

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



Zitting 2002-2003

12 december 2002

VERZOEKSCHRIFT

betreffende de toepassing van de gezondheidsindex op de sociale huurprijzen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren en mevrouw Dominique Guns**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Jan Loones.

INHOUD

	Blz.
1. Procedure	4
2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift	4
3. Bespreking	4
4. Conclusie	4
BIJLAGE : Brief van 7 oktober 2002 van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Econo- mie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, in het kader van het verzoekschrift betreffende de toepassing van de gezondheidsindex op de so- ciale huurprijzen	5

1. Procedure

De heer Noël Zanders diende op 29 mei 2002 een verzoekschrift in over de toepassing van de gezondheidsindex op de sociale huurprijzen. Het verzoekschrift werd op 11 juni 2002 ontvankelijk verklaard door de Commissie voor de Verzoekschriften en voor verdere behandeling doorverwezen naar de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid.

De commissie besprak het verzoekschrift tijdens haar vergaderingen van 2 juli 2002 en 10 december 2002.

2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

De heer Zanders vraagt dat de gezondheidsindex zou worden toegepast bij het berekenen van de huurprijs van een sociale woning. De verzoeker stuurt aan op 'socialere' (lees goedkopere) huurprijzen van sociale huurwoningen.

3. Bespreking

De commissie beslist op 2 juli 2002 het verzoekschrift over te maken aan de Vlaamse minister bevoegd voor de Huisvesting, teneinde het standpunt van de Vlaamse regering te kennen. Het antwoord van de minister wordt besproken tijdens de commissievergadering van 10 december 2002.

De commissievoorzitter vat het antwoord van de minister als volgt samen. De huidige huurprijsberekening is gebaseerd op artikel 99 van de Vlaamse Wooncode. Dat artikel stelt dat er voor het berekenen van de huurprijs wordt uitgegaan van een basishuurprijs die wordt aangepast in functie van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling. De berekening van de huurprijs wordt verder geregeld door het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000, dat onder- en bovengrenzen aanduidt voor de sociale huurprijs. De huurprijs mag daarbij niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/60^{ste} van het inkomen, doch mag in geen geval lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Er zijn verminderingen voorzien voor huurders met ten minste drie personen ten laste. Onder bepaalde voorwaarden kan de huurprijs ten slotte worden herberekend als het inkomen van de huurder gedaald is. De minister besluit zijn schriftelijk antwoord met de stelling dat er in de sociale huurreglementering voldoende waarborgen zijn ingelast om te voldoen aan de eisen van een sociaal woonbeleid.

4. Conclusie

De commissie sluit zich aan bij het schrijven van de minister en is dus van oordeel dat de huidige berekeningswijze van de sociale huurprijzen in voldoende mate rekening houdt met de situatie van lagere inkomenscategorieën.

De verslaggevers,

Veerle HEEREN

Dominique GUNS

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

Brief van 7 oktober 2002 van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting, in het kader van het verzoekschrift betreffende de toepassing van de gezondheidsindex op de sociale huurprijzen

Betreft : Verzoekschrift van de heer Noël Zanders betreffende de toepassing van de gezondheidsindex op de sociale huurprijzen

Geachte heer de voorzitter van de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Fluisvesting en Stedelijk Beleid,

De verzoeker stelt voor om de huurprijs in de sociale huursector aan te passen aan de gezondheidsindex.

De huidige huurprijsberekening is gebaseerd op artikel 99 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel bevat een aantal voorwaarden inzake de berekening van de huurprijs. De huurprijs wordt berekend op basis van een basishuurprijs, die wordt berekend aan de hand van objectieve gegevens die betrekking hebben op de woning en de financieringskosten van die woning. Via de basishuurprijs kan een geobjectiveerde huurprijs worden vastgesteld. Om de effectief te betalen huurprijs (de reële huurprijs) te bepalen, wordt de basishuurprijs aangepast afhankelijk van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling, zowel bij de aanvang van de huur, als bij latere wijzigingen van het inkomen of de gezinssamenstelling. De reële huurprijs kan ook worden aangepast bij een wijziging van de basishuurprijs. Die kan echter enkel wijzigen als er objectieve redenen voor aanwezig zijn.

Het Arbitragehof heeft de bevoegdheid van het gewest om de huurprijzen van sociale woningen te bepalen afhankelijk van het inkomen van de huurder en de voorwaarden voor de aanpassing van de huurprijzen vast te stellen, erkend. Dat dit gebeurt op een wijze die verschillend is van de huurprijsberekening van de private woningmarkt wordt aanvaard (Arrest Arbitragehof, 49/95 van 15 juni 1995, B.S., 11 augustus 1995).

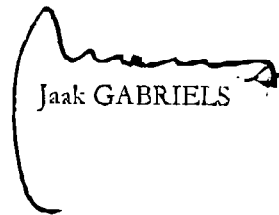
In de voorbereidende werken van de Vlaamse wooncode (Strukken Vlaams Parlement, 654 (1996-1997), nr. 1, p.41) wordt gesteld : "De bepalingen inzake de huurprijsberekening beschermen de huurder tegen de willekeur van de verhuurder en komen tegelijkertijd tegemoet aan de sociale context waarin de verhuuring gebeurt".

Het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de VHM of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode is geënt op de Vlaamse Wooncode. In dit sociaal huurbesluit werden onder- en bovengrenzen aangeduid voor de huurprijs. De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/60 van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs. Verder voorