

WEGWIJS IN HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Geactualiseerde versie november 2009

Deel I	Algemeen	4
I.	Inleiding.....	5
II.	Toepassingsgebied.....	6
III.	Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	7
1.	Voorwaarde van meerderjarigheid.....	8
2.	Inkomensvoorwaarde.....	8
3.	Eigendomsvoorwaarde	9
4.	Taalbereidheid	10
5.	Voorwaarde van inburgeringsbereidheid	12
6.	Voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister	13
IV.	Inschrijving	14
1.	Formaliteiten op het ogenblik van de inschrijving	14
2.	Inzagerecht	15
3.	Actualisering.....	15
4.	Controle.....	16
5.	Schrapping	16
6.	Wijziging gezamenlijke kandidaatstelling.....	17
V.	Toewijzing van een sociale woning	18
1.	Bevoegd beslissingsorgaan	18
2.	De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels.....	18
3.	Specifiek lokaal toewijzingsreglement	20
4.	Weigeringen	25
5.	Afwijkingen/ versnelde toewijzingen	26
VI.	Verhaal	27
VII.	Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen.....	28
VIII.	Typehuurovereenkomst	29
1.	Wat?	29
2.	Wie is huurder?	29
3.	Proefperiode.....	30
4.	Beëindiging van de huurovereenkomst.....	31
5.	Waarborg	33
IX.	Sancties	34
1.	Administratieve maatregelen.....	34
2.	Administratieve geldboete opgelegd aan de huurders	34
3.	Administratieve geldboete opgelegd aan de verhuurder	34
X.	Overgangsregeling	35

Deel II	Huurprijsberekening	36
I.	Toepassingsgebied	37
1.	Inleiding	37
2.	De inhoudelijke bepalingen in de lopende contracten	38
3.	De contractanten	39
II.	De huurprijsberekening	40
1.	Principe	40
2.	Inkomen en gezin	40
3.	Woningkwaliteit	41
4.	Energiecorrectie	42
5.	De aangepaste huurprijs	42
6.	De sociale korting	43
7.	De reële huurprijs	44
8.	Verrekening korting op de onroerende voorheffing	44
9.	Huurprijsherziening	46
10.	Onderbezettingsvergoeding	47
11.	De marktwaarde	48
III.	De huurprijsberekening voor de lokale besturen	50
1.	Toepassingsgebied	50
2.	De normale huurwaarde	50
3.	De basishuurprijs	50
4.	Geactualiseerde kostprijs	51
5.	De aangepaste huurprijs	51
6.	De reële huurprijs	52
IV.	De overgang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen	54
1.	De begrippen basishuur en referentiehuur	54
2.	De overgangsformule	57
3.	De vergelijking met de oorspronkelijke formule	59
V.	Het begrip inkomen	61
1.	Algemeen	61
2.	Verdere verduidelijking bij het inkomensbegrip	62
3.	Het inkomen van niet inwonende echtgenoten of wettelijk samenwonenden	63
4.	Het te verrekenen leefloon	63

Deel I Algemeen

I. Inleiding

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de VWC (B.S., 7 december 2007) (verder Kaderbesluit Sociale Huur) is de uitvoering van het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 februari 2007). Dit decreet wijzigde de regels omtrent de verhuring van sociale woningen om een aantal knelpunten weg te werken.

Hoewel er moet worden benadrukt dat er zich in de sociale huursector geen algemene leefbaarheidsproblemen stellen, kan er toch niet worden ontkend dat er zich plaatselijk problematische situaties voordoen. Er is bijgevolg behoefte aan meer lokaal maatwerk. Vandaar dat de gemeente, die regisseur van het lokale woonbeleid is, nauwer bij het toewijzingsbeleid wordt betrokken. Het aanpakken van eventuele leefbaarheidsproblemen in bepaalde wijken of complexen kan via een specifiek toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. De gemeente krijgt bij de totstandkoming van dergelijk toewijzingsreglement de trekkersrol, maar overleg en samenwerking met de verschillende lokale woon- en welzijnsactoren zijn noodzakelijk. Een specifiek toewijzingsreglement is ook mogelijk als de gemeente rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of een andere invulling aan de lokale binding wenst te geven dan die in het standaardluik.

Nieuw ook is de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, alsook de blijvende contractuele verplichting 'de bereidheid om het Nederlands aan te leren'. De kennis van het Nederlands maakt de huurder mondiger, verbetert de communicatie tussen huurder en verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Daarom moet het aanleren van een gemeenschappelijke taal, zijnde het Nederlands, worden bevorderd. Hierdoor wordt de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten gestimuleerd en ondersteund. Dit komt overigens ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede.

Eveneens moet de kandidaat-huurder bij de inschrijving voor en de toelating tot een sociale huurwoning aantonen dat hij bereid is - voor zover hij onder het toepassingsgebied van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid valt - het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet, te volgen. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen, zoals vooropgezet in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) 'Vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen'.

Verder wordt de mogelijkheid voorzien om bij bepaalde problemen in te kunnen grijpen, en/of de huurders te begeleiden om verdere problemen te voorkomen in het belang van de huurder zelf, maar ook in het belang van de leefbaarheid van woonprojecten. Voor de nieuwe huurders wordt een begeleidingsproces voorzien bij wijze van een proefperiode. Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen.

Om de domiciliefraude in de sector aan te pakken, werd domiciliefraude als dusdanig strafbaar gesteld. Beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie hebben, kunnen dit misdrijf opsporen. In plaats van de strafrechtelijke sanctie kan ook geopteerd worden voor een administratieve maatregel of een geldboete.

Deze brochure houdt rekening met de verschillende besluiten die het Kaderbesluit Sociale Huur hebben gewijzigd, in het bijzonder de besluiten van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009.

II. Toepassingsgebied

Het Kaderbesluit Sociale Huur is van toepassing op:

- alle woningen verhuurd door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- alle woningen verhuurd door de erkende SVK's
- de gesubsidieerde woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds, de OCMW's, Verenigingen van OCMW's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden
- woningen verhuurd door gemeente, OCMW of een sociale woonorganisatie voor zover op die woningen het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of voor zover zij vallen onder artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode

In het Kaderbesluit Sociale Huur wordt wat de huurprijsbepaling betreft, een onderscheid gemaakt tussen de sociale verhuurkantoren en de andere verhuurders. Voor de sociale verhuurkantoren geldt in principe de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar/verhuurder. Voor de andere verhuurders is er een nieuw stelsel uitgewerkt. Voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen trad dit stelsel in werking op 1 januari 2008 met een overgangperiode van drie jaar. Voor de andere verhuurders (OCMW's, gemeenten en VWF) zal de inwerkingtreding van de nieuwe huurprijsberekening nog worden bepaald door de Vlaamse Regering. In afwachting hiervan moeten de OCMW's en gemeenten de huurprijsberekening zoals opgenomen in het besluit van 29 september 1994 verder toepassen en het VWF moet de huurprijs vaststellen zoals voorheen.

III. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Een potentiële kandidaat-huurder moet aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te kunnen inschrijven:

- voorwaarde van meerderjarigheid
- inkomensvoorwaarde
- eigendomsvoorwaarde
- voorwaarde van taalbereidheid
- voorwaarde van inburgeringbereidheid
- voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

Op het moment dat een kandidaat-huurder batig gerangschikt is om een woning te kunnen worden toegewezen, controleert de verhuurder of de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden. Ook de personen die tot een huurovereenkomst toetreden, dus na de aanvang van de huurovereenkomst, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de personen die huwen of wettelijk gaan samenwonen met de oorspronkelijke ondertekenaar. Het is wettelijk niet toegelaten om voorwaarden op te leggen om de gezinswoning te gaan betrekken.

Bij de inschrijving moet ook worden aangeduid wie de referentiehurder is. Deze persoon samen met zijn partner worden als referentiehurder beschouwd. Deze aanduiding is van belang om het inkomen vast te stellen. Het inkomen van de ascendenten van de referentiehurder wordt immers maar voor de helft meegerekend. Het wordt niet meegerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die tenminste 65 jaar oud zijn.

Opmerking [s1]: Nieuw!
BVR van 6 februari 2009
invoeging artikel 1, 8bis in het
Kaderbesluit Sociale Huur

1. Voorwaarde van meerderjarigheid

Deze voorwaarde spreekt voor zich en hoeft geen verdere duiding. Individuele afwijkingen zijn mogelijk in het kader van begeleid zelfstandig wonen.

2. Inkomensvoorwaarde

De inkomensgrenzen zijn vastgesteld op:

- 18.808 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 20.385 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 28.212 euro, verhoogd met 1.577 euro per persoon ten laste voor anderen.

Deze bedragen zijn geldig voor 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De verhuurder neemt in principe het netto-belastbaar inkomen van het referentiejaar in aanmerking (het referentiejaar is het derde jaar voorafgaand aan de inschrijving of toewijzing naargelang het geval). Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd. Als het inkomen van het referentiejaar de inkomensgrens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag tot inschrijving of tot toetreding tot het contract daaronder gedaald is, kan de persoon toch worden ingeschreven of toetreden.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een echtscheidingsprocedure heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning gaat beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van toelating (toewijzing) moet de echtscheiding of beëindiging van wettelijke samenwoning een feit zijn, zonet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. De inkomens van beiden worden dan in acht genomen en getoetst aan de overeenkomstige inkomensgrens.

In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen en dat zowel voor de inschrijving als voor de toewijzing. We denken hierbij aan de 'vecht'scheidingen of de onvindbare echtgeno(o)t(e). De toezichthouder oefent het toezicht uit op die beslissing van de verhuurder.

Het inkomen van de persoon die toetreedt tot een lopende huurovereenkomst, wordt getoetst aan de toepasselijke inkomensgrenzen. De persoonlijke situatie van de toetredende wordt in beschouwing genomen, om de toetsingscategorie te bepalen.

De verhuurder kan in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de inkomensvoorwaarde. Dit kan alleen als de persoon die zich wil inschrijven, toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dat geval komt het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking.

Als een gemeente een lokaal toewijzingsreglement opstelt om de leefbaarheid te bewaken, te versterken of te herstellen, kunnen verhoogde inkomensgrenzen deel uitmaken van het leefbaarheidsplan. De toepassing ervan is gekoppeld aan een aantal voorwaarden (zie onder V. Toewijzing van een sociale woning, 3. Specifiek lokaal toewijzingsreglement).

De verhoogde inkomensgrenzen zijn:

- 28.212 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 29.788 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b) KSH
- 37.616 euro, verhoogd met 1.577 euro per persoon ten laste voor anderen

Deze bedragen zijn geldig voor 2009 en worden jaarlijks geïndexeerd (cfr. supra).

3. Eigendomsvoorwaarde

Een persoon kan maar worden ingeschreven in het inschrijvingsregister en toegelaten tot een sociale huurwoning voor zover hij (noch zijn minderjarige kinderen) géén woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft (in binnen- of buitenland).

Hierbij wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gevestigd campingverblijf.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

1. de kandidaat-huurder woont in een woning, die gelegen is in het Vlaamse Gewest, die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit;
2. de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die terwijl hij er woont - maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is, en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
3. de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;
4. de kandidaat-huurder gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning.

In de gevallen 2, 3 en 4, moet de woning binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning:

- ofwel vervreemd worden
- ofwel voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd worden aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld worden van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, zal aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden. Het sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

Bij de inschrijving wordt de persoon die een echtscheidingsprocedure heeft ingeleid of die een wettelijke samenwoning wil beëindigen, beschouwd als alleenstaande, maar op het moment van toelating (toewijzing) moet de echtscheiding of beëindiging van wettelijke samenwoning een feit zijn, zoniet wordt die persoon samen met zijn toekomstige ex-partner als gezin beschouwd. Dit betekent in concreto dat een persoon die gaat scheiden en die samen met zijn toekomstige ex-partner een woning in volle eigendom heeft, zich kan inschrijven maar als bij toewijzing blijkt dat de kandidaat-huurder nog steeds de woning in volle eigendom heeft samen met zijn toekomstige ex-partner, voldoet hij niet aan de toelatingsvoorwaarde. Dit is dan bovendien een schrappingsgrond (op het moment van aanbod van een woning niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden). Ook hier kan de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworpen is, niet als gezinsleden te beschouwen en dat zowel voor de inschrijving als voor de toewijzing. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die beslissing van de verhuurder.

4. Taalbereidheid

In beginsel geldt voor elke kandidaat-huurder de taalbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. De taalbereidheid geldt evenwel niet steeds als absolute voorwaarde. Indien de gezondheidstoestand van een persoon het voldoen aan deze voorwaarde blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van deze voorwaarde toegestaan. Dit moet aan de hand van een medisch attest worden aangetoond.

Voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, wordt de taalbereidheidsvoorwaarde bij inschrijving opgeschort en bij de toelating geldt die voorwaarde niet. In het MB van 21 december 2007 zoals gewijzigd door het MB van 2 februari 2009, worden de beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen opgesomd.

Opmerking [s2]: Nieuw! MB van 2 februari 2009 – toevoeging beroepsmatige redenen in het MB van 21 december 2007

De verplichte inburgeraar moet het vervullen van deze voorwaarde niet aantonen, tenzij hij een attest van vrijstelling¹ voorlegt. Het aanleren van de Nederlandse taal maakt immers al deel uit van zijn inburgeringscontract.

Concreet, de persoon die zich wenst in te schrijven, voldoet aan de voorwaarde als hij een van de volgende documenten kan voorleggen:

1. een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs in een door de Vlaamse Gemeenschap of in een door het Koninkrijk Nederland erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling, met uitzondering van de onderwijsinstellingen gelegen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige onderwijsinstellingen gelegen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken;
2. een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
3. een ander document, verstrekt door de instanties, vermeld in 1, waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
4. een vrijstelling voor het niveau A1. Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs;
5. een attest van inburgering;
6. een attest van EVC².

De kandidaat voldoet eveneens als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt of als de kandidaat-huurder zelf een van de volgende documenten kan voorleggen, als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank:

1. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de persoon die zich kandidaat wilt stellen een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de mondelinge vaardigheden van niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
2. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80%;

¹ Het attest, uitgereikt door het onthaalbureau, waarop vermeld staat dat de inburgeraar vrijgesteld is van de inburgeringsplicht en geen inburgeringsprogramma hoeft te volgen.

² Het attest, uitgereikt door het onthaalbureau, waarop vermeld staat dat de inburgeraar vanwege zijn elders of eerder verworven competenties geen primair inburgeringstraject hoeft te volgen en meteen in het secundair inburgeringstraject kan instappen.

3. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
4. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen;
5. een inburgeringscontract.

Met betrekking tot de minimale aanwezigheid van 80% heeft de minister een soepelere regeling vastgesteld voor die personen die 600 lessen moeten volgen om het vereiste niveau te bereiken. De minimale aanwezigheid van 80% wordt beperkt tot de eerste vier modules van de cursus.

Opmerking [s3]: Nieuw: MB van 2 februari 2009: Invoering artikel 3/2 in het MB van 21 december 2007

De taalbereidheid als toelatingsvoorwaarde wordt bewezen met dezelfde documenten als bij de inschrijving en bijkomend met een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat er voor de kandidaat-huurder geen passend aanbod is.

Voor de kandidaat-huurder die bij de toewijzing nog een cursus Nederlands tweede taal aan het volgen is, moet bovendien worden verklaard dat hij de cursus tot dan heeft gevolgd met een minimale aanwezigheid van 80% of dat hij op het einde van de cursus nog een minimale aanwezigheid van 80% kan halen.

Voor de kandidaat-huurder die bij de toewijzing enkel beschikt over een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen, mag die verklaring niet ouder dan zes maanden zijn.

De controle bij de toewijzing gebeurt alleen nog bij de kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op basis van de volgende documenten:

1. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;
2. een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen;
3. een inburgeringscontract.

De kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op basis van de andere documenten, worden geacht te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde.

Sinds het BVR van 10 oktober 2008 kunnen de sociale verhuurders, na een opleiding van de Huizen van het Nederlands, zelf een eenvoudige taaltest afnemen van de kandidaat-huurder. De taaltest is voor de kandidaat-huurder en de sociale verhuurder een snelle, efficiënte en klantvriendelijke manier om de kennis van de taal na te gaan. Op deze manier moet de kandidaat-huurder die Nederlands spreekt maar dit niet met een diploma of een getuigschrift kan aantonen in eerste instantie niet meer naar het Huis van het Nederlands. Wanneer er echter redelijke twijfel bestaat over het niveau van het Nederlands van de kandidaat-huurder, wordt deze doorverwezen naar het bevoegde Huis van het Nederlands. Het BVR van 6 februari 2009 voegt hier nog aan toe dat ook de gemachtigde van de verhuurder die taaltest kan afnemen. We denken hier bijvoorbeeld aan een woonwinkel die door een sociaal verhuurkantoor hiertoe gemachtigd kan worden.

