel 2: bedrag

2.1. Het bedrag van het overbruggingskrediet kan nooit meer bedragen dan het totaal te verwachten premiebedrag voor de werken opgenomen in het renovatiecontract.

Het te verwachten premiebedrag wordt berekend op basis van de reglementen van de Stedelijke, Provinciale, Vlaamse en Federale overheid, het Vlaams Energie Agentschap en de netbeheerder (EANDIS)

De berekening wordt opgemaakt door de renovatiebegeleider van het project bouwblokrenovatie en ter goedkeuring voorgelegd aan een medewerker van de stedelijke dienst wonen bevoegd voor de premieberekening.

2.2. De uitbetaling kan enkel gebeuren

- voor premies van reeds uitgevoerde werken na technische goedkeuring door de renovatiebegeleider
- na ondertekening door de eigenaar en Elk Zijn Huis van overdrachten van premies ten bedrage van het overbruggingskrediet. In een overdracht bevestigd de eigenaar dat het premiebedrag mag gestort worden op een rekening van Elk Zijn Huis.

Artikel 3. Verloop van de procedure

1. Inschrijving

Inschrijven kan bij een medewerker van het project bouwblokrenovatie of aan de desk wonen in het stadhuis. Inschrijvingsformulier in bijlage.

De inschrijvingstermijn is dezelfde als die van het project bouwblokrenovatie (volgens GR van 06/04/2009 tot 01/04/11)

2. Voorbereiden financiering:

- i. Berekenen totale kostprijs en te verwachten totaal premiebedrag (het premiebedrag wordt berekend door een medewerker van het project Bouwblokrenovatie en ter controle voorgelegd aan een medewerker van de stedelijke dienst wonen bevoegd voor de premieberekening.
- ii. De medewerker van het project bouwblokrenovatie maakt in nauw overleg met de bouwheer een voorstel tot financiering.

3. Goedkeuring van het overbruggingskrediet

3.1. Indien het overbruggingskrediet aangevraagd wordt in combinatie met een FRGE-lening aan 0 % moet de volledige financiering voorgelegd worden aan het comité van

de sociale dienst van OCMW Kortrijk alvorens ze kan worden goedgekeurd door het College van Burgemeester en schepenen.

3.2. In de andere gevallen wordt de financiering beoordeeld door het college van Burgemeester en schepenen

De kandidaat verbouwer wordt van de beslissing schriftelijk op de hoogte gebracht.

4. Uitvoering van de werken

5. Uitbetaling:

De uitbetaling door Elk zijn Huis kan enkel als aan volgende voorwaarden is voldaan.

- a. De factuur wordt goedgekeurd door de renovatiebegeleider van het project bouwblokrenovatie die de uitgevoerde werken controleert (technisch akkoord)
- b. Alle premies waarvoor de cliënt na uitbetaling van de factuur in aanmerking komt worden aangevraagd. De cliënt levert daartoe zijn volledige medewerking.
- c. De cliënt ondertekent overdrachten voor alle premies waarvoor hij na betaling van de factuur in aanmerking komt, beperkt tot het totaal van het overbruggingskrediet na uitbetaling van de factuur.
- d. De uitbetaling gebeurt enkel aan de hand van facturen van en rechtstreeks aan geregistreerde aannemers

6. Elk zijn huis bezorgt per kwartaal een overzicht van de uitstaande schuld aan de stad en aan de cliënt.