



## **Opschrift**

Vergadering van 14 maart 2024

Nummer: 2024\_MV\_00186

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Stavaza huurprijsregulering op lokaal niveau

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Het is een hele uitdaging om een betaalbare woning te vinden in Gent. Zowel de huur- als kooprijzen zijn nauwelijks betaalbaar te noemen in onze stad. De huurmarkt vormt dan ook een belangrijk onderdeel van het bestuursakkoord en de beleidsnota wonen.

In de beleidsnota wonen wordt gesteld dat er een onderzoek gevoerd zal worden naar een vorm van huurprijsregulering op lokaal niveau. Eén voorbeeld hiervan zijn de maximale huurprijzen die verhuurders dienen te hanteren na het verkrijgen van de stedelijke subsidie voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen.

De PVDA-fractie heeft daarover volgende vragen.

**Vraag:**

- Wat zijn de resultaten van het beleid rond de maximale huurprijzen bij het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen? Hoeveel huurwoningen vallen m.a.w. onder deze vastgelegde maximale prijzen en hoe gebeurt de controle?
- Werd het onderzoek naar een vorm van huurprijsregulering op lokaal niveau, zoals vermeld in de beleidsnota wonen, uitgevoerd? Zo ja, welke aanbevelingen vloeiden hieruit voort?
- Welke bijkomende beleidsmaatregelen overweegt het stadsbestuur m.b.t. huurprijsregulering in onze stad?

## **Antwoord**

**Wat zijn de resultaten van het beleid rond de maximale huurprijzen bij het subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen? Hoeveel huurwoningen vallen m.a.w. onder deze vastgelegde maximale prijzen en hoe gebeurt de controle?**

De gemeenteraadscommissie SSW kreeg hierover reeds een uitgebreid tussentijds rapport met stand van zaken tot en met 31/10/2023, toegelicht in de vergadering van 16/11/2023. U was niet aanwezig op die commissie, maar het rapport is nog steeds ter beschikking. De teller stond toen op 110 subsidiedossiers, gekoppeld aan o.m. een maximale huurprijs zoals vastgesteld door het college. Het rapport wees uit dat de gemiddelde huurprijzen voor gerenoveerde en gesubsidieerde huurwoningen gemiddeld een stuk lager liggen dan de maxima.

Ondertussen gaat het al over een 160-tal subsidiedossiers van gerenoveerde huurwoningen, waarvan reeds 133 afgewerkt of klaar voor het college. In 80% van deze dossiers wordt de gerenoveerde woning op de private markt verhuurd, 15% via woonmaatschappij Thuispunt Gent (voormalige SVK-werking) en 5% via het stedelijk verhuurkantoor huuringent.

De zgn. conversie vanuit de renovatietrajecten van het Verhuurderspunt i.s.m. de Energiecentrale en de dienst Toezicht Wonen bedraagt ongeveer 40% m.a.w. 4 op 10 van de via dit systeem gerenoveerde huurwoningen komt met een begrensde prijs terug op de Gentse huurmarkt. Dit aandeel kan nog oplopen, nu het Verhuurderspunt contact opneemt met klanten die al een tijd niet meer van zich lieten horen.

De maximale huurprijs (indexeerbaar) is een voorwaarde die 9 jaar nageleefd moet worden, zo niet is (pro rata) terugvordering van de subsidie mogelijk. Dit zal systematisch opgevolgd worden vanuit de dienst Wonen, met in elk subsidiedossier meerdere controles gedurende de volledige looptijd (waarbij o.m. bewijs van de actuele huurprijs opgevraagd zal worden). Aangezien de subsidiwerking pas eind 2022 en vooral in 2023 op gang kwam, omdat de aanvraag na de renovatiewerken gebeurt, zullen de eerste controles in het najaar van 2024 en in 2025 plaatsvinden. Wie zich zou verzetten tegen de controle of nalaat om de vereiste bewijsstukken tijdig aan te leveren, moet de subsidie volgens het reglement terugbetalen.

**Werd het onderzoek naar een vorm van huurprijsregulering op lokaal niveau, zoals vermeld in de beleidsnota wonen, uitgevoerd? Zo ja, welke aanbevelingen vloeiden hieruit voort?**

Het onderzoek werd uitgevoerd. Na afstemming met het Agentschap Wonen in Vlaanderen, de eigen juridische dienst van Stad Gent en het Huurdersplatform bleek dat een lokale huurprijsregulering niet mogelijk is gelet op de bevoegdheidsverdeling. Ten eerst vermeldt de Vlaamse Codex Wonen zeer expliciet dat het Vlaamse woonbeleid (en niet de lokale overheid) de voorwaarden schept om initiatieven te ontwikkelen die de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning (artikel 1.6 VCW). Deze mogelijkheid wordt, voor wat betreft de huurprijsregulering, niet verder uitgewerkt in de Vlaamse regelgeving. De beperkingen op de huurprijsverhoging tijdens de duurtijd van het contract (indexering) enerzijds en de beperking die tijdelijk werd ingevoerd op deze indexering van de huurprijs voor huurwoningen met ondermaats EPC anderzijds, waren tot voor kort de enige vormen van huurprijsregulering op de private huurmarkt door de Vlaamse overheid.

Ondertussen heeft de Vlaamse overheid aanvullend voorzien in het stelsel geconventioneerde verhuur. Via dit stelsel voorziet minister Diependaele wel een maximale huurprijs. Minister Diependaele voorziet subsidies voor (private) initiatiefnemers die binnen hun woonproject minstens 1/3 van de woningen als geconventioneerde huurwoning aanbieden en 1/3 als sociale huurwoning via Thuispunt Gent (model ingehuurde woning aka SVK). Minister Diependaele wenst met deze subsidies 6.000 bijkomende betaalbare huurwoningen (3.000 sociale huurwoningen en 3.000 budgethuurwoningen) te realiseren met behulp van de private sector. Stad Gent zal deze Vlaamse maatregel inbedden in de eigen beleidsdoelstellingen mits enkele (toegelaten) correcties. Ik kom daar straks op terug.

Ten tweede stelt de Vlaamse overheid weliswaar dat de regisseur van het lokaal woonbeleid (i.e. de gemeente) moet voorzien in een gepast betaalbaar aanbod op het grondgebied. Dit is een decretale opdracht voor de gemeenten dus ook voor Gent. Dit staat vermeld in artikel 2.3 VCW en artikels 2.3 tem 2.10 van diens uitvoeringsbesluit (BVCW). Een vorm van huurprijsregulering zou een onderdeel kunnen zijn van het voorzien in een voldoende betaalbaar aanbod. Echter, de Vlaamse overheid heeft vervolgens geen concrete opdracht gegeven aan de gemeente hieromtrent. Voor andere aspecten van het woonbeleid geeft de Vlaamse overheid in dezelfde Vlaamse Codex Wonen wel heel uitdrukkelijk de mogelijkheid aan de gemeenteraad om maatregelen te nemen in het kader van de decretale opdrachten (bijvoorbeeld de mogelijkheid om het conformiteitsattest te verplichten). Voor de huurprijsregulering ontbreekt dus elke decretale grondslag voor de gemeente.

### **Welke bijkomende beleidsmaatregelen overweegt het stadsbestuur m.b.t. huurprijsregulering in onze stad?**

Zoals hierboven gesteld is het moeilijk om een vorm van huurprijsregulering af te dwingen op lokaal niveau, zolang er geen Vlaams kader voor bestaat. Dat betekent niet dat we bij de pakken blijven zitten.

De volgende aspecten doen we nu al :

- De financiële ondersteuning van HuurinGent en de werking mbt het inhuurnemen van woningen op de private huurmarkt (aka SVK-luik) van Thuispunt Gent. Zo zorgen we ervoor dat beide instanties bijkomende woningen kunnen inhuren op de private huurmarkt en verhuren aan een geplafonneerde prijs.
- De premie voor verhuurwoningen waar we plafonduurprijzen hanteren waaraan de huurwoning moet voldoen, zoals daarnet werd toegelicht.
- Tot slot : we zetten alles in de steigers om de Vlaamse maatregel ‘geconventioneerde verhuurstelsel’ zoveel als mogelijk naar onze lokale behoeften te herwerken, uiteraard binnen de contouren van de Vlaamse regelgeving. In concreto betekent dat dat we werken aan een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement waarbinnen de toewijzingen voor alle geconventioneerde woningen op Gents grondgebied moeten gebeuren. Het toewijzingsreglement zal voorrang verlenen aan die doelgroep die grosso modo valt binnen Q2. De diensten (Dienst Wonen en Huuringent) leggen momenteel de laatste hand aan dit gemeentelijk reglement met het oog op goedkeuring op de GR van mei. We wachten hier nog op de laatste noodzakelijke beslissingen door de Vlaamse

Regering nadat de noodzakelijke wijzigingen door het Vlaamse Parlement op 6 maart werden goedgekeurd.

---