

KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

HANDLEIDING HUURPRIJSBEREKENING

Departement RWO
14 december 2007

I. Inhoudsopgave

I.	Inhoudsopgave	1
II.	Toepassingsgebied en wat voor wie	2
1.	Inleiding	2
2.	De inhoudelijke bepalingen in de lopende contracten.....	2
3.	De contractanten.....	3
III.	De huurprijsberekening, opgenomen in het kaderbesluit sociale huur (besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007)	4
1.	Principe.....	4
2.	Inkomen en gezin	4
3.	Woningkwaliteit	6
4.	Energiecorrectie	6
5.	De aangepaste huurprijs	7
6.	De sociale korting.....	7
7.	De reële huurprijs	8
8.	Verrekening korting op de onroerende voorheffing.....	9
9.	Huurprijsherziening.....	11
10.	Onderbezettingsvergoeding.....	11
11.	De marktwaarde	12
IV.	De huurprijsberekening voor de lokale besturen: verhuring volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994	14
1.	Toepassingsgebied	14
2.	De normale huurwaarde	14
3.	De basishuurprijs.....	14
4.	Geactualiseerde kostprijs.....	15
5.	De aangepaste huurprijs	15
6.	De reële huurprijs	15
V.	De overgang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen	18
1.	De begrippen basishuur en referentiehuur.....	18
2.	De overgangsformule	20
3.	De vergelijking met de oorspronkelijke formule	22
VI.	Het begrip inkomen	25
1.	Algemeen	25
2.	Het te verrekenen leefloon	26

II. Toepassingsgebied en wat voor wie

1. Inleiding

Het kaderbesluit sociale huur¹ voorziet in een uniforme huurprijsberekening voor alle woningen van alle verhuurders behalve de sociale verhuurkantoren. In principe huren die laatste woningen op de private huurmarkt om ze onder te verhuren aan de kandidaat sociale huurders, aan een prijs die nauw aansluit bij de aan de eigenaar betaalde huurprijs. Het kaderbesluit sociale huur voorziet hier in een aantal nog verder uit te werken beperkingen. De nieuwe huurprijsberekening voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de lokale besturen wordt toegelicht in deel III.

Hoewel de in het besluit beschreven 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, blijven de regels qua huurprijs van toepassing zoals voor de inwerkingtreding van het besluit. Voor het merendeel van de woningen betekent dit dat het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 van toepassing blijft. De huurprijsberekening uit dat besluit, wordt toegelicht in deel IV. Daarnaast blijven ook de regels in verband met huurcompensatie, alternatieve financiering en PPS doorlopen voor de betrokken woningen.

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. De overgang wordt toegelicht in deel V.

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

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007.

(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 (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 in de huurovereenkomst zijn opgenomen. De woningen die werden gerealiseerd in het kader van alternatieve financiering en huurcompensatie worden in principe altijd volgens andere typehuurovereenkomsten verhuurd. De inhoudelijke bepalingen van deze contracten laten niet toe om de huurprijsberekening tijdens de duur van de huurovereenkomst te veranderen. 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. Maar als de typehuurovereenkomst van 6 april 1995 toch al werd gehanteerd, dan kan er wel degelijk meteen worden overgestapt naar de nieuwe huurprijsberekening (zie punt a).

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 bepaalt welke huurprijsberekening er moet worden toegepast, ongeacht wie de beheerder is. Als de verhuurder in het contract een sociale huisvestingsmaatschappij is, dan wordt de huurprijsberekening uit het kaderbesluit toegepast; als het een gemeente of OCMW is, dan wordt de huurprijsberekening van 1994 toegepast.

III. De huurprijsberekening, opgenomen in het kaderbesluit sociale huur (besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007)

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 $1/55^{\text{ste}}$ van zijn inkomen aan huur kan besteden. De samenstelling van dit inkomen wordt verder toegelicht in deel VI. Daarop wordt vervolgens een gezinskorting gegeven van 15 euro per persoon ten laste. 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. 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 aangetoond². De precieze voorwaarden hiervoor, worden bij ministerieel besluit gepreciseerd.

² Dit wordt verder geregeld bij ministerieel besluit.

