

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1983-1984

1 MAART 1984

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heren L. Van den Bossche en J. Van Elewyck —

**tot wijziging van het Koninklijk Besluit van
18 december 1979 „houdende reglementering voor het Vlaamse Gewest
van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale
Maatschappij voor de Huisvesting erkende Vennootschappen of
aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren”**

MEMORIE VAN TOELICHTING

Voorliggend voorstel van dekreet is beperkt in zijn finaliteit. De indieners beogen bij hoordringendheid slechts een aantal correcties door te voeren op het nu geldend Koninklijk Besluit „houdende de reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH), erkende vennootschappen, of aan de NMH zelf toebehoren”.

In een latere fase zal de SP-fractie een alternatief voorstellen voor de globale sociale huisvestingspolitiek, waarbij terug naar de oorspronkelijke bedoeling van de sociale huisvesting wordt gegrepen, nl. het recht op wonen gestalte geven.

Deze voorstellen zullen de blijvende financiële leefbaarheid van de huisvestingsmaatschappijen garanderen.

De voornaamste nu voorgestelde aanpassingen van het K.B. van 18.12.1979 hebben betrekking op enerzijds de berekening van de huurprijzen op basis van het werkelijk beschikbaar inkomen, en anderzijds op de aanpassing van het maximaal percentage van de geactualiseerde kostprijs voor het bepalen van de basishuurprijs.

In het Vlaams huurstelsel wordt het netto-belastbaar inkomen in aanmerking genomen voor de berekening van de aanpassing van de huurprijs aan het inkomen.

Sedert 18.12.1979 is de wet op de inkomstenbelasting ver-

schillende malen gewijzigd. Ten gevolge van het wegvallen van de abattemeten zijn o.a. de personen met een vervangingsinkomen, die bij het opstellen van het K.B. tot de „bevooroordeelden” behoorden, thans in vergelijking tot andere categorieën benadeeld. Dit geldt vooral voor gepensioneerden en bruggepensioneerden. In complexen uitsluitend bestemd voor bejaarden kan men in het kader van het bestaande K.B. de huurcoëfficiënt aanpassen. Dit kan niet voor complexen met gemengde bewoning. Het netto-belastbaar inkomen is een irreëel fiscaal cijfer, dat in zijn huidige definitie niet steeds evenredig is met het inkomen waarover „de huurders” beschikken.

In deze optiek en met het oogmerk een grotere rechtvaardigheid te bewerkstelligen, wordt als inkomen voor de berekening van de huuraanpassingen het werkelijk netto-beschikbaar inkomen in aanmerking genomen.

De omzetting van het netto-belastbaar inkomen (K.B. 18.12.1979) naar netto-beschikbaar inkomen wordt door de berekening hierna gerechtvaardigd. Voor de netto-belastbare inkomens van 370.000,518.000 en 666.000 frank werd aangenomen dat er in het gezin 1 loontrekkende is ; voor het netto-belastbaar inkomen van 1.184.000 frank werd aangenomen dat er in het gezin 2 loontrekkenden zijn.

Aanpassingen van de cijfers van het K.B. van 18.12.1979 :

Oorspronkelijke cijfers K.B. 18.12.1979		Geïndexeerde cijfers per 01.02.1984		Voorgestelde cijfers aangepast aan de nieuwe definitieve inkomens	
	250.000		370.000		300.000
	350.000		518.000		400.000
	450.000		666.000		475.000
	800.000		1.184.000		750.000
	22 .000		32.600		
bruto belastbaar	422.500	578.000	734.000	900.000	412.000
bedrijfskosten ff.	51.125	58.900	66.700	75.000	50.620
	371.375	519.100	667.300	825.000	361.780
af trek	1.375	1.100	1.300	1.390	1.390
Netto-belastbaar	370.000	518.000	666.000	823.610	360.390
x 0,74	237.800	383.320	492.840	netto-belastbaar	1.184.000
basisbelasting	46.9 13	89.709	135.036		476.850
evenredig belasting	63.396	121.228	182.481	bep. splitsing	– 13.666
(X 100) 74					454.184
Gemeentebelasting	3.804	7.274	10.949	aanv. verm. basisbel. op	467.850
totale belasting	67.200	128.502	193.430	1.184.000 56.000	438.450
					– 29.400
					424.784
beschikbaar netto inkomen	302.800	389.498	472.500	gem. belast.	25.487
				Tot. belasting	450.271
				Beschikbaar netto inkomen	733.729

Zonder afbreuk te doen aan de filosofie, die aan de basis ligt van het K.B. van 18.12.1979, werd de gelegenheid te baat genomen om enkele artikels van voormeld K.B. aan te passen.

De voornaamste korrekties hebben betrekking op :

– de definities van de begrippen gezin en kind ten laste, die worden geactualiseerd ;

- de inschrijving, die beperkt wordt tot de werkelijk recht-hebbende kandidaten ;
- de prioriteitenregeling die herzien wordt en waarbij een onderscheid ingevoerd wordt tussen een recht op volstrekte voorrang en een recht op gewone voorrang ;
- de invoering voor de kandidaat-huurder van een mogelijk-heid tot verhaal bij niet-toewijzing. De inwilliging van dit ver-haal geeft de kandidaat-huurder een volstrekt recht op voor-keur voor de eerst vrijkomende woning ;
- de invoering van een jaarlijkse huuraanpassing telkens op 1 juli.
- het recht op informatie voor de huurder i.v.m. de bereke-ning van de huurprijzen, de bijdragen en de huurlasten. Dit laatste kadert volkomen in het voorstel van dekreet van de heer L. Van den Bossche houdende regeling van de huurover-eenkomsten voor sociale woningen.

Overwegende dat volgens het vigerende K.B. de huuraan-passing moet plaats hebben per 01.07.1984 is het dringend de nodige aanpassingen door te voeren.

Voorgestelde aanpassingen van het K.B. van 18 december 1979.

Artikel 2 § 1

- bepaling gezin wordt vervangen door :

Gezin, de persoon die alleen woont of meer personen, die gewoonlijk onder eenzelfde dak samenwonen of zullen sa-menwonen.

Verantwoording :

Dit schept de mogelijkheid dat iemand zich bv. als alleen-staande inschrijft doch de intentie heeft zodra hem een woning wordt toegewezen met een persoon te gaan samenwonen.

- Bepaling inkomen wordt vervangen door :

Inkomen is het globaal belastbaar inkomen van de huurder en van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft, verminderd met de op deze inkomsten betaalde belasting (hoofdsom + gemeentebelasting) en, al naar gelang het geval, vermeerderd of verminderd met de ontvangen of betaalde ali-mentatievergoeding.

Verantwoording :

De nieuwe definitie benadert het reëel inkomen waarover de huurder beschikt. Er wordt rekening gehouden met de be-drijfsonkosten. Het kan bepaald worden aan de hand van de bijlage bij het aanslagbiljet of berekend worden van de fiche 281.10 en volgende.

- Bepaling gezinsinkomen wordt vervangen door :

Gezinsinkomen : De som van het inkomen van de kinderen en van alle personen die met de huurder onder eenzelfde dak samenwonen, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen van minder dan 21 jaar. Het inkomen van de ascendenten en dat van de ongehuwde kinderen tussen 21 en 25 jaar, die deel uit-maken van het gezin van de huurder, wordt slechts voor de helft aangerekend.

