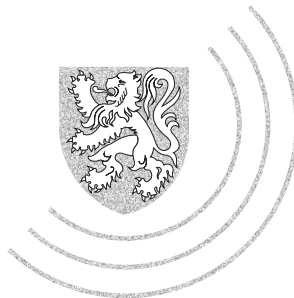


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

2 december 2003

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Ann De Martelaer –

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

TOELICHTING

Algemene toelichting

1. Probleemschets

Ongeveer 5,2% van de totale woningvoorraad in Vlaanderen bestaat uit sociale woningen¹. De behoefte aan sociale woningen is echter vele malen groter. Zo stonden er op 31 december 2000 62.285 woningzoekenden ingeschreven op de wachtlijsten van de sociale bouwmaatschappijen². Het werkelijke aantal huishoudens dat, op basis van hun inkomen, in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is echter nog groter dan dat. Enkele jaren geleden heeft de afdeling Woonbeleid een raming gemaakt van de behoefte aan sociale huurwoningen³. Daarbij werd gewerkt met vier scenario's: de wettelijke doelgroep⁴, de verruimde doelgroep⁵, de prioritaire doelgroep⁶ en het minimum minimorum⁷. Zelfs indien dat laatste scenario werd gehanteerd, 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 met 15.000 tijdens deze legislatuur is dan ook zeer terecht ingeschreven in het regeerakkoord⁹. Los van de vraag of die doelstelling uit het regeerakkoord wordt gehaald, zal dit niet voldoende zijn om de nood te lenigen.

Het totale aantal woningen in Vlaanderen bedraagt ruim 2 miljoen¹⁰. Ongeveer 20% daarvan wordt verhuurd in de privé-sector¹¹. Vermits de koopmarkt buiten het bereik ligt van de laagste inkomensgroepen¹² en de sociale huursector in de komende jaren onvoldoende woningen kan aanbieden, heeft de privé-huurmarkt een belangrijke functie in de huisvesting van de lagere-inkomensgroepen. Door het schrijnende tekort aan sociale huurwoningen is de privé-huurmarkt voorlopig voor die inkomensgroepen nog broodnodig.

Tegelijkertijd vormt de privé-huursector een sector waar heel wat woningen in slechte staat verkeren. Modern comfort ontbreekt er soms (een badkamer, bijvoorbeeld) of er zijn allerlei mankementen (vochtige muren, scheuren in de muur, inferieure elektriciteitsvoorziening). Toch worden die slechte woningen dikwijls voor een relatief hoge prijs verhuurd. Voor deze slechte prijs-kwaliteitverhouding op de privé-huurmarkt zijn verschillende verklaringen. Een deel van de particuliere verhuurders beschikt of over onvoldoende middelen, of over onvoldoende deskundigheid om de woning in goede staat te onderhouden. Dat zijn vaak verhuurders die één of enkele woningen verhuren, dikwijls verkregen door een erfenis of gekocht als pensioenverzekering voor later. Daarnaast laat een deel van de particulieren de woning doelbewust verkrotten. De krapte op de goedkopere woningmarkt is zo groot dat zelfs een kwalitatief slechte woning nog

¹ *Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 1999-2004, ingediend door de heer Bert Anciaux, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden*. Stuk 143 (1999-2000) - Nr. 1, p 9.

² Schriftelijke vraag Ann De Martelaer 26 oktober 2001.

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

⁴ De wettelijke doelgroep is samengesteld rekening houdend met de hoogte van het inkomen.

⁵ De verruimde doelgroep omvat de rechthebbende sociale huurders en de rechthebbende huurders op de privé-markt 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 en centrale verwarming.

⁶ De prioritaire doelgroep omvat de rechthebbende sociale huurders en rechthebbende huurders op de privé-markt die ofwel meer dan 20% van hun inkomen aan huur besteden, ofwel niet beschikken over een WC, een bad of een douche.