Voor de gezinskorting worden er twee uitzonderingen toegepast op het begrip persoon ten laste:

- als de persoon ten laste een (al dan niet gehandicapt) kind ten laste is, dat bij de huurder is gedomicilieerd, maar de ouders van de persoon bewonen de woning niet samen, dan wordt slechts de helft van de korting toegekend, tenzij de huurder kan aantonen dat hij toch het volledige ouderlijke gezag alleen draagt;
- voor een (al dan niet gehandicapt) kind dat niet bij de huurder is gedomicilieerd (en dus geen persoon ten laste kan zijn) maar dat wel al dan niet permanent bij hem verblijft en waarover de huurder ouderlijk gezag uitoefent, wordt ook de helft van de toepasselijke korting toegekend.

Merk op dat deze korting op geen enkele manier verbonden is met co-ouderschap, maar alleen met ouderlijk gezag en verblijf. De bepaling geldt ook wanneer het een gehandicapt kind betreft: hiervoor wordt dan een totale korting van 15 euro toegekend in plaats van 30 euro.

Om de halve korting te kunnen toekennen voor een kind dat niet bij de sociale huurder is gedomicilieerd, kunnen geen bewijsstukken geëist worden, omdat die vaak gewoon niet bestaan. In vele gevallen (bij voorbeeld wanneer ouders nooit gehuwd geweest zijn) is er immers helemaal niets officieel geregeld in verband met het verblijf van het kind. Het is onmogelijk om de mensen te verplichten hiervoor een vonnis bij de rechter te halen. Daarom volstaat het ouderlijke gezag om de halve korting toe te kennen. Enkel wanneer de verhuurder pertinent kan vaststellen dat het kind nooit bij de huurder verblijft, kan hij de korting ook inhouden (cfr. ook art. 52, §4). Dit kan bij voorbeeld het geval zijn als er geen kamer is voorzien voor het kind. Merk op dat ook voor gedeeltelijk ouderlijk gezag geen bewijsstukken gevraagd kunnen worden, omdat er alleen eventueel bewijsstukken kunnen bestaan van het tegendeel.

Om de volle korting te kunnen toekennen aan de huurder wanneer niet beide ouders de woning bewonen, kunnen er natuurlijk wel bewijsstukken gevraagd worden:

- een vonnis waaruit blijkt dat de jeugdrechter het ouderlijke gezag integraal bij de huurder heeft gelegd (art. 374 BW) of de andere ouder uit het ouderlijke gezag heeft ontheven (art. 33 Wet Jeugdbescherming);
- een document dat attesteert dat de andere ouder is overleden, de afstamming niet is vastgesteld of de andere ouder afwezig is of in de onmogelijkheid is zijn wil te kennen te geven (art. 375 BW)

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

In afwijking van het eerste lid, wordt de helft van die korting toegekend als de persoon ten laste een kind is, waarvan de ouders niet gezamenlijk de huurwoning betrekken, tenzij de huurder kan aantonen dat hij het ouderlijk gezag alleen draagt.

Voor het kind waarover de huurder het ouderlijk gezag heeft, en dat, al dan niet permanent, bij hem verblijft maar dat niet bij hem is gedomicilieerd, wordt de helft van de korting, vermeld in het eerste lid, toegekend. Als dit kind erkend is als ernstig gehandicapt, onder de voorwaarden vastgesteld door de minister, dan wordt de volledige korting toegekend.

Het totaal van die kortingen 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 boven 150 euro uitstijgen, maar kan ook lager gehouden worden. Daarnaast wordt er voor iedere woning een minimale prijs 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 100 euro voor de goedkoopste woningen tot 200 euro voor de duurste, 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 prijs 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 duurdere woning dan voor een goedkopere.

Samen met de basishuurprijs worden minimale prijs 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 prijs 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 om op een rendabele manier te investeren in verder verhoogde energieprestatie van de woningen, zodat hij daartoe wordt gestimuleerd. Tegelijk heeft de huurder er alleen voordeel bij, omdat zijn globale kost aan huur en energie afneemt.

5. De aangepaste huurprijs

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen $1/55^{\text{ste}}$ van het inkomen en de opgetelde kortingen: gezinskorting, patrimoniumkorting en 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° $1/55^{\text{ste}}$ 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 er samen met de eventuele korting op de onroerende voorheffing voor zorgen dat de huurkost betaalbaar is voor de huurder. De beschreven aangepaste huurprijs wordt beschouwd als de betaalbare huurkost. 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 daarop 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:

- i. 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: 1/55^{ste} van het inkomen en de gezinskorting;
 - optimale spreiding volgens de marktwaarde van de woning: basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale prijs;
 - de energierecorrectie, die een stimulans moet worden om de globale woonrekening (huur incl. energiekosten) verder te verlagen.
- ii. 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.
- iii. Na toekenning van beide, is de aangepaste huurprijs het resultaat.

