

DE HUURPRIJSBEREKENING IN HET NIEUWE KADERBESLUIT SOCIALE HUUR BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 12 OKTOBER 2007

1. De oude huurprijsberekening (tot 31 december 2007)

In de oude huurprijsberekening, werd er eerst een aangepaste huurprijs berekend, met behulp van de basishuur en de inkomenscoëfficiënt. De reële huurprijs was dan deze aangepaste huurprijs, nadat er voor grote gezinnen nog een huurvermindering werd afgetrokken. Het resultaat werd beperkt tot de normale huurwaarde (of de markthuurwaarde) en $1/60^{\text{ste}}$ van het inkomen maar mocht zeker nooit kleiner worden dan de helft van de basishuur. De formule voor de aangepaste huurprijs (zoals die in 2007 werd toegepast), ziet er zo uit:

$$\text{aangepaste huur} = \text{inkomenscoëfficiënt} \times \text{basishuur} = \left(\frac{I + 1.699 \text{ €}}{17.833 \text{ €}} \right) \times \text{basishuur}$$

Voor ieder van de eerste 2 personen ten laste werd er van het inkomen (I) 1.070 euro afgetrokken. Voor de derde persoon ten laste bedroeg de bijkomende huurvermindering 20% van de basishuur, voor de vierde 30% en zo verder tot 50% van de basishuur bij zes of meer personen ten laste. De korting op de onroerende voorheffing, waarop een huurder met minimaal 2 personen ten laste recht had, werd afgetrokken van deze huurvermindering voor de grote gezinnen. Een huurder had dus wel degelijk altijd minstens deze korting op de onroerende voorheffing, maar wanneer er vanuit de sociale huur al een minstens even grote korting werd gegeven, kwam de fiscale korting daar niet bovenop.

2. De nieuwe huurprijsberekening (vanaf 1 januari 2011)

In de nieuwe huurprijsberekening worden er afzonderlijke delen voorzien voor het inkomen en voor de kwaliteit van de woning. De berekening vertrekt bij $1/55^{\text{ste}}$ van het inkomen, met een korting van precies 15 euro per persoon ten laste (de gezinskorting). Vervolgens krijgt de huurder een bijkomende korting voor woningen met lagere markthuurwaarde. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de korting (en hoe minder de huurder dus zal betalen). Voor de duurste woningen wordt helemaal geen bijkomende korting gegeven. Deze korting heeft de naam 'patrimoniumkorting' gekregen. Op dezelfde manier wordt er ook een minimale prijs aan de marktwaarde verbonden. Zoals de huurder vroeger nooit minder dan de halve basishuur mocht betalen, wordt er nu een minimum bepaald op basis van de marktwaarde. Daardoor betaalt een gezin met een erg laag inkomen en/of een grote gezinslast nooit minder dan 100 euro voor de goedkopere sociale huurwoningen, en 200 euro voor de duurdere woningen. De nieuwe huurprijsberekening ziet er dus als volgt uit:

$$\text{aangepaste huur} = \frac{I}{55} - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting}$$

Het resultaat mag nooit kleiner worden dan de minimale prijs (tussen 100 en 200 euro). Ook nu wordt de korting op de onroerende voorheffing hierin verrekend: als de huurder al een grotere korting krijgt op zijn sociale huurprijs, dan wordt de korting op de onroerende voorheffing daar niet nog eens extra bovenop gegeven.

In de oude huurprijsberekening was $1/60^{\text{ste}}$ van het inkomen een bovengrens voor de te betalen huurprijs. In de nieuwe berekening wordt er vertrokken van $1/55^{\text{ste}}$ van het inkomen, wat hoger ligt. Bovendien wordt het inkomen zelf nu ook geïndexeerd, wat momenteel een verhoging inhoudt van dat inkomen met ongeveer 3%. Mensen zonder personen ten laste vertrekken dus duidelijk van een hoger beginpunt. Maar opgepast: in het oude systeem betaalden zeer veel sociale huurders effectief $1/60^{\text{ste}}$ van hun inkomen. In het nieuwe systeem zullen enkel de mensen die de allerduurste sociale woningen huren boven de oude begrenzing van $1/60^{\text{ste}}$ uitkomen. De patrimoniumkorting zorgt immers voor een korting voor de andere dan de duurste woningen.

Een mogelijk erg verwarrend aspect aan de nieuwe berekening, is het begrip ‘basishuur’. De vroegere basishuur, die de basis was voor de verdere berekening, werd bepaald vertrekkend van de investering in de woning. Deze koppeling verdwijnt helemaal. Het nieuwe uitgangspunt van de berekening is de markthuurwaarde van de woning, die in het nieuwe systeem opnieuw de naam ‘basishuur’ meekrijgt. Het moet dus duidelijk zijn dat de nieuwe basishuur niet meer vergelijkbaar is met de oude! De basishuur in het nieuwe systeem (de marktwaarde) ligt in principe altijd hoger dan de basishuur in het oude (een lagere referentiewaarde), maar speelt ook een heel andere rol. Dit heeft dus helemaal niet noodzakelijk het gevolg dat de te betalen huurprijs ook hoger zal liggen.

Hoewel de huurprijs rechtstreeks gekoppeld wordt aan de marktwaarde van woningen (naast inkomen en gezinslast natuurlijk), betekent dit niet dat toekomstige stijgingen op de private huurmarkt ook noodzakelijk stijgingen in de sociale huurprijzen zullen meebrengen. Het is helemaal niet de bedoeling om de globale huurinkomsten te koppelen aan de private huurmarkt; de betaalbaarheid voor de huurder blijft altijd de eerste bekommernis! De huurder zal wel altijd weten waarom hij voor de ene woning meer betaalt dan voor de andere, onafhankelijk van de verhuurder bij wie hij huurt. Hij zou op de private huurmarkt immers ook meer voor die woning betalen. En wanneer de private huurmarkt duurder wordt, wordt de vaststelling van de patrimoniumkorting gewoon aangepast, zodat het geheel hetzelfde evenwicht behoudt..

3. Overgang (van 1 januari 2008 tot 31 december 2010)

Om de nieuwe huurprijsberekening helemaal van start te doen gaan, moet er eerst nog bijkomende informatie over de marktwaarde worden verzameld, opdat de koppeling ervan aan de patrimoniumkorting en de minimale prijzen kan worden ingevuld. Dit is onmogelijk voor 1 januari 2008. Daarnaast heeft men absoluut willen vermijden dat huurders plots veel meer of veel minder zouden moeten betalen. Het eerste zou niet fair zijn t.o.v. de huurder, het tweede t.o.v. de verhuurder. Daarom is er een overgangperiode voorzien van 3 jaar, waarin er jaarlijks gelijke stapjes worden gezet in de richting van de nieuwe huurprijsberekening. De formules voor deze drie overgangsjaren zien er als volgt uit:

$$2008: \text{aangepaste huur} = \left(\frac{I + 5.650 \text{ €}}{24.811 \text{ €}} \right) \times \text{referentie huur} + \left(\frac{I - 13.750 \text{ €}}{220 \text{ €}} \right) - \text{gezinskorting}$$

$$2009: \text{aangepaste huur} = \left(\frac{I + 13.403 \text{ €}}{37.216 \text{ €}} \right) \times \text{referentie huur} + \left(\frac{I - 13.750 \text{ €}}{110 \text{ €}} \right) - \text{gezinskorting}$$

$$2010: \text{aangepaste huur} = \left(\frac{I + 36.663 \text{ €}}{74.432 \text{ €}} \right) \times \text{referentie huur} + \left(\frac{I - 13.750 \text{ €}}{74 \text{ €}} \right) - \text{gezinskorting}$$

Omdat in de nieuwe huurprijsberekening het begrip ‘basishuur’ staat voor de marktwaarde van de woning, moest het oude begrip een andere naam krijgen, met name de referentieuur. In de overgang, speelt de referentieuur dus de rol van de oude basishuurprijs.

In de formules zien we links telkens een term die qua vorm overeenstemt met de oude formule (zie hoger): een soort van inkomenscoëfficiënt, vermenigvuldigd met de oude basishuur (nu referentieuur dus). Rechts staat een term die rechtstreeks met het inkomen correspondeert, wat we ook terugzien in de nieuwe berekening. Omdat de noemer in de linkerterm jaarlijks veel groter wordt, speelt dat deel een steeds kleinere rol in de formule. De noemer in het rechterdeel wordt steeds kleiner, zodat dat deel jaarlijks een net veel grotere rol speelt. **De formule in haar geheel gaat stap voor stap van de oude formule naar de nieuwe.** Voor de gezinslast is er wel meteen voor gekozen om de nieuwe gezinskorting toe te passen.