⁷ Het minimum minimorum omvat 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, stuk 31-1 (1999), p 56.

¹⁰ 2.141.557 woningen op 1 januari 2000. Bron: NIS woningtelling.

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

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

wel verhuurd raakt. Verhuurders hebben dus baat bij verkrotting : geen investeringen in onderhoud en toch nog een redelijke huuropbrengst. Door het tekort aan sociale huurwoningen betekent dit echter wel dat een groot deel van de lagere inkomensgroepen voor vele jaren, soms decennialang in een slechte woning woont, die bovendien relatief duur is.

Het percentage huishoudens in een precare huisvestingssituatie¹³ bedroeg in 1997 6,1%. 59% van die groep huurt in de privé-huursector. Het gaat om ongeveer 80.000 huishoudens. Het CSB concludeert dan ook dat ‘wanneer de aspecten van kwaliteit en betaalbaarheid met elkaar worden geconfronteerd de private huursector duidelijk naar voren komt als de meest problematische sector’¹⁴.

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 privé-huursector betaalbaar te maken voor de lagere inkomensgroepen. Daarvoor is het noodzakelijk dat het stelsel van huursubsidies wordt uitgebreid in de toekomst. De Vlaamse regeringsverklaring stelde al dat ‘de privé-huurmarkt voor minderbegoeden, met speciale aandacht voor bejaarden, toegankelijker wordt gemaakt via huursubsidies’¹⁵. Daarbij moet voorkomen worden dat huursubsidies de huurprijzen doen stijgen. Dat zou betekenen dat het uiteindelijk de verhuurders zijn die voordeel hebben van de huursubsidie, en niet de huurders. Daarom is het zinvol een systeem van righthuurprijzen in het leven te roepen, dat voor bepaalde woningen op de privé-huurmarkt een maximale huurprijs bepaalt, afhankelijk van de kwaliteit, de ligging en de voorzieningen van de woning. Ook dat systeem van kwaliteitsgarantie en righthuurprijzen wordt gesuggereerd door de Vlaamse regeringsverklaring. Op die manier kunnen righthuurprijzen een stelsel van huursubsidies in de privé-huursector ondersteunen en een kwaliteitssprong maken in dat deel van de woningvoorraad.

¹³ Onder “precaire huisvestingssituatie” wordt een combinatie van hoge woonquote en een laag inkomen verstaan.

¹⁴ Van Dam, R. en 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 Vlaamse regeringsverklaring, stuk 31, 1999, p 56.

2. Het systeem van righthuurprijzen

2.1. Achtergrond

‘Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd’, luidt artikel 3 van de Vlaamse Wooncode. De Wooncode biedt daartoe 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, de ongeschiktverklaring, 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 comfort¹⁶. De normen zijn geconcretiseerd in het technische verslag¹⁷. De methodiek van het technische verslag bestaat erin strafpunten toe te kennen voor elk technisch gebrek dat zich voordoet. Voldoet de woning aan de normen, dan kan het college van burgemeester en schepenen een ‘conformiteitsattest’ afleveren, indien de verhuurder daarom verzoekt. Het conformiteitsattest wordt gefaseerd ingevoerd.

Het zal echter duidelijk zijn dat de woningen die net onder die 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 gevraagde huurprijs. Die situatie is niet langer wenselijk.

¹⁶ Naast ongeschiktheidverklaring biedt de Vlaamse Wooncode eveneens de mogelijkheid tot onbewoonbaarverklaring, indien er gebreken zijn die een direct veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, ook al is het totale aantal strafpunten minder dan 18.

¹⁷ De strafpunten variëren van 1 tot 15, onderverdeeld in 4 categorieën (lichte gebreken krijgen 1 of 3 strafpunten, zwaardere gebreken 9 of 15 strafpunten). Indien door ROHM, afdeling Huisvesting aan een woning meer dan 18 strafpunten worden toegekend, dan volgt een advies van ongeschiktheid. Dat advies wordt bezorgd aan de burgemeester, die de eigenaar de nodige werken oplegt om de woning opnieuw openbaar te maken. Indien die grens van 18 punten echter niet wordt bereikt, kan de burgemeester de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaren.