Samengevat:

$$\text{reële huur} = \frac{I}{55} - P - G - E$$

met:

- I= Inkomen
- P = 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 prijs. 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:

- i. de beschreven aangepaste huur wordt aangerekend en de korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht wanneer de verhuurder deze zelf ontvangt;
- ii. 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 (piste i.) 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.

- i. 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 begrenzingen 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:

- 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;
- 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 de rest van het bedrag 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.

ii. 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.onroerendevorheffing.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 bij voorbeeld 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 consumptieprijzen 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, bij voorbeeld 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, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt;

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.

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.

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 bij het ontwerp van sociale huurwoningen vooropgestelde aantal bewoners, zoals volgt uit het kader van de VMSW. Het minimale aantal wordt daarbij gelijkgesteld aan 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 minimale 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 is er de tijd gelaten tot 1 januari 2009. Er zal dan ook een praktisch toepasbaar document worden opgesteld, om het vooropgestelde aantal bewoners van alle woningen te bepalen. Dit zal binnen een termijn gebeuren die de verhuurders nog de tijd laat om een degelijke invulling te geven aan de bezettingsnormen voor het gehele patrimonium, die tegen 1 januari 2008 gehanteerd kan worden.

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 voor een bestaande woning is het aantal bewoners dat volgens de richtlijnen van de VMSW wordt bepaald bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits motivering op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes. Het vooropgestelde aantal bewoners wordt opgenomen in het interne huurreglement.

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 of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving 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.

11. De marktwaarde

Voor alle duidelijkheid nog enige toelichting bij het begrip marktwaarde. De marktwaarde vormt de bovengrens op de huurprijs. Tegelijk is ze bepalend voor de patrimoniumkorting en de minimale prijs 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 2009) 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.

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 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 van de 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 de verdere evolutie ervan vastgelegd door de koppeling aan de gezondheidsindex. Deze waarde zal dus gaan afwijken van de effectieve marktwaarde van de woning. 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.

IV. De huurprijsberekening voor de lokale besturen: verhuring volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994

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 op alle woningen van gemeenten en OCMW's, die werden gerealiseerd met Vlaamse subsidies in het kader van de Huisvestingscode en de Vlaamse Wooncode. Daarnaast geldt het kaderbesluit (en dus ook de huurprijsberekening) ook op alle andere woningen die met behulp van Vlaamse subsidies werden gerenoveerd, tenzij het over huurcompensatie of alternatieve financiering zou gaan.

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:

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

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 (zie verder). 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 meer heeft. De vereiste goedkeuring wordt daarom vervangen door een mededeling aan het departement RWO. Omtrent de aanlevering van de betrokken informatie zullen nog de nodige afspraken volgen.

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, naar gelang 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 2008):

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{I + 965}{15.427} \times \text{basishuurprijs}$$

waarbij I het inkomen is van het referentiejaar, verminderd met 1.080 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 besluit van 1994 en NIET dat uit het kaderbesluit (zie deel VI). Het enige verschil is dat het inkomen dat hier gehanteerd wordt, niet moet worden geïndexeerd en dat de onderbegrenzing op het leefloon niet geldt.

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 de normale huurwaarde of $1/60^{\text{ste}}$ 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:

$$\frac{I + 30.000}{480.000}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 33 600 F 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 verstreken.

§ 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:

- 20 % op de basishuurprijs voor drie personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor vier personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor vijf personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs vanaf zes personen ten laste.

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 (zie hoger voor verdere toelichting):

- i. Onmiddellijke verrekening van de korting, op basis van een inschatting van de korting op de onroerende voorheffing;
- ii. 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.

V. De overgang voor de sociale huisvestingsmaatschappijen

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldt er een overgangsperiode 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 huurprijs voor de lokale besturen. In essentie zijn enkel de coëfficiënten in de berekening van de aangepaste huurprijs verschillend.