- Verantwoording :

Gezinsinkomen : De aanpassing van de definitie van het ge-zinsinkomen vloeit voort uit de aanpassing van de definitie

van het inkomen. Ingevolge de wijziging van het begrip inkomen moeten de basisbedragen opgetrokken worden, om uiteindelijk dezelfde personen aan dezelfde voorwaarden te kunnen onderwerpen.

Niet geïndexeerde basisbedragen K.B.	Nieuwe basisbedragen aangepast aan de nieuwe definitie inkomen en aan de index van febr. 1984
450.000	475.000
art. 3 toelatingsvoorwaarden	art. 3 toelatingsvoorwaarden
250.000	300.000
art. 11 verlaging	art. 11 verlaging
350.000	350.000
art. 10 verhoging	art. 10 verhoging
	450.000
art. 6 prioriteiten	art. 6 prioriteiten
800.000	wordt niet bepaald
art. 10	
2 x basishuurprijs huuropzeg	
22 .000	25.000
bedrag kind ten laste	bedrag kind ten laste

– Bepaling kind ten laste wordt vervangen door :

Kind ten laste : het kind voor hetwelk kinderbijslag of wezentoelagen worden toegekend aan de kandidaathuurder of huurder, of aan de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft.

Verantwoording :

Het K.B. wordt hier gewoon eenvormig gemaakt aan de voornoemde aangepaste bepaling van „het gezin”. Dit geldt eveneens vòor de aanpassing van art. 3 2°.

Artikel 3, 4°

De inkomensvoorwaarden als kandidaat-huurder, behelst in artikel 3, 4° wordt :

4° zijn inkomen en dat van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft, voor het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat, niet meer bedraagt dan 475.000 frank, verhoogd met 25.000 frank per kind ten laste.

Verantwoording :

De inkomensgrens wordt aangepast aan de nieuwe definitie, van het inkomen dat nu op het netto-inkomen slaat. 475.000 frank komt nagenoeg overeen met het inkomen van twee samenlevende personen, die beiden het minimum gewaarborgd loon hebben.

Artikel 4

Artikel 4 wordt gewijzigd ten gevolge van een herwerkt voorstel van artikel 6.

Een paragraaf 2 en 3 wordt toegevoegd :

§ 2. Bij huurders-coöperatieve vennootschappen mag het aangepast ledenregister het register van de kandidaat-huurders vervangen.

§ 3. De kandidaat-huurder dient aan de vennootschap de wijzigingen in de gegevens betreffende zijn gezinstoestand en zijn gezinsinkomen mede te delen.

Verantwoording :

§ 2. vereenvoudigt het bijhouden van het register voor de huurders-coöperatieve vennootschappen.

Artikel 5

De personen die toegelaten worden als kandidaat-huurder worden beperkt in een nieuw voorgesteld artikel 5 :

Art. 5 – 6.1. Ieder persoon, die 18 jaar oud of ongehuwd is en voldoet aan de voorwaarden bepaald in art. 3 kan zich laten inschrijven in het bij art. 4 bedoelde register. Bij zijn inschrijving worden de kandidaat-huurders in kennis gesteld van de toelatingsvoorwaarden.

Verantwoording :

Alleen de werkelijke kandidaten en zij die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden kunnen ingeschreven worden. Een absolute grens van 18 jaar kan niet gesteld worden, daar bepaalde jongeren reeds voor deze leeftijd kunnen getrouwd zijn en zich dan meestal financieel in een toestand bevinden, dat ze zeker in aanmerking komen voor sociale huisvesting.

Artikel 6

Artikel 6 betreffende de prioriteiten in de toewijzing van een sociale woning, wordt als volgt veranderd :

Prioriteiten.

Art. 6 § 1. – Rekening houdend met een rationele bezetting van de woningen, geschiedt de toewijzing volgens de kronologische volgorde van de inschrijvingen in het register, behoudens wanneer toepassing dient te worden gemaakt van de voorrangsregel bedoeld in de §§ 2, 3, 4 en 5.

§ 2. – Volstreekte voorrang genieten :

1. de kandidaat-huurder wiens gezinsinkomen in het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van de toewijzing, 450.000 frank verhoogd met 25.000 frank per kind ten laste niet overschreed.

2. de huurder die een onaangepaste woning bewoont en een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning toebehorend aan de vennootschap ingediend heeft.

§ 3. – Is de beschikbare woning een woning die speciaal werd opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door een bepaalde handicap, dan geniet de huurder of de kandidaat-huurder, die zich op een dergelijk handicap voor zichzelf of voor een lid van zijn gezin kan beroepen, een volstreekte voorrang.

§ 4. – Nadat voldaan werd aan de voorrangregels voor de voorgaande § 2 en 3 genieten de hierna genoemde kandidaat-huurders eveneens een recht van voorrang :

– hij die woont en verblijft in de gemeente waar de beschikbare woning gelegen is ;

– hij die ofwel een woning ontruimt welke hetzij ongezond is, zoals bedoeld bij artikel 2, § 1, hetzij ongezond is wegens overbevolking op grond van een door de burgemeester genomen besluit of een sloopvergunning heeft uitgemaakt ofwel als inwoner een vaartuig ontruimt waarvoor de Staat een sloop-toelage toekent ;

– hij die als huurder een woning van een vennootschap bewoont en tengevolge van sluiting of herstructurering van het bedrijf waar hij was tewerkgesteld dichter bij zijn nieuwe plaats van tewerkstelling moet gaan wonen ;

– de gewezen politieke gevangene of oorlogsinvalide en zijn rechthebbenden.

Onder de prioriteitengerechtigden hierboven opgesomd wordt een beschikbare woning toegewezen aan de kandidaat-huurder met het grootste aantal prioriteitenanspraken. Wanneer verscheidene kandidaat-huurders eenzelfde aantal prioriteitenanspraken verenigen, gaat de voorkeur naar degenen die het langst ingeschreven is in het in artikel 4 bedoelde register.

§ 5. – Wanneer het gaat om woningen gebouwd met toepassing van artikel 37 van de Huisvestingscode of om woningen die gefinancierd worden in het kader van speciale programma's onder beding van specifieke verbintenissen zijn de prioriteiten enkel van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

HUUROVEREENKOMST

Art. 6bis

Bij toewijzing van een woning wordt tussen de huurder en de vennootschap een typehuurcontract afgesloten. Het typehuurcontract goedgekeurd door de Nationale Maatschappij, moet een beding bevatten luidens hetwelke de vennootschap de huur niet kan beëindigen zonder een met reden omklede opzegging.

Verantwoording :

De strikte toepassing van de huidige prioriteiten, geregeld bij het vigerend K.B. van 18 december 1979, en waarbij de prioriteit wordt gegeven aan de laagste inkomens, leidt tot financiële moeilijkheden bij de erkende vennootschappen. Daarenboven zijn de huidige prioriteiten te ingewikkeld en praktisch moeilijk realiseerbaar. Het gevaar bestaat daarenboven dat het systematisch toewijzen van de sociale woningen aan de laagste inkomens, leidt tot ghetto-vorming.

Daarom wordt voorgesteld de structuur van de prioriteiten anders te structureren waarbij de kronologische volgorde, behoudens welbepaalde regels, de voorrang krijgt. Dit leidt tot een soepeler en hanteerbaarder systeem en geeft de facto een zekere vermenging in de bevolking van de sociale woningen.

