

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2005-2006

26 januari 2006

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Mieke Vogels –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van richthuurprijzen betreft**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Probleemschets

Ongeveer 5,2% van de totale woningvoorraad in Vlaanderen bestaat uit sociale woningen. 18,8% van de huurwoningen is een sociale woning¹. De behoefte aan sociale woningen is echter veel groter. Zo stonden er op 31 december 2004, 88.202 kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning². Het werkelijke aantal huishoudens dat op basis van hun inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is echter groter dan dat. Enkele jaren geleden heeft de afdeling Woonbeleid een raming gemaakt van de behoefte aan sociale huurwoningen³. Hierbij werd gewerkt met vier scenario's: de wettelijke doelgroep⁴, de verruimde doelgroep⁵, de prioritaire doelgroep⁶ en het minimum minimorum⁷. Zelfs op basis van het laatste scenario is er nog altijd een behoefte aan ruim 90.000 extra sociale huurwoningen. In alle andere scenario's is de behoefte nog veel groter. Hoewel deze gegevens al van een aantal jaren terug dateren, zijn er geen redenen om aan te nemen dat de behoefte nu lager zou liggen⁸. Het uitbreiden van het totale aantal sociale huurwoningen tijdens deze legislatuur is dan ook zeer terecht inge-

schreven in het regeerakkoord⁹. Dat is evenwel niet voldoende om de nood te lenigen.

Het totale aantal woningen in Vlaanderen bedraagt ruim 2 miljoen¹⁰. Ongeveer 20% daarvan wordt verhuurd in de particuliere huursector¹¹. Aangezien de koopmarkt buiten bereik is voor de laagste inkomensgroepen¹² én de sociale huursector in de komende jaren onvoldoende woningen kan aanbieden, heeft de private verhuurmarkt een belangrijke functie in de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Gezien het schrijnende tekort aan sociale huurwoningen is de particuliere huurmarkt voor die inkomensgroepen voorlopig nog broodnodig.

Tegelijkertijd is die particuliere huursector een sector waarin heel wat woningen in slechte staat verkeren. Het moderne comfort ontbreekt er soms (bijvoorbeeld geen badkamer) of er zijn allerlei mankementen (vochtige muren, schuren in de muur, inferieure elektriciteitsvoorziening). Toch worden die slechte woningen dikwijls voor een relatief hoge prijs verhuurd. De krapte op de goedkopere woningmarkt is zo groot dat zelfs een kwalitatief slechte woning nog wel verhuurd raakt. De verhuurder ontvangt toch nog een redelijke huuropbrengst zonder dat hij investeert in de woning. Door het tekort aan sociale huurwoningen betekent dat echter wel dat een groot deel van de lagere inkomensgroepen voor vele jaren, soms decennialang in een slechte woning woont, waarvoor ze bovendien relatief veel huur betaalt.

Het percentage huishoudens in een preciaire huisvestingssituatie¹³ neemt steeds toe. In de private huursector spendeert 19,5% van de huurders meer dan een derde van het inkomen aan huurgeld. Het gaat om ongeveer 90.000 huishoudens van de 450.000 die op de private huurmarkt een woning huren. Het CSB concludeerde bijna 10 jaar geleden dan ook dat “wanneer de aspecten van kwaliteit en betaalbaar-

¹ Vlaams Woonbeleid 2004-2009, beleidsnota, Keulen, M., p 21.

² Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, Jaarverslag 2004.

³ Meulemans, B., V. Geerts, P. De Decker, Wonen in Vlaanderen, onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, 1996.

⁴ Wettelijke doelgroep: volgens hoogte van het inkomen.

⁵ Verruimde doelgroep: rechthebbende sociale en rechthebbende private huurders die ofwel meer dan 20% van hun inkomen aan huur besteden, ofwel niet beschikken over een wc, bad of douche en centrale verwarming, en eigenaars die voldoen aan de wettelijke inkomenscriteria, die meer dan 33% van hun inkomen aan afbetalingen besteden en die niet beschikken over een wc, bad of douche én centrale verwarming.