Tijdens de overgangsperiode 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 bepalender 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 overgang 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 zijn voor de toepassing in dat jaar, wordt de basishuur in 2008 slechts voorlopig vastgesteld. Dat wil zeggen dat de basishuurwaarde die in 2008 aan een woning wordt gegeven, niet gedurende negen jaar geldig blijft. Indien de huidige normale huurwaarde dus ver onder de marktwaarde ligt, dan is het mogelijk om in 2008 slechts een gematigde stijging door te voeren, zodat de huurders hierdoor geen al te sterke huurprijsverhoging zouden ondervinden. De waarde die op 1 januari 2009 aan de basishuur wordt gegeven, blijft daarentegen wel gedurende negen jaar van kracht in de lopende contracten, mits jaarlijkse indexatie. In 2009 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 definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2009;

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°;

De definitieve vaststelling van de basishuur in 2009 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) – deze basishuur blijft gedurende negen jaar geldig.

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 definitief vastgestelde basishuur voor de toepassing in het lopende contract in 2010 weliswaar 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, geactualiseerd naar 2009 met toepassing van artikel 40, lager is dan de in 2009 definitief 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 definitief 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;

Bij gebrek aan kennis van de marktwaarden, is het voorlopig nog niet mogelijk om de precieze koppeling met de patrimoniumkorting en de minimale prijzen te maken. De patrimoniumkorting wordt in tussentijd dus nog niet vastgesteld, en de minimale prijzen blijven gekoppeld aan de halve referentiehuur (analoog aan de halve basishuur in de oude berekening). De onderbezettingsvergoeding wordt pas ingevoerd in het jaar 2009, zodat er tijd is om een duidelijke invulling te geven aan de rationele bezetting.

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, in 2008 niet wordt toegepast.

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: $\left(\frac{I + 1773 \text{ €}}{18608 \text{ €}} - g \right) \times \text{referentie huur}$ (de formule uit het besluit van 20 oktober 2000)
- 2008: $\left(\frac{I + 5650 \text{ €}}{24811 \text{ €}} \right) \times \text{referentie huur} + \left(\frac{I - 13750 \text{ €}}{220 \text{ €}} \right) - G - E$
- 2009: $\left(\frac{I + 13403 \text{ €}}{37216 \text{ €}} \right) \times \text{referentie huur} + \left(\frac{I - 13750 \text{ €}}{110 \text{ €}} \right) - G - E$

- 2010: $\left(\frac{I + 36663 \text{ €}}{74432 \text{ €}}\right) \times \text{referentiehuur} + \left(\frac{I - 13750 \text{ €}}{74 \text{ €}}\right) - G - E$
- 2011: $\frac{I}{55} - G - PK - E$ (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 bovenbegrenzings 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: $1/59^{\text{ste}}$ van het inkomen;
- in 2009: $1/57^{\text{ste}}$ van het inkomen;
- in 2010: 155^{ste} van het inkomen.

De formule, weergegeven voor 2007, is in feite niet werkelijk de formule zoals ze is toegepast in 2007 (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 (zie de bijlage) en een indexatie naar 2008, 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 stapjes 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:

$$\left(\frac{I + A}{B}\right) * \text{referentiehuurprijs} + \left(\frac{I - C}{D}\right) - G - E$$

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 referentiehurprijs, vermeld in §2.

De begrenzing, vermeld in het tweede lid, is:

1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;

2° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2009;

3° 1/55ste 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:

$$\left(\frac{I + 1773 \text{ €}}{18608 \text{ €}} - g \right) \times \text{referentie huur}$$

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 begrenzingen 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 5% van de oorspronkelijke huurprijs en 20 euro, 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 5% van de oorspronkelijke huurprijs, behalve wanneer die 5% zelf kleiner is dan 20 euro: in dat geval bedraagt het maximale verschil 20 euro;
- concreet: als de oorspronkelijke huurprijs lager is dan 400 € dan is het maximale verschil 20 euro, anders is het 5% 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:

$$\left(\frac{I + 1773 \text{ euro}}{18608 \text{ euro}} - G \right) * \text{referentie huurprijs}$$

waarbij:

1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de referentiehurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in §2;

3° G gelijk is aan:

- 0,06 als er 1 persoon ten laste is;
- 0,12 als er 2 personen ten laste zijn;
- 0,32 als er 3 personen ten laste zijn;
- 0,42 als er 4 personen ten laste zijn;
- 0,52 als er 5 personen ten laste zijn;
- 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 referentiehurprijs, vermeld in §2.