Artikel 7

De beperking dat alleen het tweede lid van artikel 3 in aanmerking komt voor afwijking wordt opgeheven :

In het voorstel wordt de afwijking mogelijk voor alle bepalingen van artikel 3 en 6. Daarenboven wordt een artikel 7bis toegevoegd :

Artikel 7bis

§ 1. – Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan bij aangetekend schrijven verhaal indienen bij de vennootschap.

§ 2. – Wordt dit verhaal ingewilligd dan beschikt de benadeelde huurder of kandidaat-huurder over een volstrekt recht

van voorkeur voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

Verantwoording :

Werkelijke sociale gevallen moeten kunnen toegelaten worden. Daarom wordt de mogelijkheid tot afwijkingen uitgebreid tot alle toelatingsvoorwaarden.

De beslissing van dergelijke afwijking moet echter bij de Raad van Beheer van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting blijven om mogelijke (politieke) willekeur tegen te gaan.

In afwachting van het antwoord van de NMH, kan de vennootschap zelf – in dringende gevallen – reeds een beslissing nemen.

Ten slotte moet de kandidaat-huurder de mogelijkheid worden gelaten, beroep aan te tekenen bij de vennootschap, indien hij meent dat hij benadeeld werd.

Artikel 8

Artikel 8, § 2 wordt Artikel 9, § 3 en er wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoerd :

§ 2. – Voor woningen uitgerust met een garage, wordt het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op de garage, en dat door de vennootschap wordt vastgesteld niet onderworpen aan de toepassing van de artikelen 10, 11, 12 en 13.

Verantwoording :

Het is wenselijk dat de huurprijs van de in- en aangebouwde garages onttrokken wordt aan de verhogingen en de verlagingen ingevolge de belangrijkheid van de inkomsten. Dit is het geval voor garages in batterij.

Artikel 9

§ 1. – De in artikel 9 van het K.B. van 18.12.1979 vastgestelde 6,5 % wordt verhoogd tot 7 %.

Verantwoording :

Met de financiële leefbaarheid voor ogen, en het feit dat steeds minder lagere inkomens, de sociale woningen bevolken, is een coëfficiënt van 7 % meer aangewezen. Een in bepaalde gevallen huuropbrengst van $\frac{6,5}{2} = 3,25$ %, dekt zelfs de annuïteit nog niet.

Artikel 9

§ 2. De herziening van de coëfficiënten voor de berekening van de geaktualiseerde kostprijs van de woningen wordt van twee jaar op ieder jaar gebracht.

Verantwoording :

Bedoeling is een jaarlijkse aanpassing mogelijk te maken.

Artikel 10

Artikel 10, § 1 wordt vervangen door volgende bepaling :

De basishuurprijs wordt verhoogd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 400.000 frank overschrijdt.

De verhoogde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basishuurprijs, vermenigvuldigd met een coëfficiënt bekomen door het gezinsinkomen te delen door 400.000 frank.

Artikel 10, § 2 in het K.B. van 18 december 1979 vervalt :

Verantwoording :

Artikel 10 wordt aangepast aan de nieuwe definitie van het gezinsinkomen (van netto-belastbaar inkomen naar **netto**-inkomen). De berekeningsmethode wordt vereenvoudigd.

Ook voor hogere inkomens moet een recht op wonen gegarandeerd worden. De meeste gezinnen met een hoger inkomen in sociale woningen zijn trouwens personen die er reeds lang wonen, en wier inkomen geleidelijk aan gestegen is. Het is dan ook niet aangewezen deze mensen – meestal op het einde van hun actieve loopbaan – uit te wijzen. Wel vervalt het plafond van maximum het dubbel van de basishuurprijs.

Artikel 11

Wordt vervangen door volgende bepalingen :

Artikel 11 – De basishuurprijs wordt verlaagd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 300.000 frank niet overschrijdt. De verlaagde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basishuurprijs, vermenigvuldigd met de coëfficiënt bekomen door het gezinsinkomen te delen door 300.000 frank.

Artikel 12

In artikel 12 wordt het tijdstip van aanpassing van de huurprijs aan een veranderd gezinsinkomen met enkele maanden verlengd :

Art. 12 – De overeenkomstig de artikelen 10, § 1 en 11 verhoogde of verlaagde basishuurprijs blijft ongewijzigd tot 30 juni van het volgend jaar. Bewijst de huurder evenwel in de loop van het jaar dat zijn gezinsinkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden minstens met 20 % verlaagd is ten opzichte van zijn inkomen van het referentiejaar dan wordt zijn huurprijs met ingang op de 4e maand herzien op basis van het nieuw gezinsinkomen.

Verantwoording :

Voorgestelde wijziging is een meer praktische oplossing in de aanpassing van de huurprijzen. Daarenboven worden sterke schommelingen door seizoenarbeid vermeden.

Artikel 13

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd.

Vermindering van de basishuurprijs wordt toegestaan aan gezinnen met kinderen ten laste en aan gezinnen voor wie het inkomen uitsluitend bestaat uit een pensioen of een **brugpensioen**. Aan de gezinnen met kinderen ten laste worden volgende verminderingen toegestaan.

5 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 1 kind ten laste.

10 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 2 kinderen ten laste.

20 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 3 kinderen ten laste.

30 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 4 kinderen ten laste.

40 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 5 kinderen ten laste.

50 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 6 kinderen ten laste.

Aan de gezinnen van wie het inkomen uitsluitend bestaat uit een pensioen of bruggpensioen en die een gezinsinkomen hebben dat lager is dan 400.000 frank wordt een vermindering van 5 % op de basishuurprijs toegestaan. De vermindering wordt bepaald op 1 juli en blijft tot 30 juni van het volgend jaar ongewijzigd.

Verantwoording :

Tegemoetkoming aan de belasting vermindering die de gezinnen met kinderlast en de gepensioneerden en bruggepensioneerden genieten en tegelijkertijd een tussenkomst voor de kroostrijke gezinnen. De vermindering op de onroerende voorheffing wordt gecumuleerd met de huurprijsvermindering.

Artikel 14

Door het Gewest wordt aan de vennootschap het volle bedrag teruggestort van de verminderingen waarop huurders met kinderen ten laste overeenkomstig art. 13 kunnen aanspraak maken. De vennootschap zal alle berekeningen opmaken en een attest voorleggen waaruit blijkt dat zij het aantal kinderen ten laste gecontroleerd heeft.

Verantwoording :

De volledige vermindering voor kroostrijke gezinnen dient ten laste genomen door de Gemeenschap.

Artikel 15

Het artikel over de minimale en maximale huurprijs wordt als volgt aangepast :

Artikel 15, § 1

De huurprijs na aftrek van de in artikel 13 vermelde verminderingen mag niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

§ 2 – De huurprijs is daarenboven beperkt tot :

15 % van het gezinsinkomen voor het gezinsinkomen of deel van het gezinsinkomen kleiner dan 150.000 frank.

20 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen begrepen tussen 150.000 frank en 300.000 frank.

25 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen begrepen tussen 300.000 frank en 450.000 frank.

30 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen boven de 450.000 frank.

Is dit bedrag kleiner dan de helft van de basishuurprijs dan is de huurprijs gelijk aan de halve basishuurprijs.