Het spreekt vanzelf dat het systeem van righthuurprijzen dat door dit decreet wordt ingevoerd maar een maatregel is van een ruimer pakket dat de gebrekkige kwaliteit van huurwoningen moet bestrijden. Andere maatregelen zullen nodig zijn om het fenomeen van de huisjesmelkers te bestrijden en om de leegstand en verkrotting in te dijken.

2.2. Doelstellingen van het systeem

Dit voorstel van decreet brengt een aantal aanpassingen in de Vlaamse Wooncode aan. Die hebben de volgende gevolgen :

- de righthuurprijs wordt op een heldere manier vastgesteld. De berekeningswijze wordt door het Vlaamse Gewest voorgeschreven en is dus identiek voor alle woningen in Vlaanderen. De righthuurprijs houdt wel rekening met de specifieke kwaliteiten en voorzieningen van de woning en de gemiddelde huurprijs in de gemeente ;
- de righthuurprijs staat in verhouding tot de geboden kwaliteit. De particuliere verhuurder en huurder mogen rekenen op een righthuurprijs die in verhouding staat tot de geboden kwaliteit de woning ;
- de kwaliteit van de woningen op de privé-huurmarkt wordt verder bevorderd ;
- de privé-huurmarkt wordt toegankelijk gemaakt voor lagere inkomensgroepen, doordat de uitwerking van een stelsel van huursubsidies mogelijk wordt ;
- de sociale-verhuurkantoren krijgen een breder aanbod aan woningen.

Dit voorstel van decreet wil de koppeling tot stand brengen tussen de kwaliteit van de woning en de prijs ervan, omdat de privé-verhuurmarkt in de toekomst nodig blijft om te voorzien in de opvang van de minder kapitaalkrachtigen, en omdat de woningen in de prive-woonmarkt relatief duur zijn in vergelijking met de kwaliteit.

2.3. De hoogte van de righthuurprijs

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

- de kwaliteit van de woning, gemeten aan de hand van het bestaande strafpuntenstelsel dat

wordt gebruikt bij het conformiteitonderzoek 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 komen¹⁸ ;
- 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 koer, appartement met of zonder balkon) ;
 - de wijze van verwarming (centrale verwarming/kachels, met elektriciteit/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).

De Vlaamse regering werkt het systeem van righthuurprijzen, rekening houdend met die minimale voorwaarden, verder uit.

2.4. De berekening van de righthuurprijs

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, mede op grond 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 op basis van de aard van de woning en van

¹⁸ 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 zijn. Zo betekent huurgraad 4 dat de gemiddelde huur met tussen 5 en 15 procent wordt overschreden. Die graad geldt bijvoorbeeld voor Berlijn. Het is gerechtvaardigd om in regio's met een hogere gemiddelde huur ook een hogere righthuurprijs aan te rekenen.

de aanwezige voorzieningen en op basis van omgevingsfactoren. Die correcties zijn ofwel forfaitair (de righthuurprijs voor de totale woning verhoogt met een vast bedrag), ofwel lineair (de righthuurprijs per vierkante meter wordt verhoogd). De Vlaamse regering werkt het berekeningssysteem nader uit.

De righthuurprijs wordt dus afgegeven door de gemeente, op basis van een systeem uitgewerkt door de Vlaamse regering. Het systeem is daardoor vergelijkbaar met dat van het conformiteitsattest. De kosten van het aanvragen van een conformiteitsattest bedragen momenteel 61,97 euro. De aanvraag gebeurt door de verhuurder.

2.5. Woningen waarop de righthuurprijs van toepassing is

De doelstellingen om de privé-huurmarkt beter toegankelijk te maken voor de lagere inkomensgroepen en om de kwaliteit van de woningen op de privé-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 ervan.