Opmerking [s4]: Nieuw! BVR van 10 oktober 2008 invoering artikel 4bis en 4ter in het Kaderbesluit Sociale Huur – taaltest door sociale verhuurder

De taalcursussen die georganiseerd worden in het kader van het sociale huurstelsel zijn gratis voor de betrokkenen.

5. Voorwaarde van inburgeringsbereidheid

De kandidaat-huurder moet - voor zover hij een verplichte inburgeraar is overeenkomstig het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid - bij de inschrijving en de toelating tot een woning aantonen dat hij bereid is om het inburgeringstraject te volgen.

De verplichte inburgeraar kan worden ingeschreven als hij een van de volgende attesten kan voorleggen:

1. een attest van inburgering;
2. een attest van vrijstelling;
3. een attest van EVC;
4. het inburgeringscontract;
5. een attest van aanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau;
6. een attest van uitstel van aanmelding;
7. een attest van heraanmelding;
8. een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract;
9. een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract.

De inburgeringsbereidheid als toelatingsvoorwaarde wordt bewezen met dezelfde documenten als bij de inschrijving.

De controle bij de toewijzing, gebeurt alleen nog bij de kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op basis van de volgende documenten:

1. het inburgeringscontract;
2. een attest van aanmelding, uitgereikt door het onthaalbureau;
3. een attest van uitstel van aanmelding;
4. een attest van heraanmelding;
5. een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract;
6. een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract.

De kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op basis van de andere documenten, worden geacht te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde.

Voor de kandidaat-huurder van wie het inburgeringscontract op het ogenblik van de toewijzing nog loopt, moet worden verklaard dat er nog geen inbreuk werd gepleegd op de verplichtingen van dat contract.

Als de kandidaat-huurder enkel een attest van aanmelding of een attest van heraanmelding kan voorleggen, mag dit attest niet ouder zijn dan drie maanden.

Het is de bedoeling om de controle van de boven vermelde voorwaarden zoveel mogelijk elektronisch – via de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid en de Kruispuntbank Inburgering – te laten verlopen om de administratieve last voor huurder en verhuurder tot een minimum te beperken.

Met betrekking tot de taal- en inburgeringsbereidheid wordt vanaf het ogenblik van inschrijving van een kandidaat-huurder een automatische gegevensuitwisseling gestart tussen enerzijds de sociale verhuurder en anderzijds de Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus. Bij een negatief signaal zullen de Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus dit binnen de dertig dagen melden aan de betrokken verhuurder.

Opmerking [s5]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 voegt
attesten 6 tot en met 9 toe aan
artikel 5 van het Kaderbesluit
Sociale Huur

6. Voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in beginsel bestemd zijn voor permanente bewoning en het niet de bedoeling kan zijn om er de tijdelijke opvang van bijvoorbeeld asielzoekers in te organiseren. Dit basisprincipe wordt ondersteund door het feit dat in de sociale huisvesting in de regel steeds huurcontracten van onbepaalde duur worden afgesloten - tenzij de verhuurder zelf maar voor een beperkte termijn over de woning kan beschikken. Dit uiteraard in de eerste plaats met het oog op het realiseren van woonzekerheid. Maar tegelijk wordt hiermee een duurzame bewoning beoogd die het samenleven in wooncomplexen ten goede komt.

Volgens de oude huurreglementering konden alle personen die legaal op het grondgebied verbleven, in het register ingeschreven worden en tot de sociale huisvesting toegelaten worden. Het verblijfsrecht van een aantal van die personen is zeer tijdelijk of nog onbeslist (bv. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is), terwijl er bij de toewijzing wel onmiddellijk een huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt afgesloten.

Vanuit een streven voor een duurzame bewoning, wordt de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Dit betekent dat de personen die een verblijfsvergunning van meer dan 3 maanden hebben in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (voor zover aan de andere voorwaarden is voldaan). Voor een maximale woonzekerheid vertrekt de sociale huisvesting van het principe van bewoning van onbepaalde duur.

De asielzoeker die wordt ingeschreven in het wachtregister, kan zich dus tijdens zijn asielprocedure niet inschrijven in het inschrijvingsregister. Pas na een definitieve, positieve uitspraak over zijn asielaanvraag of vraag om subsidiaire bescherming, wordt hij ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij zich kandidaat stellen voor een sociale woning.

Vreemdelingen met een vergunning van maximum drie maanden worden niet toegelaten gezien het zeer tijdelijke karakter van hun verblijf in België, te meer omdat hun inschrijving een nodeloze administratieve belasting voor de sociale verhuurder betekent (gelet op de gemiddelde wachttijden).

IV. Inschrijving

Elke verhuurder houdt een inschrijvingsregister bij. In dit register worden de kandidaat-huurders ingeschreven in volgorde van de aanvraag tot inschrijving, met vermelding van de eventuele voorrangregels.

Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register. De minister heeft de nadere regels vastgesteld in het MB van 30 juli 2008³.

1. Formaliteiten op het ogenblik van de inschrijving

A. *De verhuurder deelt de kandidaat-huurder het volgende mee:*

1. de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
2. de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, alsook de personen, die later zullen toetreden tot de huurovereenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;
3. de toewijzingsregels;
4. informatie over de types woning die de kandidaat-huurder kan krijgen volgens de rationele bezettingsnorm;
5. de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder wiens gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert, voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders zijn ingeschreven die aan deze norm voldoen;
6. de regel dat bij een geplande gezinshereniging de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, rekening houdend met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De kandidaat-huurder die gezinsleden heeft in het buitenland, dient de verhuurder hiervan bij de inschrijving op de hoogte te brengen. Hij kan enkel worden ingeschreven voor de woningen die geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. Dit om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich – hopen op een snellere toewijzing – kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen.

Indien de verhuurder een sociale huisvestingsmaatschappij is, deelt zij de kandidaat-huurder bij de inschrijving mee dat ze zijn kandidatuur ook kan laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn. De andere sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding versturen aan de kandidaat-huurder, waarbij zij ook de termijn meedeelt waarin de kandidaat-huurder zijn voorkeur qua ligging, type en maximale huurprijs kan aangeven. Eens hij die voorkeur heeft meegedeeld, zal de kandidaat-huurder een inschrijvingsbewijs ontvangen.

³ MB van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingregister voor kandidaat-huurders, gewijzigd door de MB's van 2 en 6 februari 2009.

Aangaande de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder kan het volgende worden aangestipt:

- Als de verhuurder de gegevens over de exacte gezinssamenstelling niet verkrijgt via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, vraagt hij deze info aan de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving.
- De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland en de geplande gezinshereniging.
- Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

B. De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, dat volgende gegevens bevat:

1. de inschrijvingsdatum;
2. het inschrijvingsnummer;
3. het woningtype, de ligging en eventueel de maximale huurprijs;
4. de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
5. het eventuele verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
6. het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;
7. de gevallen waarin men door de verhuurder uit het inschrijvingsregister kan geschrapt worden;
8. de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
9. de melding dat de personen die samen met de inschrijver de sociale huurwoning zullen betrekken, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (uitgezonderd de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner die na de aanvang van de huurovereenkomst de woning zal betrekken);
10. de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;
11. de melding hoe het interne huurreglement wordt bekendgemaakt.

2. Inzagerecht

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

3. Actualisering

De inschrijvingsregisters worden minstens elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de de kandidaat-huurder nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd.

De verhuurder verzendt de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden. De wijze van actualisering is verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

Opmerking [s6]: Nieuw!
BVR van 6 februari 2009
wijziging artikel 8 van het
Kaderbesluit Sociale Huur

4. Controle

Voor een goede controle over het register en de toewijzingen houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder, die controle uitoefent over alle verrichtingen.

5. Schraping

In bepaalde gevallen mag een verhuurder een kandidatuur uit het register schrappen, in andere gevallen moet hij dit doen.

A. *In volgende gevallen moet de kandidatuur worden geschrapt:*

- als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard en hem werd toegewezen;
- als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;
- als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, of gegevens die door hem te kwader trouw werden gegeven;
- als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder wanneer hem een woning wordt aangeboden die voldoet aan zijn keuze inzake ligging, type en maximale huurprijs, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren. Enkel bij ernstige redenen kan de verhuurder alsnog beslissen om de kandidaat toch niet te schrappen na een tweede weigering of niet-reageren.
- als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Opmerking [s7]: Nieuw!
BVR van 6 februari 2009
wijziging artikel 12, §1, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur

Opmerking [s8]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 :
invoeving 3 maanden tussen twee aanbiedingen + termijn van 15 kalenderdagen om te reageren (artikel 12, §1, eerste lid, 6° Kaderbesluit Sociale Huur)

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in punt 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Opmerking [s9]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Opmerking [s10]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schraping.

De schraping gebeurt alleen bij de verhuurder waar de schrappingsgrond zich voordoet.

Opmerking [s11]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

B. De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de verhuurder beslist om die facultatieve schrappingsgrond toe te passen, moet dit worden vermeld in het inschrijvingsbewijs en in het interne huurreglement.

6. Wijziging gezamenlijke kandidaatstelling

De volgende procedure moet worden gevolgd wanneer kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, nadien beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen:

1. als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
2. als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met elk een nieuw inschrijvingsnummer.

V. Toewijzing van een sociale woning

1. Bevoegd beslissingsorgaan

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

2. De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels

In het Kaderbesluit Sociale Huur worden twee toewijzingssystemen bepaald. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten het eerste toewijzingssysteem gebruiken en de sociale verhuurkantoren het tweede. De andere verhuurders hebben de keuze tussen beide.

Eerste toewijzingssysteem

Het eerste toewijzingssysteem houdt rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels⁴, twee optionele voorrangsregels⁵, en tenslotte de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het systeem bevat ook een bepaling in verband met de gezinshereniging. Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder de verhuurder op de hoogte brengen van een eventueel geplande gezinshereniging⁶. Deze kandidaat-huurder wordt dan ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke bezetting. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels⁷. Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen.

A. De rationele bezetting van de woning

In beginsel kan de verhuurder autonoom invulling geven aan het begrip rationele bezetting en dit voorafgaand aan de toewijzingen in het interne huurreglement. Er moet wel rekening worden gehouden met het vooropgestelde aantal bewoners. De minister zal de wijze vaststellen waarop het vooropgestelde aantal bewoners zal worden vastgesteld. Voor de sociale verhuurkantoren gelden bovendien een aantal maximale bezettings- en oppervlakenormen.

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. De huurder van een verhuurder die het eerste toewijzingssysteem toepast, die een onderbezette woning bewoont, zal een maandelijkse onderbezettingsvergoeding moeten betalen. Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Voor de vaststelling van het minimale aantal bewoners, dient er nog een MB te worden genomen.

Opmerking [s12]: Nieuw: BVR 6 februari 2009 – wijziging art. 50 Kaderbesluit Sociale Huur: Minister bepaalt de wijze waarop het vooropgesteld aantal bewoners zal worden vastgesteld

⁴ Artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur

⁵ Artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur

⁶ Zie artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur

⁷ Zoals vermeld in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur

B. De absolute voorrangsregels

De absolute voorrangsregels dienen achtereenvolgens te worden toegepast.⁸

Het betreft achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1. die minstens 55 jaar oud is of gehandicapt is (of een van zijn gezinsleden), uitsluitend als voor die woning specifiek op deze kenmerken gerichte investeringen zijn gedaan;
2. die benadeeld is door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is⁹;
3. die geherhuisvest moet worden en die na de herhuisvesting wil verhuizen naar een aangepaste woning van het sociaal woonproject dat aan de oorsprong lag van zijn herhuisvesting;
4. die een woning bewoont die niet voldoet aan de rationele bezettingsnorm;
5. van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden¹⁰;
6. die woont in een onroerend goed, dat in een proces-verbaal werd vastgesteld als niet hoofdzakelijk bestemd voor wonen;
7. die woont in een woning die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
8. die woont in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 15 VWC, of onderzocht door de wooninspecteur, voorzover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft volgens het technisch verslag;
9. die woont in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Opmerking [s13]: Nieuw!
BVR van 18 juli 2008
toevoeging voorrang voor
kandidaat-huurder die wil
verhuizen na de herhuisvesting
(artikel 19, eerste lid, 2°
Kaderbesluit Sociale Huur)

In de gevallen, vermeld in 6, 7 en 8, moet de woning die aanleiding geeft tot de voorrang in dezelfde gemeente gelegen zijn als de woning die toegewezen wordt. Dit om de gemeente maximaal te responsabiliseren en haar aan te moedigen haar centrale rol als regisseur van het woonbeleid voluit op te nemen.

Om in aanmerking te komen voor de in 6 tot 9 vermelde voorrang moet de kandidaat-huurder de woning sedert ten minste zes maanden bewoond hebben en zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van de akte van onteigening, ingeschreven hebben als kandidaat-huurder. De woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot die voorrang.

Een kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor een van de voorrangsregels vermeld in 6, 7 en 8, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregels.

Opmerking [s14]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 wijziging
artikel 19, derde lid van het
Kaderbesluit Sociale Huur –
voorheen: in geen enkel geval
aanspraak op voorrang als er
een weigering van aanbod was.

⁸ Artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur

⁹ Zie artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹⁰ Zie artikel 18, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur

C. De optionele voorrangregels¹¹

De verhuurder kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder. De verhuurder kan die voorrangregels achtereenvolgens toepassen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

Daarnaast heeft de verhuurder de mogelijkheid om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen huurcontract hebben van onbepaalde tijd met een sociale huisvestingsmaatschappij.

Tweede toewijzingssysteem¹²

Het tweede toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangregels, een puntensysteem en tenslotte de chronologische volgorde van inschrijvingen.

De absolute voorrangregels betreffen achtereenvolgens de kandidaat-huurder:

1. die minstens 55 jaar oud is of gehandicapt is (of een van zijn gezinsleden), uitsluitend als voor die woning specifiek op deze kenmerken gerichte investeringen zijn gedaan;
2. die benadeeld wordt geacht door de verhuurder door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is¹³;
3. die opnieuw gehuisvest moet worden;
4. wiens gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden.

Een sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private woonmarkt heeft gezocht. Het sociaal verhuurkantoor kan de woning wel weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het sociaal verhuurkantoor beslist om die voorrangregel toe te passen, vermeldt het dat in het interne huurreglement.

Het puntensysteem is enerzijds gebaseerd op vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder, en anderzijds op twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister, en het verblijf in de gemeente. Het puntensysteem is verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 21 december 2007¹⁴.

3. Specifiek lokaal toewijzingsreglement

Het toewijzingsbeleid wordt op maat van de lokale context geschreven. Naast de toewijzing volgens het standaardlijk gebaseerd op de voorrangregels en de chronologie, kan een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband opteren om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Dit is mogelijk in drie gevallen, met name als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de leefbaarheidsproblemen in bepaalde wijken of complexen. Op die manier kan men effectief inspelen op de lokale situatie, en maximaal rekening houden met de specifieke noden. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband krijgt hierin de trekkersrol.

¹¹ Artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹² Artikel 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹³ Zie artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹⁴ MB van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de MB's van 2 en 6 februari 2009

Overleg en samenwerking met de verschillende lokale huisvestings- en welzijnsactoren staan hierbij centraal. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband stelt de procedure vast voor de totstandkoming van het toewijzingsreglement. Zij wordt dus verondersteld om het nodige overleg aan te sturen en om alle relevante actoren te betrekken, maar ze kan bepaalde verantwoordelijkheden ook bij de betrokken actoren leggen.

Het lokaal tot stand gekomen toewijzingsbeleid zal worden getoetst en beoordeeld door de minister bevoegd voor wonen of zijn gemachtigde. De goedkeuring zal worden geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt. Als de verhuurder het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft, kan de toezichthouder de verhuurder verplichten de standaardtoewijzingsregels toe te passen.

De gemotiveerde beslissing tot goedkeuring of weigering wordt binnen negentig kalenderdagen na de ontvangstmelding van het verzoek tot goedkeuring genomen. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband is betekend, is de goedkeuring een feit. Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

De drie gevallen waarin het toegestaan is een eigen toewijzingsreglement uit te werken, worden hier kort toegelicht. Een uitgebreidere leidraad ter ondersteuning van het opstellen van een eigen toewijzingsreglement "Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen" kan u terugvinden en eventueel bestellen via de website www.vlaanderen.be/publicaties.