§ 3. – Hoe dan ook, de huurprijs mag niet minder bedragen dan 14.400 frank per jaar.

Verantwoording :

De huurprijs wordt progressief beperkt. Anderzijds wordt ook een absolute benedengrens verantwoord geacht.

Artikel 18

Het onderzoek naar de inkomens wordt van twee jaar op ieder jaar gebracht.

Benevens het onderzoek naar het inkomen dat zij overeenkomstig art. 3 moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder gaan de vennootschappen in 1984 en vervolgens ieder jaar over tot een onderzoek naar het gezinsinkomen van hun huurders.

Om dit gezinsinkomen te bepalen wordt rekening gehouden met dat van het voorlaatste jaar dat het jaar van de controle voorafgaat.

Artikel 20

Het artikel over de indexatie wordt als volgt aangepast :

Art. 20 – De bedragen vermeld in de artikelen 3,6, 10, 11, 13,15, zijn gekoppeld aan het indexcijfer 183,54 der consumptieprijzen. Zij worden op 1 juli van ieder jaar vermenigvuldigd met de verhouding gelijk aan :

indexcijfer van de consumptie van april van het jaar.

183,54

Verantwoording :

De indexaanpassingen worden beperkt tot één per jaar.

Ten slotte wordt een artikel ingelast over de informatie aan de sociale huurder.

Artikel 21

Ieder jaar ontvangt de huurder vanwege de maatschappij een volledige detail met de berekening van de hem aangerekende huurprijs, de bijdrage en de huurlasten.

Verantwoording :

Deze bescherming van de sociale huurder wordt uitgebreider geregeld door het hoger vermeld voorstel van dekreet van Luc Van den Bossche.

L. VAN DEN BOSSCHE

J. VAN ELEWYCK

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

De volgende artikelen van het koninklijk besluit van 18 december 1979 houdende reglementering, voor het Vlaamse Gewest, van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, worden als volgt gewijzigd :

BESTAANDE TEKSTVOORSTEL TOT WIJZIGINGKONINKLIJK BELGIEDE MINISTER VAN DE NEDERLANDSE
GEMEENSCHAPDE MINISTER VAN HET VLAAMSE GEWESTDE STAATSSECRETARIS VOOR DE NEDERLANDSE
GEMEENSCHAP EN HET VLAAMSE GEWESTMINISTERIE VAN FINANCIEN

Koninklijk besluit houdende reglementering voor het Vlaamse Gewest, van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren.

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet,

Gelet op de Huisvestingscode gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, goedgekeurd bij de wet van 2 juli 1971 en, wat het Vlaamse Gewest betreft, gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978, inzonderheid op de artikelen 10, 13, 27 en 31 ;

Gelet op de wet tot oprichting van voorlopige **gemeenschaps-** en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 houdende voorlopige organisatie van de Executieven van de Gemeenschappen en van de Gewesten ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 tot afbakening van de aangelegenheden inzake huisvestingsbeleid waarin een verschillend gewestelijk beleid verantwoord is.

Gelet op het koninklijk besluit van 9 april 1920 houdende vaststelling der voorwaarden tot toelating der plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van 6 november 1921, 26 september 1952 en 11 december 1956.

Gelet op het koninklijk besluit van juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de

Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 26 juli 1973, 3 december 1974, 30 juni 1976, 5 januari 1977, 26 augustus 1977, 17 augustus 1978, 29 december 1978 en 11 juni 1979 ;

Overwegende dat dient gestreefd te worden naar een betere verdelende rechtvaardigheid tussen de huurders ;

Overwegende dat aan deze doelstelling wordt tegemoetgekomen door het ondervragen van de financiële moeilijkheden waarop personen met een bescheiden inkomen vaak stuiten bij de toegang tot huurwoningen, door een betere spreiding van de huurlasten onder de huurders en door vermindering voor sommige mingevoeden ten laste van de vennootschappen toe te staan ;

Overwegende dat een meer rationele aanwending van de beschikbare woonruimte moet bevorderd worden.

Overwegende dat de volkswoningen op een billijke en oordeelkundige wijze moet worden toegewezen en dat het bijgevolg aangewezen is dat deze met de laagste huurprijzen zoveel mogelijk zouden worden toegewezen aan de huurders en kandidaat-huurders uit de laagste inkomensgroep ;

Overwegende dat dient gestreefd te worden naar een sluitend financieel beheer, zowel voor de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting als voor de door haar erkende vennootschappen ;

Gelet op het advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Gelet op de beslissing van de Executieve van de Nederlandse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest op 10 december 1979.

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, eerste lid ;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid ;

Op de voordracht van Onze Staatssecretaris voor de Nederlandse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest en op het advies van onze in Raad vergaderde Ministers.

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Artikel 1. – De toepassing van dit besluit is beperkt tot het grondgebied van het Vlaamse Gewest zoals het is vastgesteld bij artikel 1 van de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979.

Art. 2. – § 1. In de zin van dit besluit dient te worden verstaan onder :

– Minister, de Minister of Staatssecretaris tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort ;

– Vennootschap, de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschap, of de Nationale Maatschappij zelf, wat de haar toebehorende woningen betreft ;

Woning, het onroerend goed ingericht voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden ;

– Ongezonde woning, de woning die, hetzij het voorwerp is van een besluit tot onbewoonbaarverklaring, hetzij door de Minister als ongezond niet-verbeterbaar werd erkend op advies van het Gewestelijk Comité voor de Huisvesting uit het ambtsgebied, hetzij wordt gesloopt met het genot van de staatsusenkunst verleend krachtens de artikelen 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode ;

– Gezin, de persoon die alleen woont of meer personen, die gewoonlijk onder eenzelfde dak samenwonen ;

Artikel 1. De toepassing van dit besluit is beperkt tot het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

Minister : De Gemeenschapsminister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

– Gezin : de persoon die alleen woont of meer personen, die gewoonlijk onder eenzelfde dak samenwonen.

– Inkomen, de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten van de huurder en van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft ;

– Gezinsinkomen, de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten van de huurder en van alle personen die met hem onder een zelfde dak samenwonen, met uitsluiting van het inkomen van de kinderen van minder dan 25 jaar ;

– Basishuurprijs, de prijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9, en waarin de lasten en kosten begrepen zijn die louter betrekking hebben op het eigendom.

In de basishuurprijs zijn niet begrepen de lasten en kosten die louter betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder en die, benevens de huurprijs, te zijnen laste zijn.

Beide soorten van lasten en kosten worden, op advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, door de Minister bepaald.

– Huurprijs, het door de huurder te betalen bedrag vastgesteld overeenkomstig de artikelen 8, § 1, 15 en 22, § 4.

– Kostprijs, alle uitgaven door de verhurende vennootschap gedragen voor de stichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken. Deze kostprijs dient uitdrukkelijk door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting te worden goedgekeurd ;

– geactualiseerde kostprijs, de initiale kostprijs zoals vastgesteld bij de eerste verhuring door de vennootschap, verhoogd met de kostprijs van de uitgevoerde saneringsverbeterings- en aanpassingswerken, met dien verstande dat elk van die kostprijzen vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die wordt vastgesteld door de Minister op voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

– Aangepaste woning, de woning die voldoet aan de normen die bepaald worden door de Minister, op advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting ;

– Kind ten laste, het kind voor hetwelk kinderbijslag of wezentoelagen worden toegekend aan de kandidaat-huurder of huurder of aan zijn echtgenoot.