- Het is duidelijk dat lagere inkomensgroepen in de eerste plaats terecht komen in kleinere en middelgrote woningen. Hoewel het instrument niet ideaal is, vormt voorsnog het kadastraal inkomen de beste indicator voor de status van bescheiden woning ($KI < 743,68$ euro). De woningen die aan dat criterium voldoen, worden nu al beschouwd als een ‘bescheiden’ woning, bijvoorbeeld bij de bepaling van de registratierechten en als één van de criteria voor een vermindering van de onroerende voorheffing.

Momenteel geldt voor ongeveer 44% van de woningen in Vlaanderen een kadastraal inkomen onder de 743,68 euro¹⁹.

- De ouderdom van de woning wordt bij de berekening betrokken in die zin dat het systeem van righthuurprijzen geldt voor alle verhuurde woningen die ouder zijn dan 27 jaar, tenzij een renovatie waarvoor een herziening van het KI nodig is geweest, minder dan 27 jaar geleden heeft plaatsgevonden. Die laatste bepaling heeft als voordeel dat particuliere verhuurders die investeren in hun woning worden ‘beloond’ doordat zij niet langer binnen het systeem van richt-

huurprijzen vallen. Door ouderdom, en niet bouwjaar, als selectiecriterium te nemen, neemt het aantal woningen waarvoor een righthuurprijs moet worden aangevraagd, jaarlijks toe.

Momenteel is ongeveer 80% van de woningen die op de privé-markt worden verhuurd, ouder dan 30 jaar²⁰. Dat stemt overeen met ongeveer 320.000 woningen. Uitgaande van de veronderstelling dat het aantal bescheiden woningen de helft hoger ligt in deze groep van woningen dan gemiddeld, zal voor maximaal 210.000 woningen een righthuurprijs moeten worden bepaald. Dat komt neer op ruim de helft van het aantal huurwoningen.

In de toekomst komt een huurder alleen in aanmerking voor een huursubsidie indien hij een woning betreft die onder het stelsel van de righthuurprijzen valt. De ontvangers van huursubsidie behoren immers tot de financieel kwetsbare groepen. Op die manier weten zij vrij eenvoudig of de prijs overeenstemt met de kwaliteit van de woning. De huursubsidie wordt door de verhuurder niet verder doorverrekend in de verhuurprijs. Dat biedt de mogelijkheid om op termijn het systeem van huursubsidie verder uit te bouwen.

Om die reden laat dit decreet in elk geval alle oudere (meer dan 27jaar oud) bescheiden woningen ($KI < 743,86$ euro) onder het stelsel van de righthuurprijzen vallen. Voor andere woningen met een hoger kadastraal inkomen of voor woningen die jonger zijn dan 27 jaar kunnen eigenaars vrijwillig opteren 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 maakt dat er verschillen kunnen optreden tussen bijvoorbeeld grote steden en landelijke gebieden.

¹⁹ 44,31% van het aantal woningen op 1 januari 2000.

²⁰ Van Dam, R. en V. Geurts, 'De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen, profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid', *CSB-berichten*, p. 7; woningen waaraan renovaties werden gedaan, zijn niet meegeteld.

Commentaar bij de artikelen**Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

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

Ten eerste wordt het begrip richthuurprijs geïntroduceerd. De richthuurprijs is de maximale verhuurprijs die vooropgesteld wordt voor de verhuring van een woning die aan bepaalde voorwaarden voldoet. De richthuurprijs houdt rekening met de kwaliteit van de woning, met de ligging van de woning en het voorzieningenniveau.