A. De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband

De gemeente heeft de mogelijkheid om een aantal lokale bindingsfactoren aan te duiden die een voorrang verlenen voor de kandidaat-huurders die daaraan voldoen. De lokale bindingsfactoren zijn limitatief opgesomd in artikel 27 van het Kaderbesluit Sociale Huur, zijnde:

1. een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente wonen of gewoond hebben;
2. een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
3. werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, maar er dan niet wonen;
4. schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, maar er dan niet wonen;
5. als mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verrichten, ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
6. zorg en bijstand ontvangen vanwege één of meerdere aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Er kunnen een of meer bindingsfactoren worden toegepast. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen.

De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangregels, zowel binnen de verplichte voorrangregels, als binnen de eventueel door de gemeente

Opmerking [s15]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 : twee
nieuwe lokale bindingsfactoren
(art. 27 Kaderbesluit Sociale
Huur)

vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen en de afwijkende regels ter bevordering van de leefbaarheid. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding.

B. Specifieke doelgroepen¹⁵

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de decretaal verankerde toelatingsvoorwaarden. De gemeente krijgt de mogelijkheid om binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting één of meerdere doelgroepen af te bakenen die een voorrang kunnen genieten. Als de gemeente wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid moet ze de lokale nood daartoe aantonen. Dit wordt verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. Criteria hierbij kunnen zijn geen of weinig (aangepast) aanbod op de woningmarkt (bejaarden, mensen met een handicap ...); moeilijke toegang tot woningmarkt wegens psycho/sociale achtergrond (ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, alleenstaande ouder, begeleid zelfstandig wonen ...); lokale bijzondere situatie (herhuisvesting campingbewoners, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd ...).

Een doelgroepenproject kan zowel bestaan in het bouwen van woningen aangepast aan de noden van een bepaalde doelgroep, als het bij voorrang toewijzen aan de doelgroep van bestaande woningen.

Het moet wel steeds gaan om een voorrang: de woningen worden dus niet voorbehouden voor de doelgroep. Als er niemand meer van de doelgroep op de wachtlijst staat, wordt er toegewezen aan een 'gewone' kandidaat-huurder.

Indien de gemeente voorrang wil verlenen aan een bepaalde doelgroep dan moet een doelgroepenplan worden opgemaakt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het doelgroepenplan moet minstens de volgende elementen bevatten:

1. een beschrijving van de doelgroep;
2. de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
3. indien beschikbaar, cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
4. flankerende maatregelen die voor die doelgroep worden genomen door de verhuurder, de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

C. De leefbaarheid¹⁶

De gemeente heeft ook de mogelijkheid om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een eigen toewijzingsreglement om een bedreiging of verstoring van de leefbaarheid het hoofd te bieden. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband is in dat verband het best geplaatst om de situatie in te schatten en samen met de relevante actoren de passende leefbaarheidsbevorderende maatregelen te nemen.

In dat geval moet een leefbaarheidsplan dat de afwijkende toewijzingsregels verantwoordt, worden toegevoegd. Dit leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het leefbaarheidsplan dient uit te gaan van een probleemanalyse. Het is niet de bedoeling de planlast van het lokale bestuur hiermee te verhogen, maar het toepassen van afwijkende toewijzingsregels vergt de nodige omzichtigheid. Een eigen toewijzingsreglement is maar

¹⁵ Artikel 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹⁶ Artikel 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur

verantwoord als de noodzaak ervan wordt aangetoond. Het verantwoorden en beargumenteren staat dan ook in functie van het voorkomen van een willekeurig of discriminatoir toewijzingsbeleid. De probleemanalyse kan een beschrijving inhouden van de vastgestelde problemen, aangevuld met informatie over bv. het (stijgende) aantal klachten door bewoners, het aantal tussenkomsten van de politie, het verloop van huurders, de kosten voor het opruimen van sluikestort of het herstellen van vandalisme.

Samen met het vaststellen en duiden van het (potentiële) leefbaarheidsprobleem, worden de preventieve of curatieve maatregelen voorgesteld. Er wordt in dit verband gemikt op een brede waaier van maatregelen die de leefbaarheid bevorderen of versterken. Eén van de mogelijkheden betreft een aangepast toewijzingsregime. Toch kan het leefbaarheidsplan zich hier niet toe beperken. Ingrijpen op de bewonerssamenstelling moet dan ook ingebed zijn in een breder geheel aan maatregelen. Bijkomende constructieve maatregelen kunnen gericht zijn op een wijziging in gedrag of houding van de bewoners, of op de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

Enkele voorbeelden:

- afsluiten van een samenwerkingsprotocol tussen sociale verhuurders en het OCMW en/of welzijnsactoren voor de begeleiding van probleemhuurders;
- samen met bewonersondersteunende groepen (bvb. Samenlevingsopbouw) de bewonersbetrokkenheid trachten te verhogen en communicatie tussen huurder en verhuurder trachten te bevorderen;
- veiligheidsgevoel trachten te verhogen door meer aanwezigheid van politie in probleebuurt;
- groenruimten en gemeenschappelijke delen maximaal zichtbaar maken;
- actieplan tegen sluikestort;
- zorgen voor een ontspanningsruimte (speeltuin, ontmoetingsruimte, ...).

De keuze voor een geïntegreerde aanpak, die bovendien tot stand komt na het noodzakelijke overleg, biedt de nodige waarborgen om elke lokale actor zijn of haar verantwoordelijkheid te laten opnemen. Als er een leefbaarheidsprobleem is of dreigt te ontstaan, is een lokaal gedragen toewijzingsreglement en een engagement van meerdere actoren in de diverse maatregelen noodzakelijk.

De afwijkende toewijzingsregels moeten duidelijk omschreven worden, in functie van de beoogde doelstellingen. Een goede omschrijving van de afwijkende regels zal het tevens mogelijk maken om elke toewijzing te kunnen verantwoorden voor de andere kandidaat-huurders. De afwijkende toewijzingsregels kunnen voor een beperkte termijn gelden, waarna er een evaluatie – en eventuele bijsturing - van het systeem komt. Ook moet het duidelijk zijn op welke manier deze afwijkende regels zich verhouden tot het standaardluik. Bijvoorbeeld: de toewijzingen gebeuren in principe op basis van de chronologische volgorde en de standaard voorrangregels, maar voor een bepaalde probleebuurt wordt rekening gehouden met een vooropgesteld streefplan (er kan bijvoorbeeld worden gestreefd naar een bepaald % huurders met een inkomen uit werk of huurders met woonervaring,...).

Het toewijzingsreglement moet steeds de garantie bevatten dat compenserende maatregelen worden genomen voor de kandidaat-huurder die door de specifieke toewijzingsregels in een bepaalde buurt of wijk niet aan de beurt komt (op het ogenblik dat hij daar eigenlijk in aanmerking kwam voor een toewijzing). Het eigen lokale toewijzingsreglement mag er immers niet toe leiden dat een rechthebbende permanent wordt uitgesloten van sociale huisvesting.

De compenserende maatregelen zijn noodzakelijk in het licht van de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode waar bepaald wordt dat elkeen in de realisatie van het recht op wonen gelijke kansen moet krijgen.

Een andere maatregel om te werken aan de leefbaarheid kan bestaan in het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen. De toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen maakt dan deel uit van het leefbaarheidsplan. Dit is slechts mogelijk als het gemiddelde inkomen van de sociale huurders in wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan werd opgesteld, lager is dan de inkomensgrens voor een alleenstaande zonder persoon ten laste.

Opmerking [s16]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

In principe kan de verhuurder de verhoogde inkomensgrenzen alleen toepassen voor die wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgemaakt.

Als een gemeente echter 6% of meer sociale huurwoningen heeft, kunnen de verhoogde inkomensgrenzen toegepast worden op alle sociale huurwoningen van de gemeente.

De toepassing van die maatregel mag er echter niet toe leiden dat:

1. meer dan 20% van de huurders van de verhuurder een hoger inkomen heeft dan normale inkomensgrenzen;
2. de verhuurder per gebouw of wijk op jaarbasis meer dan 20% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders die een hoger inkomen hebben dan de normale inkomensgrenzen;
3. de verhuurder op jaarbasis meer dan 10% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders die een hoger inkomen hebben dan de normale inkomensgrenzen.

4. Weigeringen

De verhuurder kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die in principe in aanmerking komt om een woning te worden toegewezen. De redenen van weigering van toewijzing zoals limitatief opgesomd in het Kaderbesluit Sociale Huur¹⁷ zijn de volgende:

1. wanneer de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;
2. wanneer de kandidaat-huurder de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is;
3. in uitzonderlijke gevallen als aangetoond wordt dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie moet uitdrukkelijk worden vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder op deze basis toewijzingen weigert zonder voldoende motivatie, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

Opmerking [s17]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren wanneer de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij de eerste verhuurder nog niet heeft afgelost.

Als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de toewijzing slechts geweigerd worden als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de verhuurder zijn afgelost.

Opmerking [s18]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

De verhuurder kan in plaats van de toewijzing te weigeren begeleidende maatregelen opleggen aan de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder kan tegen de beslissing tot weigering een verhaal indienen¹⁸.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning gedurende maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

¹⁷ Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur

¹⁸ Artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur

5. Afwijkingen/ versnelde toewijzingen¹⁹

In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dit verantwoorden, kan een verhuurder beslissen om af te wijken van de toewijzingsregels en een woning versneld toewijzen aan een kandidaat-huurder.

Hierbij kan de verhuurder ook bijkomende voorwaarden opleggen voor de toewijzing van een woning.

Naast deze algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen, kan het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing vragen aan een verhuurder die het eerste toewijzingssysteem hanteert, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. De verhuurder kan daarbij de voorwaarde stellen dat begeleidende maatregelen door het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is of op initiatief van dat OCMW door andere welzijnsactoren aangeboden worden. De verhuurder kan een dergelijk verzoek alleen weigeren als:

1. de dakloze niet akkoord gaat met die voorwaarde;
2. het OCMW niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen;
3. hij in verhouding tot het aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4% toewijzingen deed op basis van deze mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
4. het OCMW niet de financiële verantwoordelijkheid wil dragen;
5. in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 28 de daklozen zijn afgebakend als doelgroep waarvoor een voorrang wordt gegeven.

Opmerking [s19]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 Voorrang kan alleen worden gevraagd aan verhuurder die tweede toewijzingssysteem hanteert

Opmerking [v20]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen.

Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder eisen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd, om indien noodzakelijk in te grijpen, zonder de bevoegdheid van de verhuurder a priori in het gedrang te brengen.

Opmerking [s21]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 invoeging termijn van 1 jaar

¹⁹ Artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur

VI. Verhaal

Over een aantal beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder die meent dat zijn rechten zijn geschonden, een beoordeling vragen aan de toezichthouder.²⁰

De beslissingen worden limitatief opgesomd in het Kaderbesluit Sociale Huur:

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan van de meerderjarigheids- of inkomensvoorwaarde;
- 3° de beslissing om geen versnelde toewijzing toe te staan;
- 4° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 5° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- 6° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven;
- 7° de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 8° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren.

Opmerking [s22]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 – verhaal
mogelijk tegen beslissingen,
vermeld in 6°, 7° en 8°

De kandidaat-huurder moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in 5°, de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder voorrang bij de eerstvolgende woning die aangeboden wordt, voor zover die beantwoordt aan zijn keuze qua type, ligging en maximale huurprijs en voor zover de rationele bezettingsnorm is gerespecteerd.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

1. in de gevallen, vermeld in 2° en 3°, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
2. in het geval, vermeld in 4°, de schrapping ongedaan gemaakt;
3. in de gevallen, vermeld in 6° en 7°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
4. in het geval, vermeld in 8°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

Als de verhuurder geen formele beslissing neemt om een afwijking of een versnelde toewijzing toe te staan of om een persoon in te schrijven of te laten toetreden, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder.

Opmerking [s23]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

²⁰ Artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur

VII. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

Het Kaderbesluit Sociale Huur regelt ook het opvragen van de informatie die nodig is om vast te stellen of een persoon voldoet aan de voorwaarden die gelden bij inschrijving, toelating en toetreding tijdens de huurovereenkomst, en om de huurprijs te berekenen²¹.

De nodige gegevens worden – voor zover dit mogelijk is – elektronisch opgevraagd bij de bevoegde overheden en instellingen. De VMSW coördineert deze elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling.

Enkel als de langs elektronische weg verkregen informatie onvoldoende is of als blijkt dat een persoon niet (meer) voldoet aan de voorwaarden, wordt de persoon zelf om meer informatie of een reactie op de gegevens gevraagd.

Van de huurder wordt wel verwacht dat hij de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengt van elke wijziging van de bewonerssamenstelling en elke verwerving in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw.

²¹ Artikel 52 van het Kaderbesluit Sociale Huur

VIII. Typehuurovereenkomst

1. Wat?

De overeenkomsten voor verhuring of onderverhuring moeten worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten die als bijlagen bij het Kaderbesluit Sociale Huur zijn gevoegd.²² Van die typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in gevallen die de minister bepaalt.

2. Wie is huurder?

In de typehuurovereenkomst worden volgende personen als huurder aangeduid:

- de particuliere ondertekenaar(s) bij de aanvang van de huurovereenkomst ('de oorspronkelijke huurder' of huurder 'categorie a');
- de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning binnen een maand op de hoogte van hun burgerlijke staat (huurder 'categorie b');
- alle andere meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Die personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat bij de huurovereenkomst wordt gevoegd. Dat geldt ook voor de minderjarige kinderen die al bij hen inwonen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De huurovereenkomst kan alleen ondertekend worden als de oorspronkelijke huurder en de verhuurder ermee akkoord gaan. (huurder 'categorie d')

De persoon die minstens twaalf maanden een huurder 'categorie d' is, en die samenwoont met een huurder 'categorie a', wordt beschouwd als een huurder 'categorie c' (= huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de VWC), op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van de huurder 'categorie a' en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijlage ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder 'categorie c'.

Niet alleen de oorspronkelijke kandidaat-huurder wordt dus huurder van de woning, maar ook elke andere meerderjarige persoon die ofwel van bij de aanvang de woning mee betreft ofwel later toetreedt tot de lopende huurovereenkomst. De inwonende kinderen die tijdens de bewoning meerderjarig worden, moeten de huurovereenkomst op dat ogenblik ondertekenen.

De verhuurder kan de toetreding van een huurder tot een lopende huurovereenkomst alleen weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, op basis van de weigeringsgronden, vermeld in artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

²² De typehuurovereenkomsten zijn integraal vervangen door het BVR van 6 februari 2009

3. Proefperiode

Tengevolge van het arrest van 10 juli 2008 van het Grondwettelijk Hof waardoor artikel 92, §1, eerste lid, 6° en zinsneden uit art. 92, §1, eerste lid, 3° VWC werden vernietigd, werd artikel 32 van het Kaderbesluit Sociale Huur grondig herschreven. De vernietiging van bovenvermelde bepalingen had tot gevolg dat de verhuurder niet meer gemachtigd is om zonder tussenkomst van een rechter tegen het einde van de proefperiode de huurovereenkomst te ontbinden bij negatieve evaluatie van de huurder. De proefperiode blijft na dit arrest wel overeind en heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen (zie art. 92, §1, eerste lid, 3° VWC). Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De aftoetsing van de taal- en inburgeringsverplichting op het einde van de proefperiode blijft behouden. Het uitsluitend niet voldoen aan deze verplichtingen kan niet leiden tot de ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter. De huurder die deze verplichtingen niet nakomt, kan wel een administratieve geldboete worden opgelegd (cfr. art. 102bis, §3 van de VWC). Anders dan bij de andere huurdersverplichtingen zijn het verplichtingen die op een bepaald moment vervuld zullen zijn (de taalbereidheid zal op een bepaald moment aangetoond zijn, het inburgeringstraject zal doorlopen zijn). Voor sommigen is dat al op het moment van inschrijving, voor anderen op het moment van toelating en tot slot zal er nog een groep zijn die de nakoming van deze verplichtingen tijdens het huurderschap zal moeten aantonen. De aftoetsing van het nakomen van deze verplichtingen voor die laatste groep blijft behouden bij het einde van de proefperiode. De periode van twee jaar na de aanvang van het huurcontract is ruimschoots voldoende voor de vervulling van die verplichting tenzij er persoonlijke, medische of beroepsmatige redenen kunnen worden ingeroepen. Als de huurder die verplichting niet binnen dit gegeven tijdsbestek vervult, kan hem een administratieve geldboete worden opgelegd.

Niet alleen de initiële ondertekenaars van het huurcontract moeten een proefperiode doorlopen, maar eveneens de personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, uitgezonderd de minderjarige kinderen die tot de huurovereenkomst toetreden op het moment dat ze meerderjarig worden.