Hebben deze laatsten echter geen recht op zulke bijslag of toelage, dan kan de Minister oordelen dat het kind werkelijk ten hunnen laste is, indien zij dat bewijzen.

Voor het bepalen van het aantal kinderen ten laste, wordt als twee kinderen aangerekend, het kind dat voor tenminste 66 pct. getroffen is door ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens een of meer aandoeningen.

Als hebbende een kind ten laste wordt eveneens beschouwd de kandidaat-huurder of huurder die, of van wie een gezinslid, in dezelfde graad getroffen is door een dergelijke ontoereikendheid of vermindering van geschiktheid.

§ 2. De artikelen 3, 2^o en 4^o en 10, § 2 van dit besluit zijn niet van toepassing op de mijnwerkers in actieve dienst in een steenkoolmijn noch op de personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren.

§3. De bepalingen van dit besluit zijn enkel van toepassing op de onroerende goederen of gedeelten ervan die uitsluitend

– Inkomen : het globaal belastbaar inkomen volgens het wetboek van de inkomstenbelasting van de huurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft, verminderd of vermeerderd met de betaalde of ontvangen alimentatievergoeding en verminderd met de betaalde belasting (hoofdsom + gemeentebelasting).

– Gezinsinkomen : De som van het inkomen van de kinderen en dat van alle personen die met de huurder onder eenzelfde dak samenwonen met uitsluiting van de ongehuwde kinderen van minder dan 21 jaar. Het inkomen van de ascendenten en dat van de ongehuwde kinderen tussen 21 en 25 jaar, die deel uitmaken van het gezin van de huurder, wordt slechts voor de helft aangerekend.

– Basishuurprijs, de prijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9.

– Kind ten laste, het kind voor hetwelk kinderen tijdens het eerste kwartaal van het jaar bijslag of wezentoelagen worden toegekend aan de kandidaat-huurder of huurder of aan de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft.

bestemd zijn om als woningen verhuurd te worden, alsmede op hun bij horigheden.

HOOFDSTUK 1. – Toelatingsvoorwaarden, inschrijving en prioriteiten.

Toelatingsvoorwaarden.

Art. 3. – Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuuring beschikbare woning van een vennootschap worden toegelaten voor zover :

1° hij is ingeschreven in het in artikel 4 bedoelde register :

2° hij of zijn echtgenoot bedrijfsinkomsten of vervangende inkomsten heeft genoten tijdens het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat.

3° noch hij, noch een lid van zijn gezin een of meer woningen in volle eigendom of vruchtgebruik heeft. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden :

a) met de vervreemding van een deel van de eigendom of het vruchtgebruik in de loop van de twee jaren die de huurovereenkomst voorafgaat ;

b) met de ongezonde woning, bedoeld in artikel 2, § 1 en gelegen in het Vlaamse Gewest, op voorwaarde dat ze door de eigenaar ervan wordt bewoond.

4° het inkomen voor het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat, niet meer bedraagt dan 450.000 F, verhoogd met 22.000 F per kind ten laste.

Artikel 4. – Elke vennootschap houdt een register bij waarin, volgens de orde van indiening, de aanvragen worden ingegeven van, eensdeels, de kandidaat-huurders, met vermelding van de in artikel 6 bedoelde prioriteiten waarop die kandidaat-huurders zich eventueel kunnen beroepen en, anderdeels, de in artikel 6, bedoelde huurders.

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van dat register, worden op voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting door de Minister bepaald.

De vennootschap houdt het register ter beschikking van de Minister of zijn afgevaardigde en van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 5. – Ieder persoon kan zich laten inschrijven in het bij artikel 4 bedoelde register. Bij de inschrijving moeten de kandidaat-huurders in kennis van de toelatingsvoorwaarden gesteld worden.

Prioriteiten

Art. 6 § 1. – Zijn een of meer van haar woningen beschikbaar voor verhuuring, dan zal de vennootschap bij voorrang die woningen toewijzen aan diegenen onder de huurders die een aangepaste woning bewonen en een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning hebben ingediend.

HOOFDSTUK 1. – Toelatingsvoorwaarden, inschrijving en prioriteiten Huurovereenkomst

2° hij of degene met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft een inkomen heeft genoten tijdens het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat.

4° zijn inkomen en dat van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenleeft, van het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat, niet meer bedraagt dan 475.000 Fr. verhoogd met 25.000 Fr. per kind ten laste.

Art. 4. – § 1. Elke vennootschap houdt een register bij waarin, volgens de orde van hun indiening, de aanvragen worden ingeschreven van, eensdeels, de kandidaat-huurders, met vermelding van de in artikel 6 bedoelde prioriteiten waarop die kandidaat-huurders zich eventueel kunnen beroepen en, anderdeels de in artikel 6 § 2 1° lid bedoelde huurders.

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van dat register, worden op voorstel van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting door de Minister bepaald.

De vennootschap houdt het register ter beschikking van de Minister of zijn afgevaardigde en van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

§ 2. Bij huurders-coöperatieve vennootschappen mag het aangepast ledenregister het register van de kandidaat-huurders vervangen.

§ 3. De kandidaat-huurder dient aan de vennootschap de wijziging in de gegevens betreffende zijn gezinstoestand en zijn gezinsinkomen mede te delen.

Art. 5 – 6.1. Ieder persoon, die 18 jaar oud of gehuwd is en voldoet aan de voorwaarden bepaald in art. 3 kan zich laten inschrijven van de in het bij art. 4 bedoelde register. Bij zijn inschrijving worden de kandidaat-huurders in kennis gesteld van de toelatingsvoorwaarden.

Art. 6 § 1 – Rekening houdend met een rationele bezetting van de woningen, geschiedt de toewijzing volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register, behoudens wanneer toepassing dient te worden gemaakt van de voorangsregels bedoeld in de §§ 2, 3, 4 en 5.

§ 2. – Wanneer de vennootschap een voor verhuring beschikbare woning niet kan toewijzen aan een van haar in § 1 bedoelde huurders, verhuurt ze die woning bij voorrang aan een kandidaat-huurder die, voor het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat, een inkomen heeft genoten dat niet meer bedraagt dan 450.000 F verhoogd met 22.000 F per kind ten laste.

Voor die kandidaat-huurder wordt de beschikbare woning bij voorrang en in de hiernavermelde orde van belangrijkheid toegewezen aan de kandidaat-huurder :

Die woont en verblijft in de gemeente waar de beschikbare woning gelegen is ;

Die ofwel een woning ontruimt welke hetzij ongezond is, zoals bedoeld bij artikel 2, § 1, hetzij ongezond is wegens overbevolking, op grond van een door de burgemeester genomen besluit, hetzij het voorwerp van een onteigeningsbesluit of een sloopvergunning heeft uitgemaakt ofwel als bewoner een vaartuig ontruimt waarvoor de Staat een slooptoelage toekent ;

Die als huurder een woning van een vennootschap bewoont en tengevolge van sluiting of herstructurering van het bedrijf waar hij was tewerkgesteld dichter bij zijn nieuwe plaats van tewerkstelling moet gaan wonen ;

Die gewezen politieke gevangene of oorlogsinvaliden is en zijn rechthebbenden.