⁶ Prioritaire doelgroep: rechthebbende sociale huurders en rechthebbende private huurders die ofwel meer dan 20% van hun inkomen aan huur besteden, ofwel niet beschikken over een wc, een bad of een douche.

⁷ Minimum minimorum: wat rest na een maximale eigendomsverwerving onder de huurders.

⁸ Zo zijn onlangs de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning verruimd, om de sociale mix in een woonwijk te kunnen bewaren. Dat heeft wel als gevolg dat de druk op de sociale huurwoningmarkt verder is toegenomen.

⁹ Regeringsverklaring van de Vlaamse Regering, *Parl. St.* VI. Parl. 2004, nrs. 31/1 en 2.

¹⁰ 2.141.557 woningen op 1/1/2000 bron: NIS woningtelling.

¹¹ Van Dam, R., V. Geurts, De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid, CSB, juni 2000.

¹² Behalve de afbetaling van de lening, dienen ook middelen te worden gereserveerd voor (groot) onderhoud aan de woning. De lage inkomensklassen zijn hiertoe niet in staat, waardoor huren voor hen de meest aangewezen vorm van wonen is.

¹³ Preciaire huisvestingssituatie: combinatie van hoge woonquote en een laag inkomen.

heid met elkaar worden geconfronteerd de private huursector duidelijk naar voren komt als de meest problematische sector”¹⁴. Vandaag gelden die woorden nog steeds.

Doordat de sociale huursector de komende decennia onvoldoende sociale woningen kan aanbieden in verhouding tot het aantal gegadigden, is het noodzakelijk dat de Vlaamse overheid een bijdrage levert om de particuliere huursector betaalbaar te maken voor de lagere inkomensgroepen. Daarvoor is het noodzakelijk om het stelsel van huursubsidies in de toekomst uit te breiden. Daarbij moet voorkomen worden dat het systeem van huursubsidies een prijsopdrijvende werking heeft op de huurprijs. Dat zou betekenen dat het uiteindelijk de verhuurders zijn die gaan lopen met de huursubsidie, en niet de huurder. Daarom is het zinvol een systeem van richthuurprijzen in het leven te roepen dat voor bepaalde woningen op de particuliere verhuurmarkt een maximale huurprijs bepaalt, afhankelijk van de kwaliteit, ligging en voorzieningen van de woning. Op die manier kunnen richthuurprijzen een stelsel van huursubsidies in de particuliere huursector ondersteunen en een kwaliteitssprong maken in dat deel van de woningvoorraad.

Algemene toelichting bij het decreetvoorstel

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daar toe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”, zo staat te lezen in de Vlaamse Wooncode (artikel 3). De Wooncode biedt daarvoor verschillende instrumenten. De praktijk leert echter dat de doelstelling van het woonbeleid nog lang niet gehaald is.

De Vlaamse Wooncode vermeldt in artikel 5 wat de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen zijn voor een woning. Vervolgens biedt de Wooncode een aantal middelen om de kwaliteit ook te garanderen: de onbewoonbaarverklaring en ongeschiktheitsverklaring, het conformiteitsattest, het sociaal beheersrecht en het recht op voorkoop.

Zo is een woning ongeschikt indien ze niet beantwoordt aan de minimumeisen van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid en minimaal comfort¹⁵. De normen zijn geconcretiseerd in het technisch verslag¹⁶. De methode van het technisch verslag bestaat erin strafpunten toe te kennen als er zich een technisch gebrek voordoet. Voldoet de woning aan de normen, dan kan het college van burgemeester en schepenen een ‘conformiteitsattest’ afgeven indien de verhuurder hierom verzoekt. Dat conformiteitsattest wordt gefaseerd ingevoerd.

Het zal echter duidelijk zijn dat de woningen die net onder deze grens zitten, moeilijk goede woningen kunnen worden genoemd. Ze worden dikwijls verhuurd aan de laagste inkomensgroepen, waarbij de geboden kwaliteit in geen enkele verhouding staat tot de huurprijs ervan, een situatie die niet langer kan.