Voor de initiële huurder die op het ogenblik van de toewijzing van de sociale huurwoning nog niet kon starten met de taalcursus of de cursus nog niet volledig had afgerond, wordt een laatste evaluatie ingebouwd drie maanden voor het einde van de proefperiode. Voor deze huurder moet blijken dat hij de cursus gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80% of – indien hij de cursus nog aan het volgen is - op het einde van de cursus nog een minimale aanwezigheid van 80% kan halen. Ook de huurder die later is toegetreden tot een lopende huurovereenkomst, uitgezonderd het minderjarige kind dat meerderjarig wordt tijdens de huurovereenkomst, wordt drie maanden voor het einde van de proefperiode geëvalueerd.

Omdat er tussen het moment van de toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst en het aflopen van de proefperiode een termijn van twee jaar is verlopen, wordt een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen, niet meer als afdoende beschouwd op het einde van de proefperiode om aan de verplichting van taalbereidheid te voldoen.

Op die manier wordt voor de taalbereidheid enerzijds soepelheid en differentiatie ingebouwd naargelang de fase, en anderzijds is de verplichting toch hard gemaakt op het moment dat de taalbereidheid moet renderen, met name op het einde van de proefperiode.

De inburgeringsbereidheid wordt ook afgetoetst drie maanden voor het einde van de proefperiode. Voor de verplichte inburgeraar/huurder die op dat moment nog deelneemt aan het vormingsprogramma, moet blijken dat hij regelmatig heeft deelgenomen en het vormingsprogramma niet onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd.

Omdat er tussen het moment van de toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst en het aflopen van de proefperiode een termijn van twee jaar is verlopen, worden de volgende attesten niet meer als afdoende beschouwd op het einde van de proefperiode om aan de verplichting van inburgeringsbereidheid te voldoen: attest van (her)aanmelding, attest van uitstel van aanmelding en het attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract.

4. Beëindiging van de huurovereenkomst²³

A. Opzegging door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de VWC die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huur heeft opgezegd.

B. Van rechtswege ontbinding bij het nalaten van de opzegging door een huurder

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt.

Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht.

Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen.

Opmerking [s24]: Nieuw!
Decreet van 21 november
2008 wijziging artikel 98 VWC

C. Opzegging door de verhuurder

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de hierna vermelde gevallen:

1. als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik aankoopt in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
2. als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een bouwgrond volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik aankoopt in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan vijf jaar.

²³ Artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur

3. bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
4. als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het Kaderbesluit Sociale Huur verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

Als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik kosteloos verwerven (erfenis, schenking), moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen een jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de aangekochte woning ofwel vervreemd wordt, ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van die verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een recht van voorkoop gegeven.

Als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een bouwgrond kosteloos (erfenis, schenking) volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet al naargelang het geval de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

D. Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden:

als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de VWC, overlijdt;

als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de VWC, de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen.

De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de VWC, kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de huurovereenkomst.

Als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), overlijdt, en er geen huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

Opmerking [s25]: Nieuw!
Decreet van 21 november
2008 wijziging artikel 98 VWC

5. Waarborg²⁴

In principe geldt de waarborgregeling, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek²⁵, voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen.

De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs voor de sociale huurwoningen die worden verhuurd door de SHM's, de contractuele huurprijs voor de sociale verhuurkantoren. Voor het Vlaams Woningfonds is dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsbepalingen, de contractuele huurprijs en tenslotte voor de OCMW's en de gemeenten is dat de normale huurwaarde zoals gedefinieerd in het besluit van 29 september 1994.²⁶

Daarnaast kan een verhuurder, behalve een sociaal verhuurkantoor, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs (SHM's) of de contractuele huurprijs (Vlaams Woningfonds) of de normale huurwaarde (OCMW's en gemeenten), met een beperking tot 841 euro. Dit bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd, is geldig voor 2009. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder kan ook instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment intresten opbrengen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal driemaal de basishuurprijs (SHM's) of de contractuele huurprijs (sociale verhuurkantoren, Vlaams woningfonds) of de normale huurwaarde (OCMW's en gemeenten).

Tenslotte kan de waarborg worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal driemaal de basishuurprijs (SHM's) of de contractuele huurprijs (sociale verhuurkantoren, Vlaams woningfonds) of de normale huurwaarde (OCMW's en gemeenten).

Er wordt tevens een oplossing geboden voor de waarborgen die voor 1 januari 1985 werden gestort in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die waarborgen brachten volgens de toen geldende reglementering geen interesten op voor de huurder. Om die onrechtvaardigheid weg te werken, wordt er bepaald dat die waarborgen vanaf 1 januari 2008 gekapitaliseerde interesten zullen opbrengen, namelijk minimaal de boven vermelde creditrentevoet. Die intresten worden gekapitaliseerd voor de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet ook minimaal de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

²⁴ Artikel 37 van het Kaderbesluit Sociale Huur

²⁵ Artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek

²⁶ Artikel 77 van het Kaderbesluit Sociale Huur

IX. Sancties

De toezichthouder kan administratieve maatregelen en administratieve geldboetes opleggen (art. 102bis VWC en art. 47§2 en 56§3 VWC)²⁷.

1. Administratieve maatregelen

De toezichthouder kan zowel aan de huurder als aan de verhuurder administratieve maatregelen opleggen, zoals de stopzetting of uitvoering van werken, handelingen of activiteiten, het verbod op gebruik van installaties of toestellen of een verbod op houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken.

Die maatregelen kunnen worden opgelegd voor het niet naleven van de bepalingen van Titel VII van de VWC, het Kaderbesluit Sociale Huur en de verplichtingen opgenomen in de typehuurovereenkomst.

Bij niet-uitvoering binnen de opgelegde termijn, kunnen de administratieve maatregelen worden uitgevoerd door de toezichthouder, die daarbij een beroep kan doen op derden.

2. Administratieve geldboete opgelegd aan de huurders

De toezichthouder kan administratieve geldboeten opleggen voor het niet nakomen van de verplichtingen van artikel 92, §3 VWC, met name:

- de sociale huurwoning betrekken, er zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn (dit in het kader van de strijd tegen domiciliefraude)
- de huurprijs betalen en de elementen die nodig zijn voor de berekening meedelen als de verhuurder erom verzoekt;
- de woning onderhouden als een goede huisvader;
- de bereidheid tonen Nederlands te leren en het inburgeringstraject te volgen;
- de leefbaarheid niet in het gedrang brengen

Omwille van de rechtszekerheid wordt extra aandacht besteed aan de procedure, vormvereisten en verweermiddelen voor de huurder.

De administratieve geldboete ligt tussen 25 en 5.000 euro.

Bij de vaststelling van het bedrag houdt de toezichthouder onder andere rekening met de ernst van de tekortkoming, herhaling van de tekortkoming, verzachtende omstandigheden.

3. Administratieve geldboete opgelegd aan de verhuurder

De toezichthouder heeft ook de mogelijkheid om, in uitvoering van artikel 47, §2 en 56, §3 van de VWC een administratieve geldboete op te leggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die de reglementaire bepalingen niet naleven. De uitvoering van deze decreetsartikelen wordt opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepalingen van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren. De administratieve boete kan maximaal 50.000 euro bedragen.

²⁷

In artikel 53 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt artikel 102bis van de VWC nader uitgewerkt wat betreft de mogelijkheid voor de toezichthouder om een administratieve maatregel aan de huurder of aan de verhuurder die de bepalingen van titel VII van de VWC, de bepaling van het uitvoeringsbesluit of de verplichtingen opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft, op te leggen.

X. Overgangsregeling

In het Kaderbesluit Sociale Huur zijn een aantal overgangsbepalingen opgenomen.²⁸

1. Voor de jaren 2008 tot en met 2010 zijn er afwijkingen bepaald in de toepassing van de nieuwe huurprijsberekening voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.
2. Bij de eerste actualisering moet de verhuurder de kandidaat-huurders per gewone brief op de hoogte brengen van de nieuwe toelatingsvoorwaarden.
3. Voor de kandidaat-huurder die is ingeschreven op basis van de verhoogde inkomensgrenzen uit het oude huurbesluit, gelden in afwijking van de inkomensgrenzen voor de toewijzing van een sociale huurwoning onder het Kaderbesluit Sociale Huur, de verhoogde inkomensgrenzen van het Sociaal Huurbesluit van 20 oktober 2000.
4. De kandidaat-huurder die ingeschreven is vóór 1 januari 2008 en die zijn asielaanvraag heeft ingediend vóór 1 juni 2007, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag.
5. Voor de huurders die op 1 januari 2008 een sociale huurwoning huren, geldt voor de voorrang vermeld in artikel 19, eerste lid 2° (herhuisvesting) en 3° (voorrangsmutatie) de voorwaarde van ingeschreven te zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister niet.
6. Voor de huurders die reeds huurder waren voor de inwerkingtreding van het BVR van 6 februari 2009 worden als referentiehurder beschouwd:
 - 1° de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;
 - 2° de partner van de persoon, vermeld in 1°;
 - 3° als tijdens de duur van de huurovereenkomst de personen, vermeld in 1°, en 2°, overlijden of uit de huurovereenkomst worden geschrapt, een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b), of c), van de Vlaamse Wooncode, die daartoe aangewezen is door de overblijvende huurders.

Opmerking [s26]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009

Als er verscheidene huurders als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, zijn, wijzen zij een huurder van deze categorie van huurders aan als referentiehurder.

Opmerking [s27]: In de
marge: "Nieuw! BVR 6 februari
2009"

In het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de verplichtingen m.b.t. de bereidheid om het Nederlands te leren en de inburgeringsbereidheid alsook de proefperiode niet van toepassing zijn op de huurder die op 1 januari 2008 al huurder is van een sociale huurwoning. Deze bepaling betreft de bestaande lopende huurovereenkomsten. Volgens de voorbereidende werken van het decreet betekent dit dat ook voor de huurder die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of een interne mutatie een nieuwe huurovereenkomst afsluit, de voormelde verplichtingen en de proefperiode niet van toepassing zijn als hij al huurder was van een sociale huurwoning op 1 januari 2008.

²⁸ Artikel 70 tot 74 van het Kaderbesluit Sociale Huur

Deel II Huurprijsberekening

I. Toepassingsgebied

1. Inleiding

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet in een uniforme nieuwe huurprijsberekening voor alle woningen van alle verhuurders behalve de sociale verhuurkantoren. In principe huren de sociale verhuurkantoren woningen op de private huurmarkt om ze onder te verhuren aan kandidaat-huurders, aan een prijs die nauw aansluit bij de aan de eigenaar betaalde huurprijs. Er zijn een aantal beperkingen aan deze huurprijsbepaling opgelegd door het ministerieel besluit van 21 december 2007.²⁹

Hoewel de nieuwe huurprijsberekening in principe van toepassing is op zowel sociale huisvestingsmaatschappijen als gemeenten en OCMW's, is de inwerkingtreding voor de lokale besturen uitgesteld. In afwachting dat de Vlaamse Regering ze ook voor hen in werking doet treden, blijft de huurprijsberekening van toepassing zoals vóór de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur, met dit verschil dat voortaan het inkomensbegrip wordt gehanteerd zoals gedefinieerd in artikel 1, 15°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, met uitzondering van de ingevoerde indexering van het inkomen.

Voor de meeste woningen, verhuurd door de lokale besturen, betekent dit dat de berekening van de huurprijs, zoals opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994, van toepassing blijft. Voor de woningen die werden gerealiseerd in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987³⁰ (huurcompensatie) en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990³¹ (alternatieve financiering), blijft voor de lokale besturen de berekening van de huurprijs, zoals respectievelijk opgenomen in die besluiten, van toepassing. De huurcompensatie zelf moet worden berekend op basis van het inkomensbegrip, vermeld in artikel 1, 15°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, evenwel zonder toepassing van de in dat begrip vermelde indexatie van het inkomen en, voor wat de woningen betreft die in het kader van het besluit van 4 april 1990 verhuurd worden, met behoud van de gezinskorting (991,57 euro in mindering gebracht van het inkomen voor gehuwden, voor wettelijk of feitelijk samenwonenden en voor elke persoon ten laste.). Daarnaast blijft de regeling in verband met PPS doorlopen voor de betrokken woningen. Ook hier wordt evenwel gewerkt met het inkomensbegrip uit het Kaderbesluit Sociale Huur, met uitzondering van de indexatie.

Om de overstap naar de nieuwe regeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen soepel te laten verlopen, is er een overgangperiode van 2008 tot en met 2010. Daarna wordt de nieuwe huurprijsberekening integraal van kracht.

²⁹ Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de VWC

³⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie, zoals gewijzigd.

³¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, zoals gewijzigd

2. De inhoudelijke bepalingen in de lopende contracten

Los van de overgangsmaatregelen, moet men ook altijd rekening houden met de inhoudelijke bepalingen van lopende contracten in verband met de huurprijsberekening. In principe hangt de huurprijs, of de berekeningswijze ervan, af van de inhoudelijke bepalingen, vastgelegd in de huurovereenkomst. Een vaste, contractueel overeengekomen huurprijs kan niet aangepast worden naar aanleiding van wijzigende reglementering in uitvoeringsbesluiten. Maar als het huurcontract voldoende opening laat voor wijzigingen, bij voorbeeld door de vermelding van de jaarlijks aanpasbare basishuur, dan is het wel mogelijk om de nieuwe berekening door te voeren.

A. *Het typehuurcontract bij de "gewone" sociale huurwoning*

Voor de meeste verhuringen is de typehuurovereenkomst van toepassing, zoals vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995. Die betreft alle "normale" sociale huurwoningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd, inclusief de Domus Flandria woningen. Ook de sociale huurwoningen die met de hulp van Vlaamse projectsubsidies (in het kader van de Huisvestingscode of van de Vlaamse Wooncode) door lokale besturen werden gerealiseerd, worden in principe op basis van deze typehuurovereenkomst verhuurd. Voor de toepassing van de nieuwe huurprijsberekening (evenals andere zaken) kan er echter toch best worden nagegaan of deze typehuurovereenkomsten effectief werden toegepast en of eventuele andere overeenkomsten een nieuwe huurprijsberekening toelaten.

De typehuurovereenkomst van 6 april 1995 vermeldt dat de berekening gebeurt op basis van een basishuurprijs en een normale huurprijs, die jaarlijks aangepast kunnen worden. De wijze van berekening wordt daarbij niet vermeld. Dit betekent dat de berekeningswijze veranderd kan worden en dat de basishuurprijs een nieuwe invulling kan krijgen. Al deze huurovereenkomsten kunnen met andere woorden zonder uitstel overgaan naar de nieuwe huurprijsberekening. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is dit de nieuwe huurprijsberekening, opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur (mits overgangsbepaling), voor de lokale besturen blijft dit de huurprijsberekening zoals opgenomen in het huurbesluit van 29 september 1994.

Contracten waarin echter een vaste huurprijs is opgenomen, dienen volgens die regeling verder te lopen. Bij deze contracten kan de huurprijsbepaling pas wijzigen bij de eerstvolgende wissel van huurder, wanneer de nieuwe typehuurovereenkomst wordt gebruikt.

B. *Huurovereenkomsten volgens oudere stelsels*

Zoals blijkt uit de toelichting onder punt a, moet in feite voor alle huurovereenkomsten worden nagegaan welke specifieke bepalingen in verband met de huurprijs of de berekeningswijze daarvan in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

De woningen die werden gerealiseerd in het kader van alternatieve financiering en huurcompensatie, worden in principe altijd volgens andere huurovereenkomsten dan de typehuurovereenkomst van 6 april 1995 verhuurd. Als in de huurovereenkomst zelf een specifieke te betalen huurprijs of de berekeningswijze daarvan vastligt, kan daar niets aan veranderd worden. Er kan dan pas een aanpassing aan de huurprijsberekening plaatsvinden bij de eerstvolgende huurderswissel, waarna de nieuwe typehuurovereenkomst gehanteerd moet worden. Enkel als de huurovereenkomst voldoende opening laat voor wijzigingen, is het mogelijk om tijdens de duur van de overeenkomst een nieuwe huurprijsberekening door te voeren.

Als de huurovereenkomst van een sociale huisvestingsmaatschappij het mogelijk maakt om een nieuwe berekening door te voeren, is de nieuwe huurprijsberekening, opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur (mits overgangsbepaling), van toepassing, mits de maximumhuurprijzen, zoals bepaald in de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 en 4 april 1990, niet overschreden worden. Zoals hoger al vermeld, geldt dit niet voor de lokale besturen, voor wie de bestaande regelingen doorlopen.

De specifieke bepalingen in verband met de huurprijs in het contract bepalen de mogelijkheid tot overgang in huurprijsberekening. Als het contract de prijs vastlegt en geen jaarlijkse herberekening overlaat aan de verhuurder, kan er niet worden ingegrepen zolang er geen huurderswissel optreedt.