§ 3. – Is de beschikbare woning een woning die speciaal werd opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door een bepaalde handicap, dan geniet de huurder of de kandidaat-huurder, die zich op een dergelijke handicap voor zichzelf of voor een lid van zijn gezin kan beroepen, een absolute voorrang.

§ 4. – Onder de in § 1, § 2 en § 3 bedoelde prioritaire kandidaten gaat de voorkeur in elke categorie naar diegenen waarvan het inkomen, verminderd met 22.000 F per kind ten laste, het laagste is. Wanneer het zoals hierboven verminderd inkomen van twee of meer kandidaten gelijk is, gaat de voorkeur naar diegenen die het langst zijn ingeschreven in het artikel 4 bedoelde register.

§ 5. – Wanneer de vennootschap een voor verhuring beschikbare woning niet kan toewijzen aan een van haar in § 2 en 3 bedoelde kandidaten, verhuurt ze die woning, volgens de bij

§ 2. Volstreckte voorrang genieten :

1. de kandidaat-huurder wiens gezinsinkomen in het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar van de toewijzing, 450.000 F verhoogd met 22.000 F per kind ten laste niet overschreed ;

2. de huurder die een onaangepaste woning bewoont en een aanvraag tot het huren van een aangepaste woning toebehorend aan de vennootschap ingediend heeft.

§ 3. – Is de beschikbare woning een woning die speciaal werd opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door een bepaalde handicap, dan geniet de huurder of de kandidaat-huurder, die zich op een dergelijke handicap voor zichzelf of voor een lid van zijn gezin kan beroepen, een volstreckte voorrang.

§ 4. – Nadat voldaan werd aan de voorrangsregels voor de voorgaande § 2 en 3 genieten de hierna genoemde kandidaat-huurders eveneens een recht van voorrang :

- hij die woont en verblijft in de gemeente waar de beschikbare woning gelegen is ;

- hij die ofwel een woning ontruimt welke hetzij ongezond is zoals bedoeld bij artikel 2, § 1, hetzij ongezond is wegens overbevolking op grond van een door de burgemeester genomen besluit, hetzij het voorwerp van een onteigeningsbesluit of een sloopvergunning heeft uitgemaakt ofwel als bewoner een vaartuig ontruimt waarvoor de Staat een slooptoelage toekent ;

- hij die als huurder een woning van een vennootschap bewoont en ten gevolge van sluiting of herstructurering van het bedrijf waar hij was tewerkgesteld dichter bij zijn nieuwe plaats van tewerkstelling moet gaan wonen ;

- de gewezen politieke gevangene of oorlogsinvaliden en zijn rechthebbenden.

Onder de prioriteitengerechtigden hierboven opgesomd wordt een beschikbare woning toegewezen aan de kandidaat-huurder met het grootste aantal prioriteitenanspraken. Wanneer verscheidene kandidaat-huurders eenzelfde aantal prioriteitenanspraken verenigen, gaat de voorkeur naar degenen die het langst ingeschreven is in het in artikel 4 bedoelde register.

§ 5. – Wanneer het gaat om woningen gebouwd met toepassing van artikel 37 van de Huisvestingscode of om woningen die gefinancierd werden in het kader van speciale program-

§ 2, tweede lid, en § 4 gestelde prioriteiten, aan een kandidaat-huurder wiens inkomen tijdens het voorlaatste jaar dat datgene van de huurovereenkomst voorafgaat, niet meer bedraagt dan 450.000 F, verhoogd met 22.000 F per kind ten laste.

Afwijkingen

Art. 7. – De raad van beheer van iedere vennootschap kan in buitengewone gevallen een afwijking voorstellen van de bepalingen van de artikelen 3, 2 en 6.

Het voorstel wordt, samen met de verantwoording, naar de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting gezonden die, binnen maximum een maand na de ontvangst ervan, de beslissing van haar raad van beheer van de vennootschap meedeelt.

Als die beslissing niet meegedeeld binnen de gestelde termijn, dan wordt het voorstel als goedgekeurd beschouwd.

HOOFDSTUK II. – Vaststelling van de huurprijs

Huurprijs een huurlasten

Art. 8. § 1. – De huurprijs is de basishuurprijs, eventueel verhoogd of verlaagd met inachtneming van het gezinsinkomen en vervolgens verminderd overeenkomstig artikel 13. Maximale en minimale bedragen ervan worden bepaald overeenkomstig de artikelen 15 en 16, § 2.

§ 2. – De in de huurovereenkomst vermelde lasten en kosten die niet in de huurprijs begrepen zijn moeten tegen kostende prijs worden aangerekend volgens de onderrichtingen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Basishuurprijs

Art. 9 § 1. – Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op een bedrag dat schommelt tussen 3,5 pct. en 6,5 pct. van de geactualiseerde kostprijs, met dien verstande dat de totale huuropbrengst niet hoger mag liggen dan 4,5 pct. van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen van de vennootschap.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststelling en wijzigingen van de basishuurprijs door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden goedgekeurd.

ma's onder beding van specifieke verbintenissen zijn de prioriteiten enkel van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

HUUROVEREENKOMST

art. 6 bis – Bij toewijzing van een woning wordt tussen de huurder en de vennootschap een type huurcontract afgesloten. Het type-huurcontract goedgekeurd door de Nationale Maatschappij, zal een beding bevatten luidens hetwelke de vennootschap de huur niet kan beëindigen zonder een met reden omklede opzegging.

Afwijkingen - Inspraak

Art. 7. – De Raad van Beheer van iedere vennootschap kan in buitengewone gevallen een afwijking voorstellen van de bepalingen van de artikelen 3 en 6.

Het voorstel wordt, samen met de verantwoording naar de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting gezonden die, binnen maximum een maand na de ontvangst ervan, de beslissing van haar Raad van Beheer aan de vennootschap meedeelt.

Is de beslissing niet meegedeeld binnen de gestelde termijn, dan wordt het voorstel als goedgekeurd beschouwd.

Art. 7 bis

§ 1. Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan in aangetekend schrijven verhaal indienen bij de vennootschap.

§ 2. Wordt dit verhaal ingewilligd dan beschikt de benadeelde huurder of kandidaat-huurder over een volstrekt recht van voorkeur voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

Art. 8. § 1. – ongewijzigd.

§ 2. – Voor woningen uitgerust met een garage, wordt het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op de garage, en dat door de vennootschap wordt vastgesteld niet onderworpen aan de toepassing van de artikelen 10, 11, 12 en 13.

§ 3. – De in de huurovereenkomst vermelde lasten en kosten die niet in de huurprijs begrepen zijn moeten tegen kostende prijs worden aangerekend volgens de onderrichtingen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Art. 9 § 1. – Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op een bedrag dat schommelt tussen 3,5 pct. en 7 pct. van de geactualiseerde kostprijs met dien verstande dat de totale huuropbrengst niet hoger mag liggen dan 5 pct. van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen van de vennootschap.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden goedgekeurd.