De ligging van de woning wordt mede bepaald aan de hand van de ‘huurgraad’. Dat is het tweede begrip dat aan de Vlaamse Wooncode wordt toegevoegd. Huurgraden geven weer hoeveel de gemiddelde huurprijzen voor woningen op de privé-markt in een gemeente relatief afwijken ten opzichte van het Vlaams gemiddelde voor woningen op de privé-markt. De Vlaamse regering werkt het systeem van huurgraden nader uit en bepaalt het aantal categorieën.

Artikel 3

Het conformiteitsattest vermeldt de maximaal toegestane woonbezetting volgens de normen bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid. Daarnaast bevat het conformiteitsattest voortaan ook de richthuurprijs per vierkante meter woonoppervlak en de richthuurprijs voor de totale woning, indien het gaat om een woning die voldoet aan de criteria opgenomen in het eerste lid van artikel 14bis van hoofdstuk IIbis van titel III, of in de andere gevallen dat een aanvrager een conformiteitsattest zelf aanvraagt. Een richthuurprijs per vierkante meter betekent dat grote woningen duurder zijn dan kleinere woningen van dezelfde kwaliteit. Een maximale huurprijs per woning is eveneens ingebouwd omdat vanaf een bepaalde oppervlakte een extra vierkante meter vloeroppervlakte niet noodzakelijk extra wooncomfort betekent. Het vaststellen van een maximale huurprijs is dan ook wenselijk.

Artikel 4

In het huidige stelsel is het aanvragen van een conformiteitsattest niet verplicht, behalve in een aantal gevallen. Na de inwerkingtreding van dit decreet moeten eigenaars van woningen, bedoeld in het eerste lid van artikel 14bis van hoofdstuk IIbis van titel III, die niet bewoond worden door de eigenaar, verplicht een conformiteitsattest aanvragen en kennis nemen van de bepaalde richthuurprijs. Alleen op die manier kan de overheid zicht krijgen op de kwaliteit van de woningvoorraad en kunnen inspanningen worden gedaan 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 toevoeging van 4°. Het eerste lid blijft behouden omdat voor bepaalde woningen (bijvoorbeeld met een KI > 743,68 euro) géén richthuurprijs hoeft te worden vermeld, maar wél een conformiteitsattest moet worden opgesteld op grond van de bestaande regelgeving.

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

Artikel 6

Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk in, waarin de richthuurprijs nader wordt uitgewerkt.

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 KI meer dan 27 jaar geleden is bepaald of herzien als gevolg van een renovatie van de woning. Vanuit het oogpunt van kwaliteitsbewaking heeft het aanvragen van een conformiteitsattest met een 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 dat de kwaliteit van de woning wordt onderhouden. 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 righthuurprijs 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 righthuurprijzen. Wel wordt aangegeven hoe de righthuurprijs moet worden samengesteld, namelijk door rekening te houden met de kwaliteit van de woning, de huurgraad en de voorzieningen in de woning en in de wijk.

Bij de voorzieningen in de woning en in de wijk worden die elementen aangegeven waarmee in elk 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 dit 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 en het niveau van de groen- en andere buurtvoorzieningen, die rechtstreeks verband houden met de woonfunctie.

Artikel 14quater bepaalt dat de Vlaamse regering belast is om het systeem voor de berekening van de righthuurprijzen uit te werken. De wijze waarop de righthuurprijs zelf wordt bepaald, volgens de methodiek, aangegeven in artikel 14ter, moet in elk geval worden uitgewerkt. De Vlaamse regering is bovendien belast met het vastleggen van de vloeroppervlakten die bij de berekening in aanmerking worden genomen en van de maxima die moeten worden gehanteerd voor de verschillende woonvertrekken (keuken, badkamer, woonkamers, slaapkamers, enzovoort). Het systeem van righthuurprijzen wordt aangepast aan de evolutie van het cijfer van de gezondheidsindex, zodat de righthuurprijs op een constant niveau blijft voor de volgende 9 jaar (de wettelijke duur van een huurcontract in de privé-sector), als die eenmaal is vastgesteld. 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 geeft voor de vier componenten die de righthuurprijs bepalen aan wat de basis

is waarop de hoogte van de componenten wordt berekend. Voor de kwaliteit van de woning is dat het bestaande strafpuntensysteem van de technische richtlijnen voor het opstellen van het conformiteitsattest²¹. Die methodiek kan gehandhaafd blijven, waarbij voor woningen die van 0 tot en met 17 (straf)punten krijgen, een bepaalde maximale verhuurprijs per vierkante meter wordt vastgesteld. 18 (straf)punten of meer betekent een onbewoonbaarverklaring.

