



2023_CBS_12409 Vaststelling van de maximale huurprijzen bij het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 december 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend 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 subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 september 2022, artikel 4§2,f.

Motivering

De Stad Gent geeft subsidies voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen. Twee belangrijke voorwaarden van het subsidiereglement van 26 september 2022 (laatst gewijzigd in de gemeenteraad van 27 november 2023) zijn de volgende:

- de woning wordt na de renovatie, verbouwing of heropbouw na sloop minstens 9 jaar verder verhuurd als hoofdverblijfplaats van natuurlijke personen, via een geregistreerd huurcontract (aansluitende contracten conform de huurwetgeving zijn ook mogelijk) (art. 4,§2,e), en
- 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 EPC van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer (art. 4,§2,f).

Het college van burgemeester en schepenen heeft de huidige maximale huurprijzen vastgesteld bij besluit 2022_CBS_09835 van 29 september 2022. De jaarlijkse indexering, zoals voorzien in

het reglement en dit besluit, gebeurt ambtshalve door de dienst Wonen waarna de actuele maxima gepubliceerd worden op de website van de Stad Gent.

Er zijn twee redenen om de maximale huurprijzen voor 2024 opnieuw door het college vast te laten stellen.

1. Vlaamse indexeringsstop of -beperking van 2022-2023

Vorig jaar bevroor de Vlaamse Regering de huurprijzen van de meest energievervlindende woningen voor 1 jaar, nl. van 1 oktober 2022 t.e.m. 30 september 2023. Concreet mochten verhuurders van woningen met een EPC-label E of F (incl. woningen zonder EPC-attest) geen indexering toepassen en werd de indexatie voor woningen met een EPC-label D beperkt tot 50%. Sinds 1 oktober 2023 is een indexering van de huurprijs voor deze woningen opnieuw toegelaten, maar volgens een aangepaste formule zodat huurders na 1 jaar niet ineens een zeer hoge huurprijs krijgen (berekeningstool op website Wonen in Vlaanderen).

Aangezien het college van burgemeester en schepenen de maximale huurprijzen voor de Gentse subsidie binnen het reglementaire kader autonoom kan vaststellen, had de tijdelijke indexeringsstop of -beperking van de Vlaamse Regering geen rechtstreekse invloed op deze bedragen. In de tabel, vastgesteld door het collegebesluit 2022_CBS_09835 van 29 september 2022, vallen EPC-label D, E of F onder eenzelfde categorie. De bijhorende bedragen werden zoals voorzien dus ook voor 2023 terug mee geïndexeerd (berekening via Huurcalculator Statbel).

Het gevolg hiervan is dat de verhouding tussen de maximale huurprijzen voor de Gentse subsidie, naargelang het EPC-label van de woning, moeilijk te rijmen is met de reële marktsituatie ingevolge de Vlaamse maatregel van vorig jaar. Aangezien de subsidie niet alleen gericht is op woningkwaliteit maar ook bedoeld is om huurwoningen energiezuiniger te maken, zou het bovendien een fout signaal zijn om de maximale huurprijzen voor huurwoningen die zelfs na renovatie energetisch slecht scoren terug onverkort te indexeren.

Om dit te corrigeren, is het nodig om (i) een nieuwe tabel vast te stellen met een uitgesplitste categorie EPC-label E of F enerzijds en EPC-label D anderzijds, en (ii) naar 2024 toe éénmalig een analoge indexeringsstop- of beperking toe te passen. De nieuwe tabel met de maximale huurprijzen, geldig vanaf 1 januari 2024, is gebaseerd op dezelfde basisbedragen (zoals vastgesteld bij collegebesluit 2022_CBS_09835 van 29 september 2022 en geïndexeerd in 2023), met dien verstande dat - naar 2024 toe - enkel de bedragen onder de categorie EPC-label B, A of A+ en de categorie EPC-label C terug volledig mee geïndexeerd zijn. Voor de uitgesplitste categorieën EPC-label E of F enerzijds en EPC-label D anderzijds, is éénmalig een indexeringsstop (E-F) of beperking tot 50% (D) toegepast. Op die manier zijn de maximale huurprijzen bij de Gentse subsidie terug congruent met de reële marktsituatie ingevolge de Vlaamse maatregel t.a.v. de meest energievervlindende huurwoningen.