Het spreekt vanzelf dat de hieronder beoogde invoering van een systeem van richthuurprijzen maar een maatregel is van een ruimer pakket dat moet zorgen voor het bestrijden van de gebrekkige kwaliteit van huurwoningen. Andere maatregelen zullen nodig zijn om het fenomeen van huisjesmelkers te bestrijden en om de leegstand en verkrotting in te dijken.

Doelstellingen van het systeem van richthuurprijzen

Het voorstel van decreet brengt dan ook een aantal aanpassingen in de Vlaamse Wooncode aan, waardoor:

- de richthuurprijs op een heldere manier wordt vastgesteld. Helder omdat de berekeningswijze door het Vlaamse niveau wordt voorgeschreven en dus identiek is voor alle woningen in Vlaanderen, waarbij er rekening gehouden wordt met de speci-

¹⁴ Van Dam, R., V. Geurts, De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel woningkwaliteit en betaalbaarheid, Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA- Universiteit Antwerpen, p 17.

¹⁵ Naast ongeschiktheitsverklaring biedt de Vlaamse Wooncode eveneens de mogelijkheid tot onbewoonbaar verklaring, indien er gebreken zijn die een direct veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, ook al is het totaal aantal strafpunten minder dan 18.

¹⁶ De strafpunten variëren van 1 tot 15, onderverdeeld in 4 categorieën (lichte gebreken krijgen 1 of 3 strafpunten, de zwaardere gebreken 9 of 15 strafpunten). Indien door ROHM huisvesting een woning meer dan 18 (negatieve) punten wordt toegekend, dan volgt een advies van ongeschiktheid. Dit advies wordt bezorgd aan de burgemeester, die dan de eigenaar de nodige werken vordert om de woning opnieuw openbaar te maken. Indien deze grens echter niet wordt bereikt kan de burgemeester de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaren.

fieke kwaliteiten en voorzieningen van de woning en de gemiddelde huurprijs in de gemeente;

- de righthuurprijs in verhouding staat tot de geboden kwaliteit. De particuliere verhuurder en huurder mogen rekenen op een righthuurprijs die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning;
- de kwaliteit van de woningen op de particuliere huurmarkt verder wordt bevorderd;
- de particuliere huurmarkt toegankelijk wordt gemaakt voor lagere inkomensgroepen doordat er een stelsel van huursubsidies uitgewerkt wordt;
- de sociale verhuurkantoren een breder aanbod aan woningen krijgen.

Het voorliggende voorstel van decreet wil de koppeling tot stand brengen tussen de kwaliteit van de woning en de prijs ervan, juist omdat de particuliere verhuurmarkt in de toekomst nodig zal blijven om te voorzien in de opvang van de minder kapitaalkrachtigen, juist omdat de woningen in de particuliere woonmarkt relatief duur zijn in vergelijking tot de kwaliteit.

Hoe wordt de hoogte van de righthuurprijs bepaald?

De righthuurprijs wordt in dit voorstel via een puntenstelsel afhankelijk gemaakt van:

- de kwaliteit van de woning, te meten aan de hand van het bestaande (negatieve) puntensysteem dat wordt gebruikt bij het conformiteitsonderzoek van de woning;
- de ligging van de gemeente. Huren in de stad is vaak duurder, ook gemeenten in sommige regio's kennen een hogere huurprijs. Die marktverschillen kunnen niet anders dan ook in de righthuurprijs tot uitdrukking komen¹⁷;

¹⁷ In Duitsland is al ervaring opgedaan met het indelen van gemeenten in huurgraden. Er zijn daar zes huurgraden die telkens een bepaalde categorie van afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde aanduiden. Zo betekent huurgraad 4 dat de gemiddelde huur tussen de 5 en 15 procent wordt overschreden. Dat geldt bijvoorbeeld voor Berlijn. Het is gerechtvaardigd om een regio's met een hogere gemiddelde huur ook een hogere righthuurprijs aan te rekenen.