3. De contractanten

Soms worden sociale huurwoningen van een bepaalde eigenaar in beheer gegeven van een andere verhuurder. Het is dan de contractuele verhuurder die bepalend is voor de toe te passen huurprijsberekening, ongeacht wie de beheerder is. Als de verhuurder in het contract een sociale huisvestingsmaatschappij is, wordt de huurprijsberekening uit het Kaderbesluit Sociale Huur toegepast; als het een gemeente of OCMW is, dan wordt de huurprijsberekening van het BVR van 29 september 1994 toegepast.

II. De huurprijsberekening

1. Principe

De huurprijs wordt berekend op basis van de markthuurwaarde van de woning: de prijs die men als private huurder normaal zou betalen voor die woning. Bij het aangaan van de huurovereenkomst, wordt de marktwaarde vastgesteld, om vervolgens gedurende de eerste negen jaar enkel met de gezondheidsindex te evolueren. Dit is de basishuurprijs in het contract. Op 1 januari van het negende jaar volgend op de ingang van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs terug gelijkgesteld met de op dat ogenblik geldende marktwaarde.

In beginsel is de basishuurprijs de verschuldigde huurprijs. In de sociale huisvesting wordt er echter een sociale korting voorzien, die de reëel te betalen prijs betaalbaar moet houden, waarbij tegelijk nooit de kwaliteit van de woning uit het oog wordt verloren. De prijs wordt dus afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling, maar ook van de marktwaarde van de woning.

Art.38. De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, wordt de reële huurprijs genoemd.

Met behoud van de toepassing van artikel 52, §2, heeft de huurder uitsluitend recht op die sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is.

2. Inkomen en gezin

Uitgangspunt voor de betaalbaarheid is dat de huurder maximaal 1/55ste van zijn inkomen aan huur kan besteden. Daarop wordt vervolgens een gezinskorting gegeven van 16 euro per persoon ten laste (geïndexeerd bedrag voor 2009). Persoon ten laste is iedere persoon die in de huurwoning gedomicilieerd is en die hetzij minderjarig is (of voor wie kindergeld of wezentoelage wordt betaald of die door de minister erkend is als persoon ten laste), hetzij erkend is als ernstig gehandicapt. Voor een persoon die aan beide definities voldoet, wordt een korting van 32 euro toegekend. Bij pensionering volstaat het dat betrokkene op het ogenblik van pensionering voor onbepaalde duur erkend was als ernstig gehandicapt en hoeft dit niet opnieuw te worden aangetoond. De precieze voorwaarden hiervoor, worden bij het ministerieel besluit van 21 december 2007 gepreciseerd.

In het kader van co-ouderschap is er nog een extra bepaling met betrekking tot de gezinskorting. Voor een kind dat voldoet aan de voorwaarden om als persoon ten laste te worden gerekend, behalve dat hij of zij niet is gedomicilieerd bij de betrokken ouder die een sociale woning huurt, kan de helft van de normale korting worden toegekend aan die ouder. Als ook de ouder bij wie het kind wel is gedomicilieerd een sociale woning huurt, dan krijgt ook deze ouder slechts de helft van de normale korting. Deze verdeling van de korting is uitsluitend mogelijk als beide ouders een verklaring ondertekenen, waarin de ouder bij wie het kind is gedomicilieerd in essentie de nodige verklaringen aflegt die de verhuurder in staat

moeten stellen na te gaan of betrokkene zelf een sociale woning huurt en om desgevallend de nodige informatie daaromtrent door te geven aan de andere verhuurder.

Art. 45. §1. Voor iedere persoon ten laste wordt een korting van 15 euro toegekend.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon die tegelijk beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, b), een korting van 30 euro toegekend.

§2. Voor een persoon die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd, en waarvan de ouders niet in dezelfde woning wonen, kan een korting worden toegekend aan de ouder bij wie die persoon niet is gedomicilieerd maar wel op regelmatige basis verblijft. In dat geval wordt de helft van de korting, vermeld in §1, eerste of tweede lid, toegekend. Als de ouder bij wie die persoon is gedomicilieerd, ook een sociale huurwoning huurt, wordt aan die ouder, in afwijking van §1, slechts de helft van de korting, vermeld in §1, eerste of tweede lid, toegekend.

De toepassing van het eerste lid is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder bij wie de persoon, vermeld in het eerste lid, is gedomicilieerd, vermeldt:

- 1° of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- 2° dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- 3° dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- 4° zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, vermeld in 3°, mogelijk te maken.

§3. Het totaal van de kortingen, vermeld in §1 en §2, is de gezinskorting.

3. Woningkwaliteit

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaarde) van de woning, wordt een korting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Deze patrimoniumkorting is omgekeerd evenredig met de basishuurprijs: 0 euro voor een woning met erg hoge basishuurprijs en maximaal voor een woning met erg lage basishuurprijs. De maximale patrimoniumkorting kan nooit meer dan 160 euro (geïndexeerd bedrag voor 2009) zijn, maar kan ook lager gehouden worden. Daarnaast wordt er voor iedere woning een minimale huurprijs voorzien waar de reëel te betalen huurprijs steeds boven moet blijven, ongeacht inkomen en gezinssituatie. Ook deze wordt verbonden aan de basishuurprijs, en varieert van 107 euro (geïndexeerd bedrag voor 2009) voor de woningen met de laagste marktwaarde tot 213 euro (geïndexeerd bedrag voor 2009) voor de woningen met de hoogste marktwaarde, recht evenredig met de basishuurprijs.

Art. 42. Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgelegd. Die minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 100 euro en 200 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de minimale huurprijs vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

Art. 43. Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Die patrimoniumkorting varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 0 euro en 150 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het

type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de patrimoniumkorting vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

Voor de gezinnen met de laagste inkomens zorgt de minimale huurprijs dus voor de differentiatie volgens woningkwaliteit, de patrimoniumkorting doet dit voor de gezinnen met 'tussenliggende' inkomens en de basishuur zelf zorgt voor de differentiatie bij de huurders met de hoogste inkomens. Daardoor betaalt een huurder altijd, ongeacht zijn inkomen of de verhuurder bij wie hij huurt, meer voor een woning met een hogere marktwaarde dan voor een woning met een lagere marktwaarde.

Samen met de basishuurprijs worden minimale huurprijs en patrimoniumkorting bij het aangaan van de huurovereenkomst in het contract ingeschreven, met een geldigheidsduur van negen jaar, met jaarlijkse indexatie volgens de gezondheidsindex.

De precieze koppeling van patrimoniumkorting en minimale huurprijs aan de basishuurprijs zal bij ministerieel besluit gebeuren. Deze koppeling zal alleszins dusdanig zijn dat de waarden rechtstreeks uit de marktwaarde kunnen worden afgeleid, via een eenduidige, eenvoudig te verwerken formule.

4. Energiecorrectie

Omdat de energieprestatie van een woning zich niet integraal vertaalt in de marktwaarde en om de verhuurder toch de mogelijkheid te geven om te investeren in een betere energieprestatie, wordt daarvoor nog een afzonderlijke correctie voorzien. De minister kan die bepalen, uitgaande van een maximale correctie ter waarde van de helft van de winst op de energiefactuur van de huurder. De winst wordt afgemeten aan het normale energiepeil voor sociale woningen (dat op zich relatief hoog ligt). Deze invulling moet in een ministerieel besluit gegoten worden.

Art.44. De minister kan een correctie vaststellen voor de energieprestatie van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de instructies, die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Hiervoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en renovatie. Die correctie is de energiecorrectie.

De bepaling van de energiecorrectie wordt door de minister vastgelegd, na overleg met de Vlaamse minister van Energie en na mededeling aan de Vlaamse Regering. Hij streeft er daarbij naar dat de energiecorrectie nooit groter is dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energieprestatie van de woning.

Hoofddoel van deze bepaling is om de verhuurder de middelen te geven en te stimuleren om op een rendabele manier te investeren in een verdere verhoging van de energieprestatie van de woningen. Tegelijk heeft ook de huurder er voordeel bij omdat zijn energiefactuur daalt.

5. De aangepaste huurprijs

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen 1/55ste van het inkomen en de som van de kortingen, met name de gezinskorting, de patrimoniumkorting en de energiecorrectie. Het resultaat mag nooit kleiner worden dan de minimale huurprijs of groter dan de basishuurprijs.

Art. 46. De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen:

1° 1/55ste van het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, de energiecorrectie, vermeld in artikel 44, en de gezinskorting, vermeld in artikel 45.

In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld aan:

1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, als het verschil, vermeld in het eerste lid, groter is dan de basishuurprijs;

2° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, als het verschil, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs.

Voor de toepassing van het eerste lid, wordt het inkomen gehanteerd met betrekking tot het referentiejaar, tenzij de huurder in dat jaar geen inkomen had. In dat geval neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

6. De sociale korting

De sociale huurder betaalt in beginsel de basishuurprijs, maar krijgt een sociale korting. Die moet samen met de eventuele korting op de onroerende voorheffing er voor zorgen dat de huurprijs betaalbaar is voor de huurder. De beschreven aangepaste huurprijs wordt beschouwd als de betaalbare huurprijs. De korting op de onroerende voorheffing ontvangt de huurder afzonderlijk, en moet dus bij de aangepaste huurprijs worden geteld om het te betalen bedrag te bepalen. Als de huurder dit bedrag betaalt, is het netto resultaat na de ontvangst van de korting op de onroerende voorheffing terug de aangepaste huurprijs. De sociale korting samen met de korting op de onroerende voorheffing, is de tegemoetkoming die het Vlaamse gewest aan de huurder geeft om te komen tot de aangepaste huurprijs.

De sociale korting die de sociale huisvesting geeft, is daarom het verschil tussen de basishuurprijs en de som van de aangepaste huurprijs en de korting op de onroerende voorheffing, indien de huurder daar recht op heeft. Indien het resultaat negatief zou zijn, wordt de sociale korting gelijkgesteld met 0 euro en wordt de basishuurprijs betaald.

Art. 47. De sociale korting is het positieve verschil tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, en de som van:

1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46;

2° de vermindering van onroerende voorheffing, op maandbasis en met betrekking tot de periode waarin de huurprijs wordt toegepast, als de huurder daar op krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting recht heeft als hoofd van een groot gezin.

De verhuurder mag de verrekening van de vermindering, vermeld in het eerste lid, 2°, uitstellen tot op het ogenblik dat hij de vermindering van onroerende voorheffing ontvangt. Na die ontvangst maakt hij binnen twee maanden een afrekening en stort het eventuele saldo door aan de huurder.

Op de wijze van verrekening van de korting op de onroerende voorheffing (het tweede lid van artikel 47), wordt verder teruggekomen.

7. De reële huurprijs

De reële huurprijs is de basishuurprijs, verminderd met de sociale korting. Met andere woorden:

1. De aangepaste huurprijs is de sociale huurprijs die de huurder volgens de vooropgestelde principes moet betalen:
 - de gegarandeerde betaalbaarheid, rekening houdend met inkomen en gezinssamenstelling: 1/55ste van het inkomen en de gezinskorting;
 - optimale spreiding volgens de marktwaarde van de woning: basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale huurprijs;
 - de energiecorrectie, die een stimulans moet worden om de globale woonrekening (huur incl. energiekosten) verder te verlagen.
2. Om deze prijs te kunnen aanrekenen, geeft het Vlaamse gewest een tegemoetkoming in de vorm van enerzijds de sociale korting en anderzijds de korting op de onroerende voorheffing. In de reële huurprijs wordt de sociale korting verwerkt, en de korting op de onroerende voorheffing komt daar afzonderlijk bovenop.
3. Na toekenning van beide, is de aangepaste huurprijs het resultaat.

Samengevat:

reële huur = $I/55 - PK - G - E$

met:

- I = Inkomen
- PK = patrimoniumkorting
- G = gezinskorting
- E = energiecorrectie

Als dit hoger is dan de basishuur, wordt het daaraan gelijkgesteld en idem dito als het lager is dan de toepasselijke minimale huurprijs. Wanneer de huurder recht heeft op een korting op de onroerende voorheffing, dan wordt deze korting toegevoegd aan het resultaat, hoewel dit nog altijd niet boven de basishuur mag uitstijgen.

8. Verrekening korting op de onroerende voorheffing

In de praktijk zijn er 2 mogelijkheden voor de verrekening van de korting op de onroerende voorheffing:

1. de beschreven aangepaste huur wordt aangerekend en de korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht wanneer de verhuurder deze zelf ontvangt;
2. er wordt een schatting gemaakt van de korting op de onroerende voorheffing, die effectief via de maandelijkse huur wordt aangerekend en achteraf wordt de korting op de onroerende voorheffing integraal doorgestort aan alle huurders.

Hoe dan ook is het niet toegestaan om de korting op de onroerende voorheffing te verrekenen in de huurprijs van een volgend jaar. De korting op de onroerende voorheffing moet altijd verrekend worden in de huurprijs met betrekking tot de periode waarop de korting zelf van toepassing is en de huurder moet de korting zo snel mogelijk na de uitbetaling ervan ontvangen. Een voorschot daarop kan altijd, maar een spreiding ervan over het volgende jaar is niet mogelijk, omdat het de huurder benadeelt. Bovendien houdt het een risico op fouten in: de korting in jaar 1 zal verschillend zijn van de korting in jaar 2 en een verrekening met een andere aangepaste huur kan dus voor afwijkingen zorgen.

Korting op de onroerende voorheffing achteraf verrekenen

Dit is waarschijnlijk de eenvoudigste aanpak en komt het meest tegemoet aan de huurder. Hij betaalt immers, ingeval hij recht heeft op de korting, van bij de aanvang een lagere huurprijs, hoewel hij natuurlijk achteraf geen bonus meer ontvangt via de korting op de onroerende voorheffing.

Volgens deze aanpak, wordt in eerste instantie de aangepaste huurprijs onverkort toegepast, zonder rekening te houden met de korting op de onroerende voorheffing maar wel steeds rekening houdend met de begrenzings tot de minimale huurprijs en de basishuur. Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van de verhuurder wordt gestort, berekent deze het verschil tussen de basishuurprijs en de aangerekende, aangepaste huurprijs voor de volledige periode waarop de korting op de onroerende voorheffing betrekking heeft. Dit is de feitelijk toegekende korting.

Er zijn nu twee mogelijkheden:

1. de korting op de onroerende voorheffing is kleiner dan of gelijk aan de feitelijk toegekende korting: in dat geval hoeft de verhuurder de korting op de onroerende voorheffing niet meer door te storten aan de huurder;
2. de korting op de onroerende voorheffing is groter dan de feitelijk toegekende korting: in dat geval wordt de feitelijk toegekende korting afgetrokken van de korting op de onroerende voorheffing en wordt het saldo doorgestort aan de huurder.

De eventuele doorstorting van het saldo moet gebeuren binnen de twee maanden na de ontvangst van de korting door de verhuurder. Deze afrekening moet duidelijk aan de huurder worden gecommuniceerd, zeker wanneer (een deel van) de korting op de onroerende voorheffing niet wordt doorgestort. Dit kan bij voorbeeld gebeuren samen met het overzicht van de huurlasten (hoewel het daar verder niets mee te maken heeft). Het is aan te bevelen een toelichting te voorzien, die duidelijk maakt dat de korting op de onroerende voorheffing beschouwd wordt als onderdeel van de totale korting die de sociale huurder krijgt om aan de aangepaste huurprijs te komen, en dat de feitelijk toegekende korting ofwel groter is dan de korting op de onroerende voorheffing ofwel samen met het doorgestorte bedrag effectief de korting op de onroerende voorheffing bedraagt.

Korting op de onroerende voorheffing effectief in de huurprijs brengen

Dit impliceert vooreerst dat er een schatting wordt gemaakt van de waarde van de korting. Deze is afhankelijk van de toe te passen basisbedragen en van de gemeentelijke en provinciale opcentiemen. De berekening zelf kan worden teruggevonden via www.onroerendevoorheffing.be. Men mag vooral de korting niet overschatten, opdat de huurder uiteindelijk niet meer dan de feitelijke korting zou opleggen op zijn huurprijs. De schatting kan bijvoorbeeld gebeuren, voor de verhuring per 1 januari van het volgende jaar, door de berekening in december uit te voeren, vertrekkende van:

- indexatie van de basisbedragen voor de berekening, met de coëfficiënt bekomen door het gemiddelde van de indexcijfers van de consumptieprijsen voor de maanden januari tot en met november te delen door het gemiddelde van alle indexcijfers uit 1996 (in feite moet het volledige gemiddelde van het jaar voorgaand aan de toepassing van de huurprijs gedeeld worden door het gemiddelde voor 1996);
- de opcentiemen zoals ze van toepassing zijn in het jaar voorafgaand aan de verhuring, behalve indien er geweten is dat ze zullen verlagen – dan is een verlaging aangewezen.