§ 2. — Uiterlijk op 1 februari 1980 en vervolgens om de twee jaar worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming, eensdeels van de jaargemiddelden van de stichtings- en verwervingskost der woningen en, anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

Verhoging van de basishuurprijs

Art. 10. § 1. — De basishuurprijs wordt verhoogd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 350.000 F, verhoogd met 22.000 F per kind ten laste, overschrijdt. De verhoogde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basis huurprijs, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die evenredig verhoogt van 1, voor een gezinsinkomen van 350.000 F, verhoogd met 22.000 F, per kind ten laste, tot maximum 2, voor een gezinsinkomen van 800.000 F verhoogd met 22.000 F, per kind ten laste.

§ 2. — Wanneer bij een tweemaaljaarlijks onderzoek naar het gezinsinkomen blijkt dat dit meer bedraagt dan 800.000 F, moet de vennootschap onmiddellijk huuropzeg betekenen met het oog op het vrijmaken van de woning uiterlijk drie jaar na de datum van de huuropzeg.

De huuropzeg blijft zonder gevolg wanneer de huurder na deze opzeg bewijst dat zijn gezinsinkomen, het in vorig lid bedoeld bedrag niet meer overschrijdt.

Verlaging van de basishuurprijs

Art. 11. — De basishuurprijs wordt verlaagd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 250.000 F, verhoogd met 22.000 F, per kind ten laste, niet overschrijdt. De verlaagde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basishuurprijs, vermenigvuldigd met de coëfficiënt, bekomen door het gezinsinkomen te delen door het bedrag van 350.000 F, verhoogd met 22.000 F per kind ten laste.

Art. 12. — De overeenkomstig de artikelen 10, § 1 en 11 verhoogde of verlaagde basishuurprijs blijft ongewijzigd tot 30 juni van het jaar waarin bij het bij artikel 18 bedoeld tweemaaljaarlijks onderzoek plaats heeft.

Bewijst de huurder evenwel in de loop van de periode gelegen tussen twee tweemaaljaarlijkse controles dat zijn gezinsinkomen met minstens 20 pct. is verlaagd ten opzichte van het gezinsinkomen dat werd in aanmerking genomen voor de vaststelling van zijn huurprijs, dan wordt de huurprijs onmiddellijk herzien op grond van het nieuwe gezinsinkomen.

Vermindering van de basishuurprijs voor grote gezinnen

Art. 13. — de vennootschappen zijn ertoe behouden op aanvraag van hun huurders met kinderen ten laste, onderstaande verminderingen toe te staan :

- 20 pct. op de basishuurprijs voor 3 kinderen ten laste ;
- 30 pct. op de basishuurprijs voor 4 kinderen ten laste ;
- 40 pct. op de basishuurprijs voor 5 kinderen ten laste ;
- 50 pct. op de basishuurprijs voor 6 kinderen ten laste.

De vermindering van onroerende voorheffing waarop de huurder als hoofd van een kinderrijk gezin recht heeft krachtens de samengeschiedelde wetten, inzake de belastingen op het inkomen, wordt afgetrokken van de bij dit artikel bepaalde vermindering.

De in het eerste lid bedoelde vermindering blijft ongewij-

§ 2. — Uiterlijk op 1 februari 1980 en vervolgens om de twee jaar worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming, eensdeels van de jaargemiddelden van de stichtings- en verwervingskost der woningen en, anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

Art. 10. De basishuurprijs wordt verhoogd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 400.000 F. overschrijdt. De verhoogde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basishuurprijs, vermenigvuldigd met de coëfficiënt bekomen door het gezinsinkomen te delen door 400.000

§ 2 vervalt.

Verlaging van de basishuurprijs

Art. 11. — De basishuurprijs wordt verlaagd voor de huurders van wie het gezinsinkomen het bedrag van 300.000 Fr. niet overschrijdt. De verlaagde basishuurprijs is gelijk aan de overeenkomstig artikel 9 berekende basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt bekomen door het gezinsinkomen te delen door 300.000 fr.

Art. 12. — De overeenkomstig de artikelen 10, § 1 en 11 verhoogde of verlaagde basishuurprijs blijft ongewijzigd tot 30 juni van het volgende jaar.

Bewijst de huurder evenwel in de loop van het jaar dat zijn gezinsinkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden minstens met 20 % verlaagd is ten opzichte van zijn inkomen van het referentiejaar dan wordt zijn huurprijs met ingang op de 4e maand herzien op basis van het nieuwe gezinsinkomen.

Vermindering van de basishuurprijs voor gezinnen met kinderen ten laste en voor gezinnen van wie het inkomen uitsluitend bestaat uit een pensioen of een brugpensioen.

Art. 13. — Aan de gezinnen met kinderen ten laste worden volgende verminderingen toegestaan.

- 5 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 1 kind ten laste ;
- 10 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 2 kind. ten laste ;
- 20 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 3 kind. ten laste ;
- 30 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 4 kind. ten laste ;
- 40 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 5 kind. ten laste ;
- 50 % op de basishuurprijs voor de gezinnen met 6 of meer kind. ten laste.

zigt in de loop van het bepaald jaar.

Er wordt berekend met inachtneming van het aantal kinderen ten laste tijdens het laatste kwartaal van het vorig jaar.

Art. 14. – de overeenkomstig artikel 13 toegekende vermindering wordt door de Staat aan de vennootschappen teruggestort tegen overlegging van een verklaring die voor ieder betrokken huurder de gegevens over de berekening van de vermindering omvat alsmede van het attest waarbij de verhurende vennootschap bevestigt het aantal kinderen ten laste te hebben gecontroleerd.

Minimale en Maximale huurnriis

Art. 15. – de huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag gelijk aan 20 % van het gezinsinkomen. is dit bedrag kleiner dan de helft van de basishuurprijs dan is de huurprijs gelijk aan de halve basishuurprijs. In geen geval mag de huurprijs echter meer bedragen dan de normale huurwaarde van de woning.

Art. 16. § 1. – Aan de huurder die een onderbevolkte woning van een vennootschap bewoont en die op schriftelijk verzoek of met toestemming van deze vennootschap verhuist naar een aangepaste woning van dezelfde vennootschap, verleent deze laatste een toelage ten bedrage van 5.000 frank.

§ 2. Van de onder § 1 bedoelde huurder kan daarenboven gedurende twee jaar na het betrekken van de aangepaste woning geen huurprijs gevraagd worden die hoger ligt dan degene die hij zou betaald hebben indien hij de ontruimde woning was blijven bewonen.

Batige Huursaldi

Art. 17 – Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven voortvloeiend uit de toepassing van de artikelen 8 tot en met 16 nog een batig saldo overblijft, kan dat door de vennootschap worden aangewend, tot aanzuivering van eventuele beheerstekorten, voor specifieke sociale doeleinden, zoals het verlenen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders en het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen.

Aan de gezinnen van wie het inkomen uitsluitend bestaat uit een pensioen of bruggpensioen en die een gezinsinkomen hebben dat lager is dan 400.000 Fr. wordt een vermindering van 5 % op de basishuurprijs toegestaan. De vermindering wordt bepaald op 1 juli en blijft tot 30 juni van het volgend jaar ongewijzigd.

Art. 14. – Door het Gewest wordt aan de vennootschap het volle bedrag teruggestort van de verminderingen waarop huurders met ten minste 3 kinderen ten laste overeenkomstig art. 13 kunnen aanspraak maken. De vennootschap zal alle berekeningen opmaken en een attest voorleggen waaruit blijkt dat zij het aantal kinderen ten laste gecontroleerd heeft.