– de voorzieningen in de woning, waarbij minimaal rekening wordt gehouden met:

- de woonvorm (open, halfopen, gesloten bebouwing, appartementen);
- de omvang van de privé-buitenruimten (huis met of zonder tuin of terras/binnenplaats, appartement met of zonder balkon);
- de wijze van verwarming (centrale verwarming/kachels, elektrisch/gas/olie, individueel/gemeenschappelijk, geheel verwarmd of ten dele);
- de mate van isolatie van de woning;
- het comfort van de keuken en de sanitaire voorzieningen (badkamer/toilet);
- omgevingsfactoren (aard en ligging buurt, aanwezigheid groen, aanwezigheid gemeenschapsvoorzieningen).

De Vlaamse Regering werkt het systeem van righthuurprijzen op basis van bovenstaande minimale voorwaarden verder uit.

Hoe wordt de righthuurprijs berekend?

De Vlaamse Regering stelt jaarlijks de righthuurprijs vast per vierkante meter woonoppervlak, aan de hand van de kwaliteit van de woning. Op die manier kan, afhankelijk van de grootte van de woning, op gemeentelijk niveau eenvoudig de righthuurprijs worden berekend, afhankelijk van de huurgraad waarin de gemeente of het deel van de gemeente (wijk) zich bevindt. De huurgraad wordt jaarlijks door de Vlaamse Regering vastgesteld, evenals de indeling van gemeenten in huurgraden. Tot slot vindt een correctie op de righthuurprijs plaats, wegens de aard van de woning en van de aanwezige voorzieningen en wegens omgevingsfactoren. Die correcties zijn ofwel forfaitair (de righthuurprijs voor de totale woning wordt met een vast bedrag verhoogd), ofwel lineair (de righthuurprijs per vierkante meter wordt verhoogd). De Vlaamse Regering werkt het berekeningssysteem nader uit.

De righthuurprijs wordt dus vastgelegd door de gemeente, op basis van een systeem uitgewerkt door de Vlaamse Regering. Het systeem is vergelijkbaar met dat van het conformiteitsattest. De kosten voor het aanvragen van een conformiteitsattest bedragen

momenteel 61,97 euro. De aanvraag gebeurt door de verhuurder.

Voor welke woning is de righthuurprijs van toepassing?

De doelstelling om de private huurmarkt beter toegankelijk te maken voor de lagere inkomensgroepen én de doelstelling om de kwaliteit van de woningen op de particuliere huurmarkt te verbeteren, vormen de basis om te bepalen welke woningen onder het systeem van righthuurprijzen vallen. Twee elementen worden daarom gecombineerd: het bescheiden karakter van de woning en de ouderdom.

- Het is duidelijk dat lagere inkomensgroepen in de eerste plaats terechtkomen in kleinere en middelgrote woningen. Hoewel het instrument niet ideaal is, vormt het kadastraal inkomen voornamelijk de beste manier om een bescheiden woning (KI < 743,68 euro) aan te duiden. De woningen met een KI kleiner dan 743,68 euro worden nu al als een ‘bescheiden’ woning beschouwd, bijvoorbeeld bij de bepaling van de registratierechten. Verder is een KI kleiner dan 743,68 euro één van de criteria voor een vermindering van de onroerende voorheffing. Momenteel beschikt zo’n 44% van de woningen in Vlaanderen over een kadastraal inkomen onder de 743,68 euro¹⁸.
- De ouderdom van de woning is het tweede element voor het bepalen van de righthuurprijs. Het systeem van righthuurprijzen geldt voor alle verhuurde woningen die ouder zijn dan 27 jaar. Door de ouderdom, en niet het bouwjaar, als selectiecriteria te nemen, zal jaarlijks het aantal woningen waarvoor een righthuurprijs moet worden aangevraagd, toenemen.

Momenteel is ongeveer 80% van de woningen die particulier worden verhuurd, ouder dan 30 jaar¹⁹. Dat stemt overeen met ongeveer 320.000 woningen. Uitgaande van de veronderstelling dat het aantal bescheiden woningen in deze groep van woningen de helft hoger ligt dan gemiddeld, zal voor maximaal zo’n 210.000 woningen een righthuurprijs moeten worden bepaald. Dat komt neer op ruim de helft van het aantal huurwoningen.