Hoewel met deze formules de overgang precies verdeeld wordt in 3 stapjes, is er daarbovenop nog een extra beveiliging ingebouwd. Jaarlijks wordt het resultaat van deze nieuwe formule vergeleken met de ‘oorspronkelijke’ huurprijs – alsof er geen nieuw huurbesluit was. Van die oorspronkelijke huurprijs mag in 2008 maximaal 5% worden afgeweken. Als het verschil tussen die oorspronkelijke huurprijs en de overgangshuurprijs in 2008 groter is dan 5% van de oorspronkelijke huurprijs (naar boven of naar onder), dan wordt de overgangsformule niet toegepast. Dan wordt de oorspronkelijke formule vermeerderd (of bij een daling verminderd) met die 5%. Bij voorbeeld:

- Als je volgens de oude berekening 500 euro moest betalen, dan mag je in de nieuwe maximaal 25 euro meer of minder betalen (5% van 500 euro). Als de overgangsformule 530 euro geeft, dan wordt dat door deze beperking maar 525 euro. Als de overgangsformule 480 euro geeft, dan geldt deze prijs onverkort, omdat het verschil kleiner is dan de beperking van 25 euro.

Voor deze beperking tot 5% meer of minder wordt wel met minimaal 20 euro gewerkt. Als 5% van de oorspronkelijke huurprijs minder is dan 20 euro, dan mag er maximaal 20 euro worden afgeweken.

- Als de oorspronkelijke berekening 200 euro geeft, dan wordt de nieuwe niet beperkt tot 10 euro in plus of min (5% van 200 euro), maar evenzeer tot 20 euro meer of minder.
- Als de oorspronkelijke huurprijs 200 euro geeft en de overgangsformule 175 euro, dan wordt dat door de beperking toch 180 euro, omdat het verschil anders groter dan 20 euro zou zijn. Als de overgangsformule 210 euro geeft, dan wordt dit onverkort toegepast.

Ter volledigheid: in 2008 wordt er gewerkt met 5% meer of minder (of 20 euro), in 2009 is dit 10% meer of minder (of 40 euro) en in 2010 15% (of 60 euro). Op die manier kan er jaarlijks een beetje verder van de oorspronkelijke formule worden afgeweken.

Merk nog op dat deze vergelijking jaarlijks wordt toegepast op de referentieuur voor dat jaar, zonder telkens terug te grijpen naar de referentieuur (of basishuur) uit het voorgaande jaar. Als de referentieuur voor 2008 bij wijze van spreken het dubbele bedraagt van de basishuur in 2007, dan wordt hiermee geen rekening gehouden. Er wordt enkel gekeken naar het verschil tussen de twee formules, toegepast op de referentieuur in 2008!

4. Tot slot

De nieuwe huurprijsberekening wordt begrijpelijker voor de (kandidaat-) huurder. Er wordt immers vertrokken van een bedrag dat zeer duidelijk in verband staat met de betaalbaarheid: $1/55^{\text{ste}}$ van het inkomen, verminderd met 15 euro per persoon ten laste. Wanneer een kandidaat woningen bekijkt, kan hij vervolgens heel duidelijk zien hoeveel meer hij voor de ene zal betalen dan voor de andere: de patrimoniumkorting en de minimale prijs zullen er duidelijk bij worden geafficheerd. Eens er een contract is afgesloten, wordt de marktwaarde in het contract ingeschreven (die dan de basishuur wordt), samen met de patrimoniumkorting en de minimale prijs. Voor de eerstkomende negen jaar weet de huurder perfect waar hij aan toe is, omdat deze bedragen enkel worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Na negen jaar wordt de basishuur terug aangepast aan de dan geldende marktwaarde en worden de patrimoniumkorting en de minimale prijs daar ook opnieuw aan aangepast.

In de overgangperiode wordt er echter gewerkt met een combinatie van de nieuwe en de oude huurprijsberekeningen. Om sprongen te vermijden is het noodzakelijk om de oude berekening nog te blijven meenemen. Maar om in de richting van de nieuwe berekening te gaan, moeten er ook elementen van de nieuwe berekening worden opgenomen. Het is dus onvermijdelijk dat we gedurende enkele jaren moeten werken met een ingewikkelde combinatie van de beide berekeningen samen...