§ 2 gaat nader in op hoe de huurgraad van de gemeente wordt bepaald. Op basis daarvan wordt de righthuurprijs afgestemd op de geldende marktprijzen in de gemeente. De economische waarde van een huurwoning in de steden is immers veelal hoger dan die van een soortgelijke woning op het platteland. Het systeem van huurgraden houdt daar rekening mee, door hogere huurprijzen vast te stellen voor woningen in ‘dure’ gemeenten, dan in minder ‘dure’ gemeenten. De Vlaamse regering werkt het systeem van huurgraden concreet uit.

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

Art. 14sexies bepaalt 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 righthuurprijzen gebruik maken van de meest recente gegevens. De Vlaamse regering moet dan ook jaarlijks de gemiddelde huurprijs voor een woning op de privé-huurmarkt voor heel Vlaanderen te kennen, en de gemiddelde huurprijs voor een woning op de privé-huurmarkt per gemeente.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt dat dit decreet in werking treedt twee jaar na de dag van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Die termijn geeft de Vlaamse regering de tijd om én het systeem van de huurrichtprijzen af te werken én een systeem van huursubsidies voor deze woningen te ontwikkelen. Op

²¹ Zie: *Kwaliteitsnormen voor woningen, het conformiteitsattest*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, 1999.

die manier wordt de huurbaarheid van woningen op de privé-markt vergroot, zonder dat dit een huurstijging als negatief neveneffect heeft.

Ann DE MARTELAER

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 worden een 10°bis en een 19°bis ingevoegd, die luiden als volgt :

“10°bis huurgraad : indeling van gemeenten in groepen (graden), die aangeven hoe hoog de gemiddelde huurprijzen voor huurwoningen op de privé-markt relatief afwijken ten opzichte van het Vlaams gemiddelde van huurwoningen op de privé-markt. De Vlaamse regering werkt het systeem van huurgraden nader uit en bepaalt het aantal categorieën ;” ;

“19°bis richthuurprijs : de maximale verhuurprijs die voor een woning met een bepaalde kwaliteit mag worden gevraagd. De richthuurprijs staat in de verhouding tot de geboden kwaliteit van de woning, de gemiddelde huurprijs in de gemeente en het voorzieningenniveau van de woning ;”.

Artikel 3

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

“Voor de woningen waarvoor overeenkomstig artikel 14bis een richthuurprijs wordt opgesteld vermeldt het conformiteitsattest de richthuurprijs per vierkante meter woonoppervlak en de richthuurprijs voor de totale woning.”.

Artikel 4

Aan artikel 8, § 1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd : “Voor de woningen, bedoeld in artikel 14bis van Titel III, hoofdstuk IIbis, die niet bewoond worden door de eigenaar zelf, vraagt de eigenaar het conformiteitsattest aan.”.

Artikel 5

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

“4° de woning waarvoor overeenkomstig artikel 14bis, eerste lid, een richthuurprijs moet worden vastgesteld ;

5° de woning die de ouderdom, bepaald door de Vlaamse regering, nog niet heeft bereikt en waarvoor een conformiteitsattest is afgeleverd op eigen verzoek van de natuurlijke persoon of rechtspersoon, die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder verhuurt.”.