¹⁸ 44,31% van het aantal woningen op 01/01/00.

¹⁹ Van Dam, R., V. Geurts, De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen, profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid, CSB-berichten, p. 7, exclusief renovaties.

In de toekomst zal een huurder alleen nog aanspraak kunnen maken op een huursubsidie indien hij een woning betreft waarop het systeem van righthuurprijzen van toepassing is. De ontvangers van huursubsidie behoren immers tot de financieel kwetsbare groepen. Op die manier weten zij vrij eenvoudig of de prijs in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De huursubsidie zal door de verhuurder niet extra worden doorgerekend in de verhuurprijs. Het biedt de mogelijkheid om op termijn het systeem van huursubsidie verder uit te bouwen.

Daarom deelt het decreet in ieder geval alle oudere (meer dan 27 jaar oud) bescheiden woningen (KI onder de 743,86 euro) onder de werking van de righthuurprijzen in. Voor andere woningen met een hoger kadastraal inkomen of jonger dan 27 jaar kunnen eigenaars vrijwillig kiezen om in te stappen in het systeem van righthuurprijzen.

Daarnaast zal in het stelsel van de huursubsidie ook aandacht moeten gaan naar het diversifiëren van de bovengrens van de huurprijs waarbinnen een huursubsidie mogelijk is. Het zou logisch zijn dat die bovengrens afhankelijk wordt van de huurgraad van het gebied, wat ervoor zorgt dat er dus verschillen kunnen optreden tussen bijvoorbeeld grote steden en landelijke gebieden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel voegt twee nieuwe begrippen toe aan de Vlaamse Wooncode.

Ten eerste het begrip righthuurprijs. De righthuurprijs is de maximale huurprijs die vastgelegd wordt voor de verhuring van de betreffende woning. De righthuurprijs houdt rekening met de kwaliteit van de woning, met de ligging van de woning én met het niveau van de voorzieningen.

De ligging van de woning wordt bepaald mede aan de hand van de ‘huurgraad’. Dat is het tweede begrip dat aan het decreet wordt toegevoegd. Huurgraden geven weer hoeveel de gemiddelde huurprijzen voor particulier verhuurde woningen in een gemeente relatief

afwijken ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde van particulier verhuurde woningen. De Vlaamse Regering werkt het systeem van huurgraden nader uit en bepaalt het aantal categorieën.

Artikel 3

Het conformiteitsattest vermeldt de maximale toegestane woonbezetting volgens de normen, bedoeld in artikel 5, §1, derde lid. Daarnaast zal in de toekomst het conformiteitsattest ook de richthuurprijs per vierkante meter woonoppervlak en de richthuurprijs voor de totale woning bevatten, indien het gaat om een woning die voldoet aan de criteria, opgenomen in artikel 14bis, eerste lid, van titel III, hoofdstuk IIbis, of in de andere gevallen wanneer een aanvrager een conformiteitsattest zelf aanvraagt. Een prijs per vierkante meter heeft tot gevolg dat grote woningen duurder zijn dan kleinere woningen van dezelfde kwaliteit. Een maximale huurprijs per woning is eveneens ingebouwd omdat vanaf een zeker moment een extra vierkante meter woonoppervlak niet direct extra woongenot betekent. Het vastleggen van een maximale huurprijs is dan ook wenselijk.

Artikel 4

In het huidige stelsel is het aanvragen van een conformiteitsattest niet verplicht, tenzij in een aantal gevallen. Na de inwerkingtreding van de wijzigingen van dit decreet moeten eigenaars van woningen die in artikel 14bis, eerste lid, van titel III, hoofdstuk IIbis, zijn aangeduid en die de woning niet zelf bewonen, verplicht een conformiteitsattest aanvragen en kennis nemen van de bepaalde richthuurprijs. Alleen op die manier kan zicht worden gekregen op de kwaliteit van de woningvoorraad en kunnen inspanningen worden geleverd om de kwaliteit ervan ook daadwerkelijk te verhogen.

