



2022_CBS_09835 vastlegging maximale huurprijzen bij het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 september 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; mevrouw Sofie Bracke, schepen de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Het bestuursakkoord 2019-2024 kiest uitdrukkelijk voor 'woonbeleid op maat' en daarin staat : 'Dankzij gerichte premies verbeteren we de basiswoonkwaliteit.'

In de Beleidsnota Wonen goedgekeurd in gemeenteraad van 1 maart 2021 is renovatie-advies, - begeleiding en - financiering voor de private huurmarkt als actie opgenomen. Hiervoor is een voorstel van subsidiereglement opgemaakt dat aan de gemeenteraad in de zitting van 25 mei 2021 werd goedgekeurd, met inwerkingtreding 1/7/2021.

In dat subsidiereglement is voorzien dat een subsidie kan bekomen worden als "de overeengekomen huurprijs van de woning gelijk of lager is dan de maximale huurprijs die door het college van burgemeester en schepenen voor dit subsidiereglement voor elk type woning is bepaald."

De vastlegging van de maximale huurprijzen bij de het subsidiereglement voor de renovatie van huurwoningen 2021-2025, werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 april 2021 goedgekeurd.

De subsidie is een innovatief lokaal instrument gekoppeld aan de nieuwe werking van het Verhuurderspunt en het renovatietraject. Met deze subsidie, gelinkt aan kosteloze renovatieadviezen- en begeleiding, wil de Stad Gent investeringen op het vlak van woningkwaliteit en energiezuinigheid maximaal stimuleren en ondersteunen.

Het is bovendien een instrument ter bevordering van een betaalbare huurmarkt, door de koppeling aan een verbintenis om de huurwoning na de werken minstens 9 jaar te verhuren aan een vastgelegde maximum huurprijs en de toepassing van een hoger subsidiepercentage bij verhuring via het Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK) of het Stedelijk Verhuurkantoor Huuringent (HIG).

Uit de interne evaluatie van het Verhuurderspunt en partners dringt een grondige herziening van de het subsidiereglement zich op. Een nieuw subsidiereglement, afgestemd op de praktijk, recente Vlaamse evoluties (Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening) zal na goedkeuring van de gemeenteraad van 26 september 2022 inwerking treden op 1/10/2022. Daarbij is het subsidiebedrag niet langer gekoppeld aan het aantal slaapkamers, maar aan de bezettingsnorm van het pand, analoog aan het technisch verslag bij het conformiteitsattest op basis van de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Bijgevolg dringt een herwerking van de vastgestelde maximale huurprijzen zich op.

Deze nieuwe maximale huurprijzen zijn gekoppeld aan:

- E-peil van de woning wat moet blijken uit een geldig Energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is, wordt dit gelijkgesteld met label F.
- Bezettingsnorm en het aantal slaapkamers overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen opgenomen in het technisch verslag bij het conformiteitsattest.
- Typologie van het pand (woning/eengezinswoning en studio en appartement/meergezinswoning).
- Maximale huurprijzen voor het bekomen van een Vlaamse huursubsidie.

Deze huurbedragen zijn geldig vanaf 1 oktober 2022 en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om de maximale huurprijzen vast te leggen zoals voorzien in art.4.§2 f. van het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad in zitting van 26 september 2022.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20220909_NO_Motivatatie herziening maximale huurprijzen.docx
- 20220908_DO_Vastlegging huurprijzen nieuw subsidiereglement 2022 - definitief.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

legt de maximale huurprijzen vast zoals voorzien in art 4 §2 f. van het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2022, en dit zoals bepaald in het document in bijlage dat integraal deel uitmaakt van dit besluit.

2022_CBS_09835 - vastlegging maximale huurprijzen bij het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025

Vastlegging van de maximale huurprijzen bij het nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025

In het ontwerp van **nieuw subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025**, voorgelegd aan de gemeenteraad in de zitting van 22 september 2022, is bij art 4. §2 f. opgenomen :

“De effectieve (desgevallend: geïndexeerde) huurprijs is gedurende voormelde periode niet hoger dan het geïndexeerde maximum dat het college van burgemeester en schepenen voor de toepassing van dit subsidiereglement vaststelt, rekening houdend met het type, de grootte en het E-peil van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer.”

De maximale huurprijzen (in euro, zonder kosten en lasten) zijn hierbij de volgende:

Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt (met ingang vanaf 1 oktober 2022)

bezettingnorm	slaapkamers	WONING/EGW			APPARTEMENTEN/MGW		
		D, E OF F	C	B, A of A+	D, E OF F	C	B, A OF A+
		300 of meer	200-299	minder dan 200	300 of meer	200-299	minder dan 200
studio	0				€ 530,00	€ 560,00	€ 590,00
1-3	1	€ 633,38	€ 668,56	€ 703,75	€ 617,54	€ 651,85	€ 686,16
1-3	2	€ 720,00	€ 760,00	€ 800,00	€ 702,00	€ 741,00	€ 780,00
4-6	2	€ 760,05	€ 802,28	€ 844,50	€ 741,05	€ 782,22	€ 823,39
4-6	3	€ 886,73	€ 935,99	€ 985,25	€ 864,56	€ 912,59	€ 960,62
6+	3 of 3+	€ 950,07	€ 1.002,85	€ 1.055,63	€ 926,32	€ 977,78	€ 1.029,24

Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan

- E-peil van de woning wat moet blijken uit een geldig Energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is, wordt dit gelijkgesteld met label F.
- Bezettingnorm en het aantal slaapkamers overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen opgenomen in het technisch verslag bij het conformiteitsattest.
- Typologie van het pand (woning/eengezinswoning en studio en appartement/meergezinswoning).
- Maximale huurprijzen voor het bekomen van een Vlaamse huursubsidie

Deze maximale huurprijzen zijn geldig vanaf de invoetreding van het nieuw subsidiereglement op 1 oktober 2022 en ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing.