Indien tijdens de huurtijd blijkt dat deze schatting toch te hoog was, dan moet het saldo zo snel mogelijk aan de huurders worden teruggestort en moet de maandelijkse huurprijs worden aangepast aan het correcte bedrag.

Op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing in handen van de verhuurder wordt gestort, wordt dit bedrag aan de huurder doorgestort, met eventuele correctie van de foute inschatting door de verhuurder. Om die correctie te bepalen, wordt de tot dan feitelijk aangerekende huurprijs vergeleken met de reële huurprijs die is berekend met een correcte kennis van de korting op de onroerende voorheffing. Indien de correcte berekening lager uitkomt dan het feitelijk aangerekende bedrag, dan wordt het totale verschil aan het door te storten bedrag toegevoegd, en omgekeerd. Ook deze afrekening vindt plaats binnen de twee maanden nadat de verhuurder de korting op de onroerende voorheffing ontvangt en ook hier is het aangewezen om de nodige toelichting te geven, bijvoorbeeld bij de afrekening van de huurlasten.

9. Huurprijsherziening

Art.48. De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het inkomen in het referentiejaar en het aantal personen ten laste van de huurder.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:

- 1° als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt, **tenzij dit aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;**
- 2° als het inkomen van de huurder van een woning gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar;
- 3° als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, als er personen ten laste komen bijwonen of als er personen ten laste wegvallen, **uitgezonderd als dat het gevolg is van het overlijden van een persoon ten laste, die niet onder de toepassing van het geval, vermeld in punt 1°, valt.**

Opmerking [s28]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009
toevoeging "tenzij dit
aanleiding geeft tot een
huurprijsverhoging

Opmerking [s29]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009
toevoeging "die niet onder de
toepassing van het geval,
vermeld in punt 1°, valt

Als het tweede lid, 1°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.

Als het tweede lid, 2°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast overeenkomstig het eerste lid.

Als het tweede lid, 3°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen erbij kwamen wonen of wegvielen, aangepast.

De aandacht dient er op te worden gevestigd dat brugpensioenering niet gelijk te schakelen is met pensioenering. In rechte is de brugpensioenregeling een vorm van werkloosheid. Dit heeft als gevolg dat de huurprijs pas kan worden herzien als de nieuwe inkomsten 20% lager liggen dan het inkomen uit het referentiejaar en dit gedurende drie maanden.

Bij de huurprijsherziening wegens pensioenering, wordt er bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing voor de persoon die op pensioen ging, niet naar de inkomsten van het referentiejaar gekeken maar naar het pensioensinkomen. Na drie jaar kan opnieuw naar het inkomen uit het referentiejaar worden in aanmerking genomen.

10. Onderbezettingsvergoeding

Als er minder mensen in de woning wonen dan het minimale aantal, dan wordt er een toeslag aangerekend voor de onderbezetting. Het minimale aantal staat in relatie tot het vooropgestelde aantal bewoners, zoals zal worden vastgesteld door de minister. Het minimale aantal wordt daarbij gelijkgesteld aan het vooropgestelde aantal, verminderd met één; met twee als de huurder 55 jaar of ouder is of als de verhuurder een gemotiveerde afwijking aanvaardt. Daarnaast kan de verhuurder ook soepeler omspringen met het vooropgestelde aantal bewoners, in geval van een dreigende te grote bewonersdichtheid of van een tekort in het aanbod van bepaalde woningtypes. Dit laatste moet dan uiteraard wel gekoppeld worden aan de planning van bijkomend aanbod van het gegeven woningtype.

Het vooropgesteld aantal bewoners moet duidelijk vermeld worden in het interne huurreglement en staat uiteraard in rechtstreekse correlatie met de rationele bezetting. De "normale" rationele bezetting, die gehanteerd wordt voor de toewijzing, kan logischerwijze nooit lager liggen dan het minimale aantal bewoners, omdat men dan na toewijzing meteen een vergoeding zou moeten gaan betalen. Een afzonderlijke vermelding hiervan, met toelichting aangaande de onderbezettingsvergoeding, is erg belangrijk.

Voor de concrete uitwerking dient een ministerieel besluit te worden genomen dat de wijze van vaststelling van het vooropgesteld aantal bewoners bepaalt.

Art.50. Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt toegevoegd.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met een.

In afwijking van het derde lid, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee:

- 1° als de woning wordt bewoond door een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) of c) van de Vlaamse Wooncode, die 55 jaar of ouder is;
- 2° als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits hij een motivering geeft op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan 25 euro, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving, voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een dergelijke woning weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vaststelling van de gevallen, vermeld in het zevende lid.

Opmerking [s30]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 - De minister dient de wijze vast te stellen voor het vooropgestelde aantal bewoners.

Opmerking [s31]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 - toevoeging "voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning"

11. De marktwaarde

Voor alle duidelijkheid nog enige toelichting bij het begrip marktwaarde. De marktwaarde vormt de bovengrens van de huurprijs. Tegelijk is ze bepalend voor de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs van een woning, die maken dat woningen met hogere marktwaarde steeds duurder zijn dan andere, ongeacht het inkomen of de gezinssamenstelling van de huurder. Omgekeerd is het de bedoeling dat de huurder, ongeacht de verhuurder van wie hij huurt, steeds dezelfde prijs betaalt voor woningen van een gelijke marktwaarde. Het is dus van groot belang om hier een correcte, objectieve invulling aan te geven.

In het streven naar deze onafhankelijke invulling, schatten notarissen een representatief staal van de woningen. Dit representatief staal wordt door de VMSW samengesteld, maar kan worden aangevuld door de verhuurder. Eens een woning is geschat, blijft deze schatting geldig gedurende negen jaar, waarbij ze wel jaarlijks wordt geactualiseerd. De manier van actualisatie (vanaf 1 januari 2010) wordt door de minister meegedeeld. Jaarlijks worden bijkomende woningen geschat om het staal steeds voldoende actueel te houden.

Voor alle woningen die niet door een notaris geschat zijn, stelt de verhuurder zelf een marktwaarde vast. Om deze persoonlijke appreciatie zo objectief mogelijk te houden, moet dit in een redelijke verhouding staan tot de beschikbare schattingen. Het is niet noodzakelijk om daarvoor strikte schema's toe te passen die de waarde van een bepaalde woning eenduidig zouden bepalen op basis van de schattingen van enkele andere woningen.

Art.39. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De VMSW stelt het representatief staal samen en evalueert de samenstelling ervan minimaal om de drie jaar. Iedere woning waarvan de marktwaarde door een notaris werd geschat, wordt aan het representatief staal toegevoegd. De kosten van de schattingen zijn voor de verhuurder.

Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de betrokken notaris en de verhuurder de schattingsprijs bepalen.

Art.40. Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt en die een benadering van de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt beoogt. De geschatte marktwaarden mogen maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Om het representatief staal op peil te houden, wordt het regelmatig aangevuld met nieuwe schattingen. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de negenjarige termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.

Art.41. De marktwaarde van de woningen die niet tot het representatief staal behoren, wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld door de verhuurder. Die marktwaarde moet in redelijke verhouding staan tot de geschatte marktwaarde van de woningen in het representatief staal.

Als de toezichthouder oordeelt dat die vaststelling kennelijk onredelijk is, kan hij extra schattingen vorderen.

Merk voornamelijk nog het verschil op met het begrip 'basishuurprijs'. Iedere woning heeft een marktwaarde, die in de tijd evolueert. Bij het aangaan van een huurovereenkomst wordt deze marktwaarde opgenomen in het contract, en wordt ze de basishuurprijs bij het contract. De verdere evolutie daarvan wordt vastgelegd door de koppeling aan de gezondheidsindex. Deze waarde zal dus gaan afwijken van de effectieve marktwaarde van de woning.

Opmerking [s32]: Nieuw! BVR 6 februari 2009 - toevoeging "Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de betrokken notaris en de verhuurder de schattingsprijs bepalen"

Pas op 1 januari van het negende volgende jaar worden beide voor een lopende huurovereenkomst terug gelijkgesteld. Toch is het uitsluitend deze in het contract opgenomen waarde die een rol zal spelen in de huurprijsberekening. Het is dan ook duidelijk dat het een ander begrip betreft dan de marktwaarde op zich. Dit begrip kreeg de naam basishuurprijs mee, volledig naar analogie met de private huurmarkt.

III. De huurprijsberekening voor de lokale besturen

1. Toepassingsgebied

Tot de nieuwe huurprijsberekening ook geldig wordt voor de lokale besturen, blijft de huurprijsberekening gelden zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994. Dit systeem lijkt sterk op stelsel zoals het tot nu toe ook werd toegepast door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het enige verschil zit hoofdzakelijk in de coëfficiënten voor berekening van de aangepaste huurprijs, die voor de sociale huisvestingsmaatschappijen werden gewijzigd in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000.

Zoals tot nu toe steeds het geval was, geldt deze regeling voor alle woningen van gemeenten en OCMW's, die werden gerealiseerd met Vlaamse subsidies in het kader van de Huisvestingscode en de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van de woningen waarvoor een subsidie verleend werd voor renovatie, verbetering of aanpassing. Voor deze laatste woningen kan de huurprijs vrij bepaald worden. Voor de woningen die werden gerealiseerd in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 (huurcompensatie) en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 (alternatieve financiering), blijft de berekening van de huurprijs, zoals respectievelijk opgenomen in die besluiten, van toepassing.

2. De normale huurwaarde

De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en speelt hier dus de rol van de marktwaarde van de woning. Ze geldt echter enkel als bovengrens voor de reële huurprijs.

Art.1, 16° normale huurwaarde: de door de Raad van Bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurwoningmarkt;

Art.15, 2de lid. Onverminderd het bepaalde in artikel 1, 16° is de normale huurwaarde van een woning minimaal gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$[K.I. \times 100 \times \text{index van september voorgaande jaar (basis 1974-1975)}] / [60 \times \text{index van september 1974 (96,11)}]$$

3. De basishuurprijs

De basishuurprijs is een zekere referentiewaarde voor de huurprijsberekening. Hij wordt vastgelegd tussen 3% en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs van de woning en mag ook nooit hoger liggen dan de normale huurwaarde. De basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld en kan in de loop van het jaar niet wijzigen, behoudens na renovatiewerken.

Art.9. § 1. Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op ten minste 3 % en ten hoogste 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs en mag nooit hoger zijn dan de normale huurwaarde. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental. De beperking van de basishuurprijs tot 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen gebouwd vóór 1940.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs en van de normale huurwaarde door de VHM worden goedgekeurd. Verhogingen van de basishuurprijs van 10 % en meer moeten door de Raad van Bestuur van de VHM worden goedgekeurd.

Art.10. Behoudens in geval van door de sociale huisvestingsmaatschappij uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning blijft de basishuurprijs ongewijzigd tot 31 december van het lopende jaar. De nieuwe basishuurprijs wordt aldus van kracht op 1 januari van ieder jaar.

De in het besluit vereiste goedkeuring van basishuren en normale huurwaarden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), is uiteraard onmogelijk geworden omdat de VHM niet meer bestaat en omdat haar rechtsopvolger, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, geen voogdij- of toezichtsovername heeft. De vereiste goedkeuring wordt daarom vervangen door een mededeling aan het departement RWO, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II laan 19 bus 21, 1210 Brussel.

4. Geactualiseerde kostprijs

Voor de bepaling van de geactualiseerde kostprijs, neemt men de som van alle individueel geactualiseerde investeringen die in de woning werden gedaan. Voor de actualisatie van deze individuele investeringen wordt de actualisatietabel gehanteerd, die jaarlijks bij ministerieel besluit wordt vastgelegd.

Art.1. 18° geactualiseerde kostprijs : de kostprijs, waarbij het betaalde bedrag, naargelang het jaar van de laatste betaling van de respectievelijke werken, vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks vóór 1 juli wordt vastgesteld door de Vlaamse minister, op voorstel van de VHM;

Art.9. §2. Jaarlijks op 1 juli worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming, eensdeels van de jaargemiddelden van de oprichtings- en verwervingskost der woningen en anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

5. De aangepaste huurprijs

De aangepaste huurprijs wordt bepaald als (geïndexeerde bedragen voor 2009):

Aangepaste huurprijs = $[I + 981] / 15.685 \times \text{basishuurprijs}$

waarbij I het inkomen is van het referentiejaar, verminderd met 1.098 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste. Voor de derde persoon ten laste wordt het inkomen niet meer verminderd met het bovenvermelde bedrag, maar met een afzonderlijk bepaalde huurvermindering (zie verder). Het in aanmerking te nemen inkomen, is het inkomen zoals gedefinieerd in het Kaderbesluit Sociale Huur en NIET dat uit het besluit van 1994. Voor de toepassing hier moet dat inkomen evenwel niet worden geïndexeerd.

6. De reële huurprijs

De reële huurprijs is vervolgens de aangepaste huurprijs, verminderd met de eventuele toegestane huurvermindering voor grote gezinnen. Hij mag echter nooit hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/60ste van het in rekening genomen inkomen, maar hoe dan ook nooit lager dan de helft van de basishuurprijs.

Art.1, 13° aangepaste huurprijs: het product van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt;

Art.11.§1.De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs verlaagd met de in toepassing van artikel 12 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in de artikelen 13 en 15 opgelegde berekeningen of aanpassingen van de huurprijs. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule:

$[I+981] / 15.685$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 1098 euro (geïndexeerd bedragen voor 2009) voor elk van de eerste twee personen ten laste. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend, zonder enige beperking, tot op de vierde decimaal.

§2.Voor de vaststelling van de reële huurprijs moet de huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige gegevens betreffende de gezinstoestand en het inkomen verstrekken.

§3.Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dit jaar geen inkomen kan aangegeven worden, wordt gerefereerd naar het inkomen van het jaar volgend op het referentiejaar. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen wordt het inkomen van het jaar voorafgaand aan het jaar van de huurprijsherziening in aanmerking genomen.

Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen gekend is, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidig inkomen in aanmerking.

Art.15. De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan eensdeels de normale huurwaarde en anderdeels 1/60 van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs. [...]

De huurvermindering voor grote gezinnen bedraagt een bepaald percentage van de basishuur, waarvan de vermindering op de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft, wordt afgetrokken.

Art.12. §1. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ertoe gehouden aan hun huurders met ten minste 3 personen ten laste, onderstaande verminderingen toe te kennen:

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De in het eerste lid bedoelde procentuele verminderingen blijven ongewijzigd gedurende het ganse jaar.

De vermindering van onroerende voorheffing, waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomstenbelasting, wordt afgetrokken van de bij dit artikel bepaalde vermindering.

De korting op de onroerende voorheffing moet vanuit dit uitgangspunt steeds integraal worden doorgestort aan de huurder. Hetzelfde probleem als bij de hoger beschreven huurprijsberekening doet zich echter ook hier voor: het is veelal onmogelijk te voorspellen hoeveel de korting op de onroerende voorheffing exact zal bedragen. De verhuurder heeft dus ook hier de keuze tussen de twee mogelijkheden die hoger al werden besproken:

- Onmiddellijke verrekening van de korting, op basis van een inschatting van de korting op de onroerende voorheffing;
- Verrekening op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing effectief wordt doorgestort.

Het IVA Wonen vergoedt de beschreven huurvermindering. Om te bepalen op welke vergoeding men recht heeft, berekent men het verschil tussen de huurprijs die wordt bepaald zonder rekening te houden met de huurvermindering en de huurprijs die daar wel rekening mee houdt. De verwerking hiervan zal worden geïntegreerd in de globale uitwisseling van informatie met betrekking tot de huuractiviteiten.

Art.12. §2. Voor de gezinnen met drie en meer personen ten laste wordt door het gewest aan de sociale huisvestingsmaatschappij het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die het gezin betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen indien hij twee personen ten laste zou hebben. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de sociale huisvestingsmaatschappij toegekende huurvermindering maar is beperkt tot de in §1 eerste lid vermelde percentages.

Bij haar aanvraag om terugbetaling moet de sociale huisvestingsmaatschappij aan het gewest een verklaring overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat alsmede een attest waarbij de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.

§3. Het aan de sociale huisvestingsmaatschappij terug te storten bedrag wordt verlaagd met de in §1, derde lid bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing.

§4. De huurder moet aan de sociale huisvestingsmaatschappij alle stukken overleggen ten bewijze van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs.

IV. De overgang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldt er een overgangperiode van 2008 tot 2010, waarin de huurprijs stelselmatig evolueert van de 'oude' naar de 'nieuwe' berekening. De 'oude' huurprijsberekening zoals opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, is een variant van de hoger beschreven huurprijsberekening voor de lokale besturen. In essentie zijn enkel de coëfficiënten in de berekening van de aangepaste huurprijs verschillend.