Artikel 5

Artikel 14, §1, gaat nader in op de vraag wanneer een conformiteitsattest moet worden aangevraagd. Het aantal woningen waarvoor een conformiteitsattest moet worden aangevraagd, wordt sterk uitgebreid door de bepalingen in 4° op te nemen. Het eerste lid blijft staan omdat voor bepaalde woningen (bijvoorbeeld KI > dan 743,68 euro) géén richthuurprijs hoeft worden te vermeld, maar wél een conformiteitsat-

test moet worden opgesteld op grond van bestaande regelgeving.

Punt 5° maakt het mogelijk dat voor woningen die om reden van hun ouderdom niet onder het regime van het conformiteitsattest vallen, dat toch gebeurt op initiatief van de verhuurder. Dat maakt het op zijn beurt mogelijk dat op basis van de verdere bepalingen in artikel 6 de aanvrager op eigen verzoek een richthuurprijs laat bepalen en opnemen in het conformiteitsattest.

Artikel 6

Dit artikel omvat de toevoeging van een nieuw hoofdstuk waarin het idee van richthuurprijs wordt toegelicht.

Artikel 14bis gaat in het eerste lid in op de vraag voor welke woningen een richthuurprijs moet worden vastgesteld. Het gaat om bescheiden woningen die worden verhuurd en waarvan het kadastraal inkomen meer dan 27 jaar geleden is bepaald. Vanuit het oogpunt van kwaliteitsbewaking heeft het aanvragen van een conformiteitsattest met richthuurprijs voor deze woningen dus het meeste zin. Door niet met jaartallen te werken ('woningen voor 1970') wordt de groep woningen waarvoor een attest nodig is steeds groter. Dat garandeert het kwalitatieve onderhoud van de woning. Het is logisch de verplichting in de eerste plaats te beperken tot 'bescheiden woningen'.

Het tweede lid maakt het wel mogelijk dat voor alle andere woningen waarvoor een conformiteitsattest is aangevraagd, de richthuurprijs op verzoek van de aanvrager wordt opgenomen.

Artikel 14ter geeft aan dat de Vlaamse Regering wordt belast met de verdere concretisering van het systeem van richthuurprijzen. Wel wordt aangegeven hoe de richthuurprijs moet worden samengesteld, namelijk door rekening te houden met de kwaliteit van de woning, de huurgraad, de voorzieningen in de woning en in de wijk.

Bij de voorzieningen in de woning en in de wijk worden de elementen aangegeven waarmee in ieder geval rekening moet worden gehouden. Het zijn de meest elementaire kwaliteitspunten waar woningen normaal gezien op worden gewogen. Voor de wijk wordt rekening gehouden met de aard en de ligging van de wijk. Elementen die een rol kunnen spelen om dat te bepalen zijn onder meer de hoogte van de KI's in de

wijk, de ouderdom van het woonpatrimonium van de woonwijk, de afstand tot het centrum en/of knooppunten van openbaar vervoer, het niveau van groenen andere buurtvoorzieningen, die rechtstreeks verband houden met de woonfunctie.

Artikel 14quater geeft aan dat de Vlaamse Regering belast is om het systeem voor de berekeningswijze van de richthuurprijzen uit te werken. Mimimaal wordt de wijze uitgewerkt waarop de richthuurprijs zelf wordt bepaald, volgens de methode in artikel 14ter. De Vlaamse Regering is bovendien belast met het vastleggen van de woonoppervlakten die bij de berekening in aanmerking worden genomen en wat daarbij de te hanteren maxima zijn voor de verschillende woonvertrekken (keuken, badkamer, woonkamers, slaapkamers enzovoort). Het systeem van richthuurprijzen wordt geïndexeerd, zodat, als de richthuurprijs is vastgesteld, die op een constant niveau blijft de volgende 9 jaar (wettelijk duur van een huurcontract in de privésector). Tevens werkt de Vlaamse Regering het systeem van huurgraden nader uit, alsmede de wijze waarop de correctiefactor in verband met het voorzieningenniveau van de woning en de wijk wordt berekend.