Deze aanpassing wordt duidelijk gecommuniceerd naar de betrokken, ook in het kader van lopende en nieuwe renovatietrajecten van het Verhuurderspunt die in een later stadium tot een subsidiedossier kunnen leiden.

2. Verhouding tussen bezettingsnorm en aantal slaapkamers

Volgens de tabel worden de maximale huurprijzen bij de stedelijke subsidie mede bepaald door de grootte van de woning, uitgedrukt in een combinatie van de bezettingsnorm en het aantal

slaapkamers (zoals vermeld in het technisch verslag van de woningcontroleur, in het kader van het woningonderzoek i.f.v. het conformiteitsattest, na uitvoering van de werken waarvoor de subsidie wordt aangevraagd).

Uitzonderlijk kan het voorvallen dat de bepaling van de maximale huurprijs in een subsidiedossier niet volledig binnen het stramien van de tabel past of vatbaar is voor interpretatie, bvb. een woning voor maximum 7 personen met slechts 2 slaapkamers (terwijl de tabel bij bezettingsnorm 6+ uitgaat van 3 of meer slaapkamers) of een woning voor maximum 5 personen met 4 slaapkamers (terwijl de tabel bij bezettingsnorm 4-6 uitgaat van 2 of 3 slaapkamers). Of nog: wanneer het technisch verslag bvb. 2 slaapkamers vermeldt maar de verhuurder een ander woonlokaal ook als (potentiële) slaapkamer beschouwt.

De basisidee is dat de maximale huurprijs, gekoppeld aan de stedelijke subsidie, correleert met het aantal personen waarvoor de woning geschikt is (en met het EPC-label, zie hoger). Het is dus niet de bedoeling om de hoogste maxima toe te passen op grote huurwoningen waar in feite slechts een beperkt aantal personen kunnen/mogen wonen.

De meest objectieve parameter hiervoor is de bezettingsnorm, die gebaseerd is op de Vlaamse Codex Wonen en rekening houdt met zowel de netto-vloeroppervlakte als het aantal woonlokalen. Een grote woning met een beperkt aantal woonlokalen - waaronder de slaapkamer(s) - zal volgens dit systeem niet aan een hoge bezettingsnorm komen. Anderzijds is het mogelijk dat een woning op basis van het aantal woonlokalen wél aan een hoge bezettingsnorm komt, maar door de feitelijke inrichting van slechts 1 of 2 slaapkamers niet benut wordt als grotere gezinswoning. In dat geval is het vanuit de basisidee van de maximale huurprijzen bij de stedelijke subsidie correcter om het bedrag op dit laatste gegeven af te stemmen.

Voor een eenduidige interpretatie en toepassing van de maximale huurprijzen, wanneer het aantal slaapkamers bij een bepaalde bezettingsnorm uitzonderlijk hoger of lager is dan voorzien in de tabel, worden daarom volgende verduidelijkende regels toegevoegd:

- Het aantal slaapkamers wordt overgenomen uit het technisch verslag, opgemaakt in het kader van het woningonderzoek i.f.v. het conformiteitsattest. Voor de bepaling van de maximale huurprijs bij de stedelijke subsidie kan uitzonderlijk ook rekening gehouden worden met een of meerdere andere woonlokalen die als slaapkamer (kunnen) dienen, mits de aanvrager dit afdoende kan staven en er geen gebreken zijn op het vlak van natuurlijke verlichting en de verluchting.
- Indien er *meer* slaapkamers zijn dan de tabel bij een bepaalde bezettingsnorm voorziet (bvb. 4 slaapkamers bij bezettingsnorm 4-6): maximale huurprijs cf. EPC-label is het hoogste bedrag binnen diezelfde bezettingsnorm.
- Indien er *minder* slaapkamers zijn dan de tabel bij een bepaalde bezettingsnorm voorziet (bvb. 2 slaapkamers bij bezettingsnorm 6+): maximale huurprijs cf. EPC-label is het bedrag dat overeenstemt met het aantal slaapkamers (desgevallend in de tabel corresponderend met een lagere bezettingsnorm).