Artikel 6

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

“ HOOFDSTUK IIbis

Richthuurprijs

Artikel 14bis

In het conformiteitsattest wordt een richthuurprijs opgenomen, indien het gaat om een woning die wordt verhuurd en waarvan het kadastraal inkomen :

1° meer dan 27 jaar geleden is bepaald of herzien ;

2° lager is dan 743,68 euro.

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

Artikel 14ter

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

1° de kwaliteit van de woning ;

- 2° de huurgraad van de woning ;
- 3° de voorzieningen in de woning, waarbij in elk geval 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 en de geluidsisolatie, worden gewogen ;
- 4° de voorzieningen in de wijk, waarbij in elk geval de aard en de ligging van de wijk, de aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen en van groen in de wijk wordt gewogen.

Artikel 14quater

De Vlaamse regering werkt het systeem van righthuurprijzen nader uit. In dit systeem wordt in elk geval gespecificeerd :

- 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 vloeroppervlakte ;
- 2° de wijze waarop de huurgraden worden berekend, rekening houdend met de randvoorwaarden in artikel 14quinquies, § 2 ;
- 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, § 3.

De righthuurprijs wordt jaarlijks aangepast aan de evolutie van het cijfer van de gezondheidsindex en geldt voor een periode van 9 jaar.

Artikel 14quinquies

§ 1. De kwaliteit van de woning wordt bepaald aan de hand van het aantal strafpunten, zoals gangbaar in het puntensysteem van het conformiteitsattest. De righthuurprijs per vierkante meter is afhankelijk van het aantal strafpunten. Nul strafpunten betekent de hoogste righthuurprijs. De Vlaamse regering werkt hiervoor een nadere regeling uit.

§ 2. De huurgraad van de gemeente wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde verhuurprijs voor woningen verhuurd in de privé-sector in de ge-

meente ten opzichte van de gemiddelde verhuurprijs van een woning verhuurd in de privé-sector in Vlaanderen. De Vlaamse regering werkt hiervoor een nadere regeling uit.

§ 3. De aanwezigheid van voorzieningen in een woning verhoogt de righthuurprijs met een forfaitair bedrag of met een vastgelegd percentage. De Vlaamse regering werkt hiervoor een nadere regeling uit.

Artikel 14sexies

De Vlaamse regering maakt vóór de aanvang van elk jaar bekend tot welke huurgraad een gemeente behoort.”.

Artikel 7

Dit decreet treedt in werking twee jaar na de dag van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Ann DE MARTELAER

BIJLAGE

Uittreksel uit het Vlaamse regeerakkoord

Sociale huisvesting

Met de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode vertaalde het Vlaams Parlement het grondwettelijk recht op wonen naar het recht voor eenieder om te kunnen beschikken over een aangepaste woning. Daardoor wordt in de eerste plaats de kwaliteit van de woningen, aangeboden op de privé-huisvestingsmarkt bewaakt. In dit verband moet worden bekeken hoe de gemeenten de hun toegewezen taken van handhaving op personeel en materieel vlak kunnen waarmaken. Ook de tegemoetkomingen aan particulieren zullen in die zin geheroriënteerd worden.

De privé-huurmarkt voor mindergegoeden, met speciale aandacht voor de bejaarden, wordt toegankelijker gemaakt via huursubsidies. Hierbij worden de nodige garanties ingebouwd, zodat via een verhoging van de huurprijzen geen onrechtstreekse subsidie wordt verleend aan de verhuurder. Dit kan door een kwaliteitsgarantie te eisen en richthuurprijzen in te stellen.

Maar het hard maken van de principes van de wooncode betekent ook dat de overheid een steeds grotere verantwoordelijkheid heeft in de sociale huisvesting.

Er blijft duidelijk een tekort aan sociale woningen. Daarom wordt het aantal sociale woningen stelselmatig en progressief verhoogd. Daartoe wordt het bedrag in de begroting voor sociale huurwoningen opgetrokken zodat 15.000 bijkomende woningen worden gerealiseerd. Die nieuwe projecten moeten beantwoorden aan de moderne woonbehoeften.