Artikel 14quinquies. Dit artikel geeft voor de vier componenten die de richthuurprijs bepalen, aan wat de basis is waarop de hoogte van de componenten wordt berekend. Voor de kwaliteit van de woning gebeurt dat aan de hand van het bestaande puntensysteem van de technische richtlijnen voor het opstellen van het conformiteitsattest²⁰. Deze methodiek kan blijven gehandhaafd, waarbij voor woningen die 0 tot 17 (straf)punten behalen, een bepaalde maximale verhuurprijs per vierkante meter wordt vastgesteld. 18 (straf)punten en meer betekenen een onbewoonbaarverklaring.

Paragraaf 2 gaat nader in op hoe de huurgraad waarin de gemeente zich bevindt, wordt bepaald. Op die manier wordt de hoogte van de richthuurprijs afgestemd op de geldende marktprijzen in de gemeente. De economische waarde van een huurwoning in de steden is immers veelal hoger dan dezelfde woning op het platteland. Het systeem van huurgraden houdt hiermee rekening door hogere verhuurprijzen vast te stellen voor woningen in 'dure' gemeenten,

dan in minder 'dure' gemeenten. De Vlaamse Regering werkt het systeem van huurgraden concreet uit.

Paragraaf 3 bepaalt ten slotte dat voor de voorzieningen in de woning en in de wijk correctiefactoren worden toegepast wanneer de aanwezigheid, aard en kwaliteit van de voorzieningen hoger dan of lager liggen dan voor een gemiddelde woning of wijk. De verhoging of verlaging kan zowel forfaitair zijn als lineair. De Vlaamse Regering wordt belast met de verdere uitwerking van dat systeem.

Artikel 14sexties geeft aan dat het de taak is van de Vlaamse Regering om voor de aanvang van het jaar kenbaar te maken tot welke huurgraad welke gemeenten horen. Op die manier kunnen gemeenten bij de bepaling van de richthuurprijzen gebruikmaken van de meest recente gegevens.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt dat dit decreet in werking treedt twee jaar na de goedkeuring ervan door het Vlaams Parlement. Dat geeft de Vlaamse Regering de tijd om én het systeem van de huurrichtprijzen helemaal uit te werken én een systeem van huursubsidies voor deze woningen uit te bouwen. Op die manier wordt dan de huurbaarheid van particuliere woningen vergroot, zonder dat dat een huurstijging als negatief neveneffect heeft.

Mieke VOGELS

²⁰ Kwaliteitsnormen voor woningen, het conformiteitsattest, ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, 1999.

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 december 2004, worden een punt 10°bis en een punt 19°bis ingevoegd, die luiden als volgt:

“10°bis huurgraad: indeling van gemeenten of delen van gemeenten in graden, die aangeven hoe hoog de gemiddelde huurprijzen voor particulier verhuurde woningen relatief afwijken ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde van particulier verhuurde woningen. De Vlaamse Regering werkt het systeem van huurgraden nader uit en bepaalt het aantal categorieën;

19°bis righthuurprijs: de maximale huurprijs die voor een woning met een bepaalde kwaliteit mag worden gevraagd. De righthuurprijs staat in de verhouding tot de kwaliteit van de woning, de gemiddelde huurprijs in de gemeente en het niveau van voorzieningen van de woning. De righthuurprijs maakt het mogelijk om een woning ‘als een goede huisvader’ te beheren.”.

Artikel 3

In artikel 7 van hetzelfde decreet wordt na het tweede lid een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de woningen die in artikel 14bis, eerste lid, zijn aangeduid, of wanneer de aanvrager er zelf om verzoekt op basis van artikel 14bis, tweede lid, vermeldt het conformiteitsattest bovendien de righthuurprijs per vierkante meter woonoppervlak en voor de totale woning.”.