Tijdens de overgangperiode zijn alle relevante artikelen met betrekking tot de huurprijs wel degelijk van kracht, mits de nodige ingrepen om de invulling van bepaalde begrippen en de nodige berekeningen mogelijk te maken. Men moet dus het stramien van de nieuwe berekening (artikelen 38 tot en met 50) kennen en toepassen, mits de aanpassingen die beschreven zijn in artikel 70.

Art.70, §1. Met behoud van de toepassing van §2, §3 en §4 wordt voor de jaren 2008 tot en met 2010 de huurprijs voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW berekend op basis van artikel 38 tot en met 50, met dien verstande dat:
[...]

1. De begrippen basishuur en referentiehuur

Uit een vergelijking tussen de twee systemen, blijkt dat er vooreerst een begripsmatige overgang plaatsvindt. De rol van de normale huurprijs (/marktwaarde) wordt in de nieuwe huurprijsberekening overgenomen door de basishuur, die veel doorslaggevender wordt voor de prijs. Omdat de basishuurprijs uit de oude huurprijsberekening (een ander begrip!) tijdens de overgang wel degelijk nog een bepalende rol blijft spelen, moet deze in tussentijd een andere naam krijgen. Die vroegere basishuur was eigenlijk altijd al een referentiewaarde voor de berekening, zodat hij voor de tussenperiode de naam referentiehuurprijs heeft meegekregen. In de overgangperiode speelt de referentiehuur dus de rol van de oude basishuur, terwijl de basishuur in de nieuwe berekening (incl. overgang) de rol speelt van de marktwaarde.

In de uiteindelijke huurprijsberekening in 2011 speelt de basishuur dé cruciale rol. In de overgangsfase is hij enkel de bovengrens op de huurprijs. Dat neemt niet weg dat de vaststelling ervan zeer belangrijk is. Ten eerste moet een degelijk inzicht in de marktwaarden de voorbereiding van de uiteindelijke huurprijs en de vaststelling van de patrimoniumkorting en minimale huurprijzen mogelijk maken. Maar de vaststelling van de basishuur is in tussentijd vooral ook van belang voor de vaststelling van de referentiehuurprijs. Beide moeten immers op elkaar afgestemd worden om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen. Voor de ondersteuning bij de concrete vaststelling van basishuur en referentiehuur worden afzonderlijke documenten ter beschikking gesteld aan de betrokken actoren.

Art.70, §2. Voor de jaren 2008 tot en met 2010 stelt de verhuurder voor iedere woning jaarlijks op 1 januari een referentiehuurprijs vast, die als basis dient voor de huurprijsberekening tijdens dat jaar. De verhuurder kan deze referentiehuurprijs wijzigen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de loop van het jaar, of na afloop van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd en die aanleiding geven tot een verhoging van de marktwaarde met minimaal 10 % ten opzichte van de basishuurprijs, vermeld in artikel 38.

De minister geeft richtlijnen, ondermeer met betrekking tot minimale waarden voor de referentiehuurprijzen, die de verhuurder in staat moeten stellen om door middel van de vaststelling van de referentiehuurprijs de aangepaste huurprijs, vermeld in §3, te laten evolueren naar de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46.

Omdat de schattingen van de notarissen nog niet beschikbaar waren voor de toepassing in 2008, werd de basishuur in dat jaar slechts voorlopig vastgesteld. Gezien de problemen die werden ondervonden bij de extrapolatie van de schattingen naar marktwaarden van alle woningen, is er besloten om de vaststelling met een jaar uit te stellen. Dit betekent dat de basishuur bij een huurovereenkomst in de loop van 2009 wel degelijk gelijk is aan de vastgestelde marktwaarde, maar dat dit vooralsnog een voorlopige vaststelling blijft. Het blijft dus mogelijk om in de loop van 2009 een bijsturing door te voeren van de vastgestelde marktwaarden. Dat wil zeggen dat de basishuurwaarde die in 2008 aan een woning wordt gegeven, niet gedurende negen jaar geldig blijft. De waarde die op 1 januari 2010 aan de basishuur wordt gegeven, blijft daarentegen wel gedurende negen jaar van kracht in de lopende contracten, mits jaarlijkse indexatie. In 2010 moet de basishuur dus alleszins gelijkgesteld worden met de correcte marktwaarde.

Art.70, §1, 1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, voor huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, voorlopig vastgesteld wordt op 1 januari 2008 en op 1 januari 2009 en definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2010;

2° de actualisatie van de basishuurprijs, vermeld in artikel 49, tweede lid, in huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt uitgevoerd op 1 januari van het negende jaar na de definitieve vaststelling van de basishuurprijs, vermeld in 1°;

2°bis de voorlopige basishuurprijs op 1 januari 2009, is gelijk aan de marktwaarde die wordt vastgesteld op basis van artikel 41, met dien verstande dat de verhuurder die waarde voor de toepassing in 2010 nog kan aanpassen in overleg met de VMSW en na evaluatie van deze vaststelling door de VMSW.

De definitieve vaststelling van de basishuur in 2010 kan een ernstige verhoging voor gevolg hebben, als de basishuur in 2008 nog steeds ver onder de marktwaarde zit. Daarom is er voor de toepassing in 2009 en 2010 enige matiging mogelijk gemaakt, op voorwaarde dat de reële huurprijs voor de zittende huurder op 31 december 2008 gelijk is aan de dan geldende basishuur en dat de lopende huurovereenkomst blijft doorlopen. Daarbij gaat de bovengrens op de huurprijs in gelijke stappen over van de basishuur van 2008 naar de basishuur zoals vastgelegd in 2009.

Neem bij voorbeeld:

- een basishuur van 450 € in 2008
- een basishuur van 600 € in 2009 (overeenstemming met de marktwaarde op dat moment)

Een huurder die permanent op de bovenbegrenzing van de huurprijs zit, betaalt dan:

- 450 € in 2008;
- 500 € in 2009;
- 550 € in 2010;
- 600 € in 2011.

In feite wordt de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuur voor de toepassing in het lopende contract in 2010 geïndexeerd. Stel bij voorbeeld dat er een indexatie van 2% plaatsvindt, zodat de eigenlijke basishuur in 2010 geen 600 euro meer bedraagt, maar 612 euro. Dan is een derde van het verschil tussen 450 euro en 612 euro geen 50 euro, maar 54 euro. De in 2010 toe te passen basishuur bedraagt dan 612 euro – 54 euro = 558 euro. In 2011 zou de toe te passen basishuur dan overigens 624,24 euro bedragen (bij andermaal 2% inflatie).

Voor alle duidelijkheid: deze matiging van de basishuur is een mogelijkheid – geen verplichting. Met deze mogelijkheid wordt geen rekening gehouden in de berekening van de theoretische huurinkomst voor de vaststelling van de Gewestelijke Sociale Correctie voor sociale huisvestingsmaatschappijen (zie NFS2). Ook de normale huur was immers al gedefinieerd als de markthuurwaarde van de woning. Een veel te lage vaststelling daarvan was niet reglementair. Zeker een SHM die met financiële tekorten kampt (wat per definitie het geval moet zijn om GSC te kunnen krijgen), wordt dan ook niet verondersteld haar huurprijzen te laag vast te leggen.

Art.70, §1, 3° als de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs, lager is dan de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuurprijs, en als de reële huurprijs op 31 december 2008 gelijk is aan de voorlopig vastgestelde basishuurprijs, dan mag de basishuurprijs, zolang dezelfde huurovereenkomst blijft doorlopen, tijdens de jaren 2009 en 2010 voor de toepassing in §3, tweede lid en §4, derde lid, worden verminderd met de volgende bedragen:

- a) in 2009 met tweederde van het verschil tussen de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs;
- b) in 2010 met eenderde van het verschil tussen de in 2010 geldende basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuur;

De wijze van bepaling van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijzen moet worden vastgesteld door de minister. De patrimoniumkorting speelt pas een rol na de overgangperiode en de minimale huurprijzen zijn gekoppeld aan de halve referentiehuur (analoog aan de halve basishuur in de oude berekening). De onderbezettingsvergoeding wordt pas ingevoerd als de minister het vooropgestelde aantal bewoners voor een bestaande woning heeft vastgesteld.

Art.70, §1, 4° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, gelijkgesteld wordt met de helft van de referentiehurprijs, vermeld in §2;

5° de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, niet wordt vastgesteld;

6° de maandelijkse vergoeding voor onderbezetting, vermeld in artikel 50, pas wordt toegepast nadat de minister het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement heeft vastgesteld.

2. De overgangsformule

De berekening van de aangepaste huurprijs verloopt verder tijdens de overgang volgens jaarlijks wijzigende formules. Deze zorgen ervoor dat de huurprijs in gelijke jaarlijkse stapjes van de oude waarde naar de nieuwe gaat. Vertrekkend van de berekening in 2007, geeft dit:

2007:

$[(I+1863)/19552-g] \times \text{referentiehuis}$

(de formule uit het besluit van 20 oktober 2000)

2008:

$[(I+5937)/26070] \times \text{referentiehuis} + [(I-14448)/232]-G-E$

2009:

$[(I+14083)/39104] \times \text{referentiehuis} + [(I-14448)/116]-G-E$

2010:

$[(I+38523)/78208] \times \text{referentiehuis} + [(I-14447)/74]-G-E$

2011: $I/55 - G - PK - E$

(de uiteindelijke, nieuwe formule)

Met:

- I het inkomen
- g een factor van gezinskorting:
 - 0,06 voor een persoon ten laste;
 - 0,12 voor twee personen ten laste;
 - 0,32 voor drie personen ten laste;
 - 0,42 voor vier personen ten laste;
 - 0,52 voor vijf personen ten laste;
 - 0,62 voor zes personen ten laste;
- G de gezinskorting zoals beschreven in artikel 45;
- E de energiecorrectie (waaraan de minister nog invulling kan geven; in eerste instantie is ze 0);
- PK de patrimoniumkorting uit de nieuwe huurprijsberekening

Het resultaat hiervan mag nooit groter zijn dan de basishuur of dan de bovenbegrenzingsen die hieronder worden weergegeven, maar alleszins nooit lager dan de helft van de referentiehuis (wat in 2011 natuurlijk niet meer speelt). De vermelde bovengrenzen zijn:

- in 2008: 1/59ste van het inkomen;
- in 2009: 1/59ste van het inkomen;
- in 2010: 1/57ste van het inkomen.

De formule, weergegeven voor 2007 en 2008, is in feite niet werkelijk de formule zoals ze is toegepast in 2007 of 2008 (ingevolge het besluit van 20 oktober 2000), maar een geïndexeerde versie ervan. Na de aanpassing van de formule aan het gebruik van het geïndexeerde inkomensbegrip en een indexatie naar 2009, komt ze er echter exact mee overeen. De procentuele huurvermindering voor grote gezinnen is hier samengevoegd met de korting die impliciet via de formule voor de aangepaste huur wordt verkregen.

Verder ziet men dan dat de eerste formule uitsluitend uitgaat van een term, die in essentie draait rond het product van inkomen en referentiehuis. In de laatste formule draait de essentiële term uitsluitend rond het inkomen zelf. De tussenliggende formules geven een combinatie van beide termen, waarbij het gewicht van het product van inkomen en referentiehuis stap voor stap aan gewicht inboet, terwijl de andere term telkens aan belang wint. Het resultaat zorgt ervoor dat men bij gelijke referentiehuis en inkomen in gelijke stappen van de oorspronkelijke formule naar de uiteindelijke gaat.

Art.70, §3. In afwijking van artikel 46, is de aangepaste huurprijs voor de jaren 2008 tot en met 2010 gelijk aan het resultaat van de hieronder vermelde formule:

$$[(I+A)/B \times \text{referentiehuis}] + (I-C)/D - G - E$$

waarbij:

- 1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de referentiehuisprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in §2;
- 3° G gelijk is aan de gezinskorting, vermeld in artikel 45;
- 4° E gelijk is aan de energiecorrectie, vermeld in artikel 44;
- 5° de bedragen A, B, C en D afgelezen kunnen worden uit de volgende tabel:

	2008	2009	2010
A	5.650 euro	13.403 euro	36.663 euro
B	24.811 euro	37.216 euro	74.432 euro
C	13.750 euro	13.750 euro	13.750 euro
D	220 euro	110 euro	74 euro

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met behoud van de toepassing van §1, 3°, en anderzijds de in het derde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehuisprijs, vermeld in §2.

De begrenzing, vermeld in het tweede lid, is:

- 1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;
- 2° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2009;
- 3° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2010.

3. De vergelijking met de oorspronkelijke formule

Het resultaat van deze berekening wordt jaarlijks getoetst aan de oorspronkelijke formule. Het is de bedoeling om de absolute zekerheid te geven dat de wijzigende formules geen al te grote impact hebben op de te betalen huurprijs. Hiertoe wordt de oorspronkelijke huurprijs berekend, op basis van de volgende formule:

$$[(I+1863)/19552-g] \times \text{referentiehuur}$$

met:

- I het inkomen
- g een factor voor de gezinskorting:
 - 0 als er geen persoon ten laste is;
 - 0,06 als er een persoon ten laste is;
 - 0,12 als er twee personen ten laste zijn;
 - 0,32 als er drie personen ten laste zijn;
 - 0,42 als er vier personen ten laste zijn;
 - 0,52 als er vijf personen ten laste zijn;
 - 0,62 als er zes of meer personen ten laste zijn.

Het aantal personen dat hiervoor in aanmerking wordt genomen, komt overeen met het aantal dat volgt uit de toepassing van artikel 45, waarbij een persoon waarvoor de helft van de korting wordt toegekend voor een halve eenheid telt. Voor niet-gehele getallen worden de cijfers pro rata toegepast (dus bij voorbeeld 0,37 voor 3,5 personen ten laste). Verder worden identiek dezelfde begrenzingsen als hoger toegepast (basishuurprijs, een gedeelte van het inkomen en halve referentiehuur).

Wanneer het verschil tussen de beide berekeningen groter is dan het maximum van 10% van de oorspronkelijke huurprijs en 43 euro (geïndexeerd naar 2009), dan wordt de overgangsformule niet onverkort toegepast, maar wordt het verschil beperkt gehouden tot deze maximale waarde. Dit wil zeggen:

- het maximale verschil tussen beide formules is 10% van de oorspronkelijke huurprijs, behalve wanneer die 10% zelf kleiner is dan 43 euro: in dat geval bedraagt het maximale verschil 43 euro;
- concreet: als de oorspronkelijke huurprijs lager is dan 430 € dan is het maximale verschil 43 euro, anders is het 10% van de oorspronkelijke huurprijs;
- als het verschil tussen beide groter is dan deze maximale waarde en de overgangsformule komt hoger uit dan de oorspronkelijke huurprijs, dan wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld met de oorspronkelijke huurprijs + het maximale verschil;
- als het verschil tussen beide groter is dan deze maximale waarde en de overgangsformule komt lager uit dan de oorspronkelijke huurprijs, dan wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld met de oorspronkelijke huurprijs – het maximale verschil.

Art. 70, §4. Tijdens de jaren 2008 tot en met 2010, wordt de aangepaste huurprijs, zoals bepaald in §3, jaarlijks vergeleken met de oorspronkelijke huurprijs, die het resultaat is van de volgende formule:

$$[(I+1963)/19552-G] \times \text{referentiehuur (reeds geïndexeerd naar 2009)}$$

waarbij:

- 1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de referentiehuurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in §2;
- 3° G gelijk is aan:
 - a. 0,06 als er 1 persoon ten laste is;
 - b. 0,12 als er 2 personen ten laste zijn;
 - c. 0,32 als er 3 personen ten laste zijn;
 - d. 0,42 als er 4 personen ten laste zijn;
 - e. 0,52 als er 5 personen ten laste zijn;
 - f. 0,62 als er 6 of meer personen ten laste zijn.

Het aantal personen ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, heeft betrekking op de personen die in aanmerking worden genomen voor de gezinskorting, vermeld in artikel 45. Iedere persoon telt daarbij voor een eenheid, behalve de personen waarvan sprake in artikel 45, tweede en derde lid, die voor een half tellen. Als deze som geen geheel getal is, wordt het getal G, vermeld in het eerste lid, 3°, pro rata berekend.

De oorspronkelijke huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met behoud van de toepassing van §1, 3°, en anderzijds de in het vierde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehuurprijs, vermeld in §2.

De begrenzing, vermeld in het derde lid, is:

- 1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;
- 2° 1/59 van het inkomen in het jaar 2009;
- 3° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2010.