Bijgevoegde bijlage(n):

- Vaststelling maximale huurprijzen bij subsidie renovatie of verbouwing huurwoningen (vanaf 1 januari 2024) (deel van de beslissing)

– 20231214_DO_Vaststelling maximale huurprijzen vanaf 1 januari 2024_FINAL.docx

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de maximale huurprijzen bij het subsidiereglement van 26 september 2022 voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025, met ingang van 1 januari 2024, volgens bijgevoegd document dat integraal deel uitmaakt van dit besluit.

2023_CBS_12409 - Vaststelling van de maximale huurprijzen bij het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025

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

Dit document, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, regelt met ingang van 1 januari 2024 de maximale huurprijzen zoals bedoeld in artikel 4,§2,f van het **subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025**:

“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 EPC 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 van 1 januari 2024)

Bezetting- norm	Slaap- kamers	WONING/EGW				APPARTEMENTEN/MGW			
		E OF F	D	C	B, A of A+	E OF F	D	C	B, A OF A+
		400 of meer	300- 399	200-299	minder dan 200	400 of meer	300-399	200-299	minder dan 200
Studio	0					€ 589,61	€ 593,21	€ 630,58	€ 664,36
1-3	1	€ 704,62	€ 708,92	€ 752,82	€ 792,44	€ 687,00	€ 691,19	€ 734,00	€ 772,64
1-3	2	€ 800,98	€ 805,86	€ 855,78	€ 900,82	€ 780,96	€ 785,72	€ 834,39	€ 878,30
4-6	2	€ 845,54	€ 850,69	€ 903,39	€ 950,93	€ 824,40	€ 829,43	€ 880,80	€ 927,16
4-6	3	€ 986,47	€ 992,48	€ 1.053,95	€ 1.109,42	€ 961,80	€ 967,66	€ 1.027,60	€ 1.081,69
6+	3 of 3+	€ 1.056,93	€ 1.063,37	€ 1.129,24	€ 1.188,67	€ 1.030,51	€ 1.036,79	€ 1.101,01	€ 1.158,96

Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan

- EPC-label van de woning wat moet blijken uit een geldig energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is (voor zover het Vlaams Energiebesluit dit toelaat), is de maximale huurprijs uit de kolom D, E of F van toepassing
- Bezettingnorm en het aantal slaapkamers overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen opgenomen in het technisch verslag bij het conformiteitsattest¹
- Typologie van het pand (woning/eengezinswoning, appartement/meergezinswoning, studio).
- Maximale huurprijzen voor het bekomen van een Vlaamse huursubsidie

Deze maximale huurprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2024 en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing.

¹ Verduidelijkende regels:

- Het aantal slaapkamers wordt overgenomen uit het technisch verslag, opgemaakt in het kader van het woningonderzoek i.f.v. het conformiteitsattest. Voor de bepaling van de maximale huurprijs bij de stedelijke subsidie kan uitzonderlijk ook rekening gehouden worden met een of meerdere andere woonlokalen die als slaapkamer (kunnen) dienen, mits de aanvrager dit afdoende kan staven en er geen gebreken zijn op het vlak van natuurlijke verlichting en de verluchting.
- Indien er *meer* slaapkamers zijn dan de tabel bij een bepaalde bezettingnorm voorziet (bvb. 4 slaapkamers bij bezettingnorm 4-6): maximale huurprijs cf. EPC-label is het hoogste bedrag binnen diezelfde bezettingnorm.
- Indien er *minder* slaapkamers zijn dan de tabel bij een bepaalde bezettingnorm voorziet (bvb. 2 slaapkamers bij bezettingnorm 6+): maximale huurprijs cf. EPC-label is het bedrag dat overeenstemt met het aantal slaapkamers (desgevallend in de tabel corresponderend met een lagere bezettingnorm).