De voorkeur gaat uit naar kleinschalige invulprojecten. Dit biedt de beste garantie voor een sociale mix. Projecten van Wonen boven Winkels zullen worden opgestart.

Bij grootschaliger projecten moet men opteren voor een mengeling van sociale huur- en sociale koopwoningen. Huisvestingsmaatschappijen kunnen in de mogelijkheid voorzien om sociale huurwoningen te verkopen aan huurders die een inkomensevolutie doormaken, op voorwaarde dat de opbrengsten opnieuw worden geïnvesteerd in het huisvestingspatrimonium.. Aanvankelijk echter worden nieuwe woningen toegewezen op basis van de objectieve criteria (inkomen, gezinssamenstelling, urgentie, datum van inschrijving, enzovoort). Om echt een antwoord te geven aan de meest behoevenden moet de ondergrens voor de berekening van sociale huur afgeschaft worden. Bovendien moet het verplichte budgettaire evenwicht per huisvestingsmaatschappij worden opgeheven. In dit verband zal het decretaal voorziene solidariteitsfonds tussen de huisvestingsmaatschappijen worden opgericht.

De Vlaamse regering zal ook werk maken van de noodzakelijke samenwerking met de OCMW's. Die hebben op het vlak van de huisvesting de laatste jaren immers verschillende extra opdrachten gekregen, zoals de bemiddeling in de sociale huisvesting, de humanisering van de uitzettingen in de privé-sector, de huisvesting van thuislozen, asielzoekers en campingbewoners.

Naast de uitbreiding zal ook werk gemaakt worden van de renovatie van de oudere sociale wooncomplexen. Hiertoe dient jaarlijks een extra budget te worden ingeschreven. Renovatie vindt plaats in nauw overleg met de betrokken huisvestingsmaatschappij en de gemeente. De mogelijkheid om sommige grootschalige verouderde wooncomplexen nog te renoveren moet onderzocht worden. Een renovatie mag ook niet leiden tot sociale verdringing. Maatregelen om een betere sociale vermenging te verkrijgen in bestaande huisvestingseenheden worden besproken met de betrokken huisvestings- en gemeentelijke partners. Er wordt aandacht besteed aan de leefbaarheid en de kindvriendelijkheid van de sociale huisvestingsprojecten.

De samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen, en de gemeenten en de OCMW'S moet structureel geregeld worden. De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) een beheersovereenkomst kunnen afsluiten die hen meer, weliswaar geresponsabiliseerde, autonomie verleent. Deze beheersovereenkomsten

worden conform de Wooncode vooraf met de gemeenten en de OCMW's besproken. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten het Vlaamse woonbeleid volgen en minstens bepaalde meetbare opdrachten realiseren.

Daarnaast wil de Vlaamse overheid de gemeenten actief ondersteunen bij het aanwenden van de instrumenten voor een sociale huisvesting, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode: de mogelijkheden om woningen ongeschikt, leegstaand of onbewoonbaar te laten verklaren en het concreet aanwenden van het recht op voorkoop en het sociale beheersrecht. De werkbaarheid van deze instrumenten zal tegen eind 2000 worden geëvalueerd.

In Brussel worden de gemeenschapsbevoegdheden maximaal gebruikt om de woonproblemen aan te pakken.

Er wordt een extra programma gestart om via sociale verhuurkantoren (SVK's) slechte woningen uit de privé-woningmarkt te renoveren. Het aantal gesubsidieerde SVK's wordt daarvoor opgetrokken. Voor de renovatiewerken aan deze woningen wordt vijf jaar lang een extra bedrag uitgetrokken. De huurders krijgen een bijdrage om de huurprijs betaalbaar te houden. De bewoners worden aangemoedigd actief te participeren aan de renovatieprojecten, om zo hun betrokkenheid en verantwoordelijkheid ten aanzien van de renovatie te verhogen.