Als de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 en na toepassing van §3, sterker afwijkt van de oorspronkelijke huurprijs dan de hieronder vermelde bedragen, dan wordt de aangepaste huurprijs, in afwijking van artikel 46, gelijkgesteld met de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die bedragen:

- 1° het maximum van 5% van de oorspronkelijke huurprijs en 20 euro, in 2008;
- 2° het maximum van 10% van de oorspronkelijke huurprijs en 40 euro, in 2009;
- 3° het maximum van 15% van de oorspronkelijke huurprijs en 60 euro, in 2010.

Na de berekening van de beide formules, het uitvoeren van de vergelijking en de eventuele beperking van het verschil, is de aangepaste huurprijs bepaald. Via artikel 47 wordt de korting op de onroerende voorheffing opnieuw verrekend en wordt de sociale korting vastgesteld.

V. Het begrip inkomen

1. Algemeen

Het in artikel 1, 15° gedefinieerd begrip van inkomen wordt zowel voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden als voor de huurprijsberekening gehanteerd, ongeacht de verhurende instantie, zij het met enige nuances. Het verschil met het oude inkomensbegrip uit het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, is dat het inkomen zoals gedefinieerd in het Kaderbesluit Sociale Huur, geïndexeerd wordt en dat het gelijkgesteld wordt met het leefloon wanneer het daaronder blijft:

Art.1. 15° Inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehurder wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon;

Opgelet: de wijze van toepassing van dit inkomensbegrip is afhankelijk van de verhurende instantie en van het stelsel waaronder de woningen werden gerealiseerd.

Voor een sociale huisvestingsmaatschappij geldt de nieuwe definitie onverkort voor de huurprijsberekening, behalve voor de woningen die werden gerealiseerd onder de systemen van huurcompensatie en alternatieve financiering en waarvoor de huurovereenkomsten niet toelaten om de nieuwe huurprijsberekening toe te passen. In die gevallen wordt de in de nieuwe definitie vermelde indexatie niet toegepast. Ingeval de woning werd gerealiseerd onder het systeem van alternatieve financiering, wordt er bovendien een bedrag van 991,57 euro in mindering gebracht van het inkomen voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonenden en voor iedere persoon ten laste. Vanaf het ogenblik dat de woning betrokken wordt door een nieuwe huurder, wordt de nieuwe huurprijsberekening gehanteerd, zodat het nieuwe inkomensbegrip wel wordt toegepast.

Voor een lokaal bestuur geldt eveneens het nieuwe inkomensbegrip, met dit verschil dat in de definitie vermelde de indexatie nooit wordt toegepast voor de huurprijsberekening, ongeacht het stelsel waaronder de woningen worden gerealiseerd. Als een woning gerealiseerd werd onder het stelsel van de alternatieve financiering (zie hoger), wordt er bovendien een bedrag van 991,57 euro in mindering gebracht van het inkomen voor gehuwden, wettelijk of feitelijk samenwonenden en voor iedere persoon ten laste. Op het ogenblik van een huurderswissel wordt wel de nieuwe typehuurovereenkomst gehanteerd, maar blijft de bestaande huurprijsberekening doorlopen, zodat ook het aangepaste inkomensbegrip van toepassing blijft.

Merk op dat het nieuwe inkomensbegrip wel onverkort van toepassing is voor de toepassing van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden met betrekking tot het inkomen, ook voor de lokale besturen. De inkomensgrenzen zelf zijn geïndexeerd, zodat de toetsing van niet geïndexeerde inkomens aan die grenzen foutief zou zijn.

2. Verdere verduidelijking bij het inkomensbegrip

De referentiepersoon is de huurder of de kandidaat-huurder. Uit de definitie van beide begrippen volgt dat alle gezinsleden hieronder vallen, behalve de inwonende minderjarige kinderen. Inhoudelijk moet het dan ook duidelijk zijn dat er wordt bedoeld op alle effectief inwonenden, uitgenomen de uitzonderingen die in de definitie worden geëxpliciteerd natuurlijk. De volgende inkomens worden niet meegerekend:

- het inkomen van ongehuwde kinderen van minder dan 25 jaar oud die vanaf hun meerderjarigheid ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin;
- de helft van het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehurder;
- het inkomen van familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die minimaal 65 jaar oud zijn

Opmerking [s33]: Nieuw!
BVR 6 februari 2009 –
introductie referentiehurder

De referentiehurder is:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als toekomstige referentiehurder van de sociale huurwoning;
- b) de partner van de persoon vermeld in a)
- c) als tijdens de duur van de huurovereenkomst de personen als vermeld in a) en b) overlijden of uit de huurovereenkomst worden geschrapt, de persoon die daartoe wordt aangeduid door de overblijvende huurders. Het moet een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, categorie a), b) of c) van de Vlaamse Wooncode zijn.

Het inkomen van personen die 25 jaar worden, wordt pas meegerekend als er een huurprijsaanpassing is overeenkomstig artikel 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het louter 'verjaren' van de persoon leidt niet tot een huurprijsaanpassing.

Het inkomen van de referentiepersoon slaat op een bepaald moment in de tijd. Het is niet toegestaan om inkomsten van verschillende gezinsleden op verschillende tijdstippen te combineren.

Het tijdstip waarop het inkomen betrekking heeft, is standaard het referentiejaar, dat drie jaar aan het jaar van de toepassing voorafgaat. Maar wanneer het gezin in zijn geheel in dat jaar geen inkomen genoot, wordt het eerstvolgende jaar genomen waarin er wel een inkomen was; indien het huidige gezinsinkomen met minstens 20% is gedaald ten opzichte van het normaal in aanmerking genomen inkomen, geldt het huidige inkomen³². Beide uitzonderingen gelden op het integrale gezinsinkomen en niet op individuele gezinsleden;

- Om alle inkomens uit verschillende jaargangen op dezelfde leest te schoeien, wordt deze som van de inkomsten van alle gezinsleden steeds geïndexeerd naar de maand juni van het jaar voorafgaand aan de toepassing, vertrekkend van de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. Er is geen indexering wanneer het inkomen zelf dateert uit het jaar voorafgaand aan de toepassing ervan of later.
- Wanneer deze geïndexeerde som kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de huurder en zoals van toepassing op 1 juni van het jaar voorafgaand aan de toepassing, dan wordt het in aanmerking genomen inkomen daaraan gelijkgesteld. Ook hier gaat het uitdrukkelijk over het integrale gezinsinkomen. Het is niet de bedoeling om individuele inkomsten van gezinsleden op te trekken tot het leefloon, wanneer zij geen inkomen hadden in het in aanmerking genomen jaar.

³² Voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde en bij actualisering wordt nog de uitzondering gemaakt dat het huidige inkomen wordt genomen, wanneer het normalerwijze toegepaste inkomen te hoog is en het huidige niet.

3. Het inkomen van niet inwonende echtgenoten of wettelijk samenwonenden

De echtgeno(o)t(e) van een huurder of de persoon met wie hij of zij wettelijk samenwoont, is per definitie medehuurder. Het inkomen van deze mensen moet normaal gezien dan ook mee in de huurprijs worden verrekend. Nochtans kunnen er zich situaties voordoen waarin dit niet zo vanzelfsprekend is.

Voor de toepassing van de inkomensvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid voorzien. Het inkomen (en de eigendom) van een van beide partners kan afzonderlijk in aanmerking worden genomen bij de inschrijving, op voorwaarde dat de echtgenoten de echtscheiding hebben ingeleid overeenkomstig artikel 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek. Voor wettelijke samenwonenden volstaat het dat zij hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen. Bij de toewijzing geldt deze regel niet meer.

Maar zowel bij inschrijving als bij toewijzing is er de mogelijkheid gecreëerd voor de verhuurder om in uitzonderlijke omstandigheden echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen. Indien deze houding werd aangenomen bij de inschrijving en/of de toewijzing van de woning, is het logisch om ze ook door te trekken naar de huurprijsberekening. Dit hoeft evenwel niet te betekenen dat de beslissing nooit kan worden herzien. Als uit latere vaststellingen blijkt dat betrokkenen toch (terug) samenleven, kan het gezamenlijke inkomen terug in rekening worden gebracht.

4. Het te verrekenen leefloon

A. Inleidend

Er moet vooreerst worden benadrukt dat de definitie melding maakt van het leefloon, "rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon". Hieronder wordt een poging ondernomen om enige leidraad te geven in de vaststelling van dit leefloon. Het moet echter duidelijk zijn dat het reële bedrag waarop de huurder of kandidaat-huurder recht heeft, altijd primeert op deze leidraad, waarbij enkel geen rekening wordt gehouden met de eventuele schorsing van het individuele recht van gezinsleden. Bij twijfel is het dus altijd aangewezen om te rade te gaan bij het OCMW om uit te maken onder welke categorie de gezinsleden in de gegeven situatie vallen en of ze hun individuele rechten kunnen laten gelden.

B. De principes van de vaststelling van het leefloon

Het leefloon wordt samengesteld volgens drie categorieën:

1. Samenwonende personen: Samenwonenden zijn alle personen die met minstens een andere persoon onder hetzelfde dak wonen, waarbij deze personen hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. Wanneer de huurder dus niet strikt alleenstaand is, gaat het hier over alle huurders van de woning wat gelijkstaat met alle gedomicilieerde bewoners uitgenomen de minderjarigen. Het recht op het leefloon is een individueel recht, zodat elk van de bewoners recht heeft op het leefloon voor een samenwonende.
2. Alleenstaande personen: Alleenstaande personen wonen alleen en hebben geen personen ten laste.
3. Personen met gezinslast: De derde categorie betreft personen die samenwonen met een gezin ten laste waarin er minimaal een ongehuwd minderjarig kind aanwezig is. In de praktijk slaat dit dus op ieder gezin waarin minstens één minderjarig kind is gedomicilieerd³³. In een dergelijk gezin wordt één persoon beschouwd als degene die het gezin ten laste neemt en die krijgt een verdubbeling van het leefloon. De eventuele

³³ Een persoon die verlengd minderjarig is verklaard, wordt hiervoor ook als minderjarig beschouwd.

partner van deze persoon wordt ook als een lid van het gezin ten laste beschouwd, en krijgt geen afzonderlijk leefloon meer als samenwonende.

In de onderstaande tabel vindt u de toepasselijke bedragen per categorie voor 2009 en 2010. Het leefloon op jaarbasis dient in aanmerking te worden genomen.

voor 2009	basisbedrag	leefloon op jaarbasis	leefloon op maandbasis
Samenwonende persoon	€ 4.669,77	€ 5.580,84	€ 465,07
Alleenstaande persoon	€ 7.004,66	€ 8.371,27	€ 697,61
Persoon met gezinslast	€ 9.339,55	€ 11.161,70	€ 930,14

voor 2010	basisbedrag	leefloon op jaarbasis	leefloon op maandbasis
Samenwonende persoon	€ 4.763,17	€ 5.806,30	€ 483,86
Alleenstaande persoon	€ 7.144,75	€ 8.709,45	€ 725,79
Persoon met gezinslast	€ 9.526,34	€ 11.612,61	€ 967,72

Hoewel dit niet expliciet in de wet is geregeld, houdt de toekenning van het leefloon rekening met mogelijke gevallen van uitdrukkelijk co-ouderschap zoals bedoeld in artikel 1288 van het Gerechtelijk Wetboek. Mits voorlegging van een vonnis waarin wordt beschreven dat de kinderen evenveel tijd doorbrengen bij beide ouders, worden beide ouders de helft van de tijd beschouwd als persoon met gezinslast en de andere helft niet (tenzij ze nog andere kinderen hebben). Dat wil zeggen dat een ouder die niet samenwoont met andere personen, op jaarbasis 6 maanden wordt beschouwd als alleenstaande (8.371,27 euro /6) en 6 maanden als persoon met gezinslast (11.161,70 euro/6). Op jaarbasis moet dan 9.766,48 euro in rekening worden gebracht. Een ouder die samenwoont maar niet met een partner, wordt op jaarbasis 6 maanden beschouwd als samenwonende persoon (5.580,84 euro/6) en 6 maanden als persoon met gezinslast (11.161,70 euro/6). Op jaarbasis moet dan 8.371,27 euro in rekening worden gebracht. Voor een persoon die met een partner samenwoont, heeft het hebben van kinderen in co-ouderschap geen effect. Samen krijgen ze immers de helft van de tijd ieder een leefloon als samenwonende (= 2x 5.580,84 euro (= 11.161,70 euro)/6) en de andere helft van de tijd wordt de ouder beschouwd als persoon met gezinslast (= 11.161,70 euro/6) en heeft de partner geen recht op een afzonderlijk leefloon.

Om inconsistenties te vermijden, worden de uitzonderingen die worden gemaakt voor het inkomen van inwonende kinderen, ascendenten en gehandicapte of bejaarde familieleden doorgetrokken voor de bepaling van het leefloon voor het gezin.

- Het inkomen van familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die minstens 65 jaar oud zijn, wordt niet meegeteld. Daarom wordt het leefloon dat zij zouden krijgen (als samenwonend persoon) ook niet meegeteld. Indien dit voor gevolg heeft dat er nog slechts voor een persoon zonder gezinslast een leefloon wordt meegeteld, wordt deze als alleenstaande beschouwd.
- Het inkomen van ascendenten wordt slechts voor de helft meegerekend. Daarom wordt het leefloon voor deze (eveneens samenwonende) personen slechts voor de helft in aanmerking genomen.
- Het inkomen van ongehuwde kinderen van minder dan 25 jaar oud die ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin, wordt niet meegeteld. Minderjarige kinderen hebben zelf geen recht op een leefloon, maar kunnen wel een rol spelen in de gezinslast van de huurder, met een invloed op diens leefloon. Dit effect van gezinslast wordt niet opgeheven, ook niet wanneer het een gehandicapt kind betreft. Voor de toepassing hiervan worden de kinderen van minder dan 25 jaar die ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin doorlopend beschouwd als minderjarige kinderen (om hetzelfde effect te behouden).

C. Studerende kinderen

Een concreet moeilijke situatie betreft meerderjarige schoolgaande kinderen. Een meerderjarige student die deel uitmaakt van een gezin dat zelf leefloongerechtigd is, heeft recht op een leefloon categorie samenwonende, als hij ook tegelijk aan alle voorwaarden daartoe voldoet. De vraag of aan deze voorwaarden is voldaan, valt niet te vatten in enkele eenvoudige regels en moet het OCMW voor ieder geval afzonderlijk afwegen. Het is niet aan de verhuurder om diezelfde afweging ook te maken; enkel de uitspraak van het OCMW zelf is hiervoor relevant.

Het is in de context van de inkomensbepaling dus onmogelijk om ervan uit te gaan dat het leefloon van toepassing is voor deze inwonende kinderen. Toch moet er hieromtrent enige zekerheid bestaan, ook in het voordeel van de kandidaat-huurder of huurder zelf. Merk wel op dat het probleem zich enkel stelt wanneer het een meerderjarige is van minstens 25 jaar oud of van minder dan 25 jaar oud, die niet ononderbroken deel heeft uitgemaakt van het gezin.

Concreet volstaat het dat er voor een inwonend meerderjarig kind een bewijs van voltijds schoollopen wordt voorgelegd. Een bewijs van uitbetaalde kinderbijslag volstaat hiervoor ook, omdat een meerderjarig kind daarop uitsluitend recht geeft wanneer het onderwijs of een opleiding volgt. Als dit bewijs wordt voorgelegd, wordt er niet a priori van uitgegaan dat er een leefloon van toepassing is.

Maar in het geval dat het aanrekenen van het leefloon voor de student een verschil zou maken voor het inkomen van het gezin, moet de sociale verhuurder de betrokkene hier wel op wijzen en doorverwijzen naar het OCMW. Het OCMW kan dan onderzoeken of er een recht op leefloon geldt. Als dit zo blijkt te zijn, dan zal het leefloon worden uitbetaald en kan het worden opgenomen in de ondergrens voor het inkomen, billijkheidshalve vanaf het moment dat het wordt uitgekeerd. Als er geen recht op leefloon geldt, dan heeft de verhuurder ook de bevestiging dat het niet hoeft te worden verrekend. Als betrokkene nalaat binnen een redelijke termijn de nodige verklaring voor te leggen, kan de verhuurder het leefloon wel opnemen in de ondergrens, tot de eerste dag van de maand volgend op bewijs van het tegendeel. Als blijkt dat het OCMW hierover al een onderzoek deed hoeft de betrokkene uiteraard niet nogmaals naar het OCMW worden gestuurd, maar kan rechtstreekse communicatie tussen de verhuurder en het OCMW volstaan.

Uitgave: januari 2010
Deze brochure kwam tot stand in samenwerking met de VMSW.
V.U.: Departement RWO
D/2009/3241/532