Art. 15

§ 1. De huurprijs na aftrek van de in artikel 13 vermelde verminderingen mag niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

§ 2. De huurprijs is daarenboven beperkt tot :

15 % van het gezinsinkomen voor het gezinsinkomen of deel van het gezinsinkomen kleiner dan 150.000 frank.

20 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen begrepen tussen 150.000 frank en 300.000 frank.

25 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen begrepen tussen 300.000 frank en 450.000 frank.

30 % van het gezinsinkomen voor het deel van het gezinsinkomen boven de 450.000 frank.

Is dit bedrag kleiner dan de helft van de basishuurprijs dan is de huurprijs gelijk aan de halve basishuurprijs.

§ 3. Hoe dan ook de huurprijs mag niet minder bedragen dan 14.400 frank per jaar.

HOOFDSTUK III – Onderzoek naar het inkomen - Indexering

Art. 18. – Benevens het onderzoek naar het inkomen at ze overeenkomstig het artikel 3 moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder, gaan de vennootschappen in 1982 en vervolgens om de twee jaar over tot een onderzoek naar het gezinsinkomen van hun huurders.

Om dit gezinsinkomen te bepalen wordt rekening gehouden met dat van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de tweejaarlijkse controle van gezinsinkomen plaats heeft.

De huurprijzen worden telkens aangepast aan het nieuwe gezinsinkomen.

Een eerste aanpassing gebeurt evenwel op 1 juli 1980 op basis van het gezinsinkomen van 1977.

Art. 19. – De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven de vennootschappen de nodige schriftelijke toestemming om bij de bevoegde diensten van het Ministerie van Financiën de documenten te verkrijgen betreffende het inkomen en de bij het artikel bedoelde patrimoniale voorwaarden.

Art. 20. – De bedragen vermeld in de artikelen 3,6, 10, en 11 zijn gekoppeld aan het indexcijfer 124,02 der consumptieprijzen.

Zij worden met 2 pct. verhoogd of verlaagd vanaf de eerste van de tweede maand volgend op de periode van twee opeenvolgende maanden waarin het indexcijfer 126,50 punten bereikt tot 121,54 punten daalt.

Vervolgens worden ze in dezelfde voorwaarden verhoogd of verlaagd telkens als het indexcijfer gedurende twee opeenvolgende maanden met minstens 2,48 punten stijgt of daalt ten opzichte van het indexcijfer dat hetzij de voorafgaande verhoging, hetzij de voorafgaande verlaging, gewettigd heeft.

De bedragen, aangepast ingevolge de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, worden afgerond tot het naasthogere honderdtal of tot het naastlagere honderdtal naargelange dat het cijfer der eenheden, al dan niet, vijftig frank bereikt.

HOOFDSTUK IV – Sancties

Art. 21. – Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933, geeft inzake door de vennootschap of door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgestelde inbreuk op om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door de Raad van Beheer van de betrokken vennootschap of van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Blijkt uit dit onderzoek dat de huurder :

° ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij art. 19 bedoelde toestemming te geven, dan is de huurovereenkomst van rechtswege nietig en dient het betrokken gezin de woning binnen de door de vennootschap gestelde termijn te ontruimen. De vennootschap bepaalt eveneens de vergoeding welke voor het onrechtmatig bewonen van de woning verschuldigd is ;

° ingevolge te kwader trouw gedane onjuiste of onvolledige

Art. 18. – Benevens het onderzoek naar het inkomen dat zij overeenkomstig art. 3 moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder gaan de vennootschappen in 1984 en vervolgens ieder jaar over tot een onderzoek naar het gezinsinkomen van hun huurders.

Om dit gezinsinkomen te bepalen wordt rekening gehouden met dat van het voorlaatste jaar dat het jaar van de controle voorafgaat.

Art. 20 – De bedragen vermeld in de artikelen 3,6,10,11,13 en 15 zijn gekoppeld aan het indexcijfer 183,54 der consumptieprijzen.

Zij worden op 1 juli van ieder jaar vermenigvuldigd met de verhouding gelijk aan :

indexcijfer van de consumptie van april van het jaar
183,54

verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen, verhoogd met de wettelijke intrest, terug te storten aan de vennootschap. De vennootschap betekent hem bovendien onmiddellijk de huuropzeg na de definitieve vaststelling van de ten laste gelegde feiten ;

° ingevolge te goeder trouw gedane onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen terug te storten aan de vennootschap.

Het uit het in het eerste lid vermeld verzoek dat de vennootschap in gebreke gebleven is wat de toepassing van dit besluit betreft, dan kan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, na de vastgestelde inbreuk per aangetekend schrijven aan de betrokken vennootschap betekend te geven en zolang de inbreuk voortduurt, de rentevoet van de jaarlijks door de vennootschap op de toegestane voorschotten te betalen interesten met maximum 10 % per jaar verhogen en geen nieuwe voorschotten meer verlenen voor het bouwen van huurwoningen.

INFORMATIE

Art. 21. Ieder jaar ontvangt de huurder vanwege de maatschappij een volledige detail met de berekening van de hem aangerekende huurprijs, de bijdrage en de huurlasten.

HOOFDSTUK V – Overgangs- en slotbepalingen

Art. 22. § 1. – In artikel 13 van het Koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 27 juli 1973, 13 december 1974, 30 juni 1976, 5 januari 1977, 26 augustus 1977, 17 augustus 1978, december 1978 en 11 juni 1979, worden de woorden „31 december 1979” vervangen door de woorden „30 juni 1980”.

§ 2. – In afwijking van de bepalingen van artikel 2, § 1, van het § 1 vermelde koninklijk besluit wordt bij de verhuringen tussen 1 januari 1980 en 30 juni 1980 rekening gehouden met het inkomen van de huurder en diens echtgenoot, dat betrekking heeft op het jaar 1977.

§ 3. – De huurprijs, bepaald overeenkomstig de artikelen 3, § 1 en 4, § 1, van het in § 1 vermelde koninklijk besluit, blijft ongewijzigd tot 30 juni 1980.

§ 4. – Is de in § 3 bedoelde huurprijs lager dan de huurprijs berekend overeenkomstig de bepalingen van dit besluit dan wordt dit verschil gedurende het eerste jaar tot de helft herleid.

Art. 23. – Dit besluit treedt in werking op 1 juli 1980, met uitzondering eensdeels van de artikelen 4, 5 en 16, § 1, die in werking treden op 1 april 1980 voor wat betreft de vanaf 1 juli 1980 aan kandidaat-huurders en huurders toe te wijzen woningen, en anderdeels van de artikelen 9, § 2, en 22, § 1, § 2 en § 3 die in werking treden op 1 januari 1980.

Art. 24. – Onze Minister van Financiën en Onze Staatssecretaris voor de Nederlandse Gemeenschap en het Vlaamse gewest, zijn ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van de Nederlandse Gemeenschap,

Mevr. R. DE BACKER-VAN OCKEN

De Minister van Financiën

G. GEENS

De Minister van het Vlaamse Gewest,

M. GALLE

***De Staatssecretaris voor de Nederlandse Gemeenschap
en het Vlaamse Gewest,***

D. COENS

L. VAN DEN BOSSCHE

J. VAN ELEWYCK