De begrenzing, vermeld in het derde lid, is:

1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;

2° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2009;

3° 1/55ste 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.

VI. Het begrip inkomen

1. Algemeen

Het in artikel 1, 15° gedefinieerd begrip van inkomen wordt zowel voor de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden als voor de huurprijsbepaling gehanteerd. Enkel voor de toepassing in de huurprijsberekening voor de lokale besturen, blijft natuurlijk het inkomensbegrip gelden zoals omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994. Het verschil in de nieuwe definitie ten opzichte van de oude, is dat ze gebruik maakt van een indexering van het inkomen dat gelijkgesteld wordt met het leefloon wanneer het daaronder blijft:

Art. 1. 15° inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die 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 wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad 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 hiervan 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, desgevallend na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.”

- 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 ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin;
 - de helft van het inkomen van inwonende ascendenten;
 - familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die minimaal 65 jaar oud zijn.
- 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 inkomen³. 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 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.

2. Het te verrekenen leefloon

Het leefloon wordt samengesteld volgens drie categorieën:

- a) 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, met als basisbedrag 4669,77 euro per jaar.
- b) Alleenstaande personen: Alleenstaande personen wonen alleen en hebben geen personen ten laste. Het toepasselijke basisbedrag bedraagt 7004,66 euro.
- c) 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 gedomicilieerd. 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 partner van deze persoon wordt ook als een lid van het gezin ten laste beschouwd, en krijgt geen afzonderlijk leefloon meer als samenwonende. Het basisbedrag is 9339,55 euro.

De vermelde basisbedragen zijn geldig vanaf 1 januari 2008. De feitelijk toepasselijke bedragen (geïndexeerde basisbedragen) hangen af van het moment van toepassing.

Hoewel dit niet expliciet in de wet is geregeld, houdt de toekenning van het leefloon rekening met mogelijke gevallen van uitdrukkelijk co-ouderschap, exclusief zoals bedoeld in artikel 1288 van het Gerechtelijk Wetboek. Dit heeft een totaal andere inhoud dan de besproken afwijkingen op het begrip “persoon ten laste” in de toekenning van de gezinskorting in de huurprijs, waar in essentie helemaal niet over co-ouderschap maar wel over ouderlijk gezag wordt gesproken. Mits voorlegging van een vonnis ter zake, waarin wordt beschreven dat de kinderen evenveel tijd doorbrengen bij beide ouders, worden beide ouders de helft van de tijd

³ Voor de inschrijvingsvoorwaarde wordt nog de uitzondering gemaakt dat het huidige inkomen wordt genomen, wanneer het normalerwijze toegepaste inkomen te hoog is en het huidige niet.

beschouwd als persoon met gezinslast en de andere helft niet (tenzij ze nog andere kinderen hebben natuurlijk). Dat wil zeggen dat een alleenstaande afwisselend het basisbedrag 7004,66 euro krijgt als alleenstaande en 9339,55 euro als persoon met gezinslast. In het totaal is dit 8172,11 euro per jaar. Een samenwonende (die niet met een partner samenwoont) krijgt afwisselend 4669,77 euro en 9339,55 euro, of in het totaal 7004,66 euro per jaar. Voor een persoon die met een partner samenwoont, heeft de verdeling geen effect. Samen krijgen ze immers de helft van de tijd ieder 4669,77 euro als twee samenwonenden (of 9339,55 euro in het totaal) en de andere helft van de tijd krijgt de persoon met de gezinslast 9339,55 euro en de andere persoon niets.

Samenvattend (basisbedragen per jaar):

- **Alleenstaande: 7004,66 euro;**
- **Samenwonende: 4669,77 euro;**
- **Persoon met gezinslast: 9339,55 euro (enkel wanneer er een minderjarig kind in het gezin is en de eventuele partner krijgt dan geen leefloon meer).**
- **Co-ouderschap (mits uitdrukkelijk vonnis en geen andere kinderen):**
 - **Alleenstaande: 8172,11 euro**
 - **Samenwonende zonder partner: 7004,66 euro**
 - **Samenwonende met partner (geen effect): 4669,77 euro**

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 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 die ononderbroken deel hebben uitgemaakt van het gezin doorlopend beschouwd als minderjarige kinderen (om hetzelfde effect te behouden).