Artikel 4

Aan artikel 8, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“ De eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder van een in

artikel 14bis bedoelde woning die niet in die woning woont, vraagt een conformiteitsattest aan.”.

Artikel 5

Aan artikel 14, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 4° en een punt 5° toegevoegd, die luiden als volgt:

“4° de woning waarvan volgens artikel 14bis, eerste lid, een righthuurprijs moet worden vastgesteld;”;

5° de woningen, die de door de Vlaamse Regering bepaalde ouderdom nog niet hebben bereikt en waarvoor een conformiteitsattest is afgeleverd op verzoek van de natuurlijke persoon of rechtspersoon, die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder verhuurt.”.

Artikel 6

In hetzelfde decreet wordt in titel III een hoofdstuk IIbis, bestaande uit artikel 14bis tot artikel 14sexies, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK IIbis

Righthuurprijs

Artikel 14bis

Een righthuurprijs wordt opgenomen in het conformiteitsattest, indien het gaat om een woning die wordt verhuurd en waarvan het kadastraal inkomen:

1° meer dan 27 jaar geleden is bepaald;

2° lager is dan 745 euro.

In de andere gevallen wordt de righthuurprijs opgenomen wanneer de aanvrager daar zelf om verzoekt.

Artikel 14ter

De righthuurprijs wordt bepaald aan de hand van de volgende factoren:

1° de kwaliteit van de woning;

- 2° de huurgraad;
- 3° de voorzieningen in de woning, waarbij minimaal de aard van de woning, het aantal slaapkamers, de omvang van de privé buitenruimten, de wijze van verwarming, de graad van isolatie en ventilatie van de woning, het comfort van de keuken en de sanitaire voorzieningen, de geluidsisolatie, worden gewogen;
- 4° de voorzieningen in de wijk, waarbij minimaal de aard en de ligging van de wijk en de aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen en van groen in de wijk worden gewogen.

Artikel 14quater

De Vlaamse Regering is belast met de opmaak van het systeem van righthuurprijzen. In dat systeem wordt ten minste uitgewerkt:

- 1° de wijze waarop de righthuurprijs wordt bepaald, rekening houdend met factoren die zijn opgesomd in artikel 14ter. De righthuurprijs wordt uitgedrukt in een prijs per vierkante meter woonoppervlak;
- 2° de wijze waarop de huurgraden worden berekend, rekening houdend met de randvoorwaarden in artikel 14quinquies, tweede lid;
- 3° de wijze waarop de correctiefactoren in verband met de voorzieningen in de woning en in de wijk worden berekend, rekening houdend met de randvoorwaarden in artikel 14quinquies, derde lid.

De righthuurprijs geldt voor een periode van 9 jaar. Jaarlijks wordt de righthuurprijs aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen. De Vlaamse Regering bepaalt ter zake de nadere regels.

Artikel 14quinquies

De kwaliteit van de woning wordt bepaald aan de hand van het aantal strafpunten volgens een puntensysteem. De righthuurprijs per vierkante meter is afhankelijk van het aantal strafpunten. Nul strafpunten betekent de hoogste righthuurprijs. De Vlaamse Regering bepaalt ter zake de nadere regels.

De huurgraad van de gemeente wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde huurprijs voor particuliere woningen in de gemeente ten opzichte van de gemiddelde huurprijs van een particulier verhuurde woning in het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering wordt belast met de verdere uitwerking ervan.

De voorzieningen van een woning verhogen de righthuurprijs met een forfaitair bedrag of met een vastgelegd percentage. De Vlaamse Regering wordt belast met de verdere uitwerking ervan.

Artikel 14sexies

De Vlaamse Regering maakt jaarlijks, uiterlijk op 30 november, bekend tot welke huurgraad een gemeente behoort. Deze bekendmaking gebeurt door publicatie in het Belgisch Staatsblad en wordt op de website van de Vlaamse Regering geplaatst.”.

Artikel 7

Dit decreet treedt in werking op de eerste dag van de vierentwintigste maand die volgt op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Mieke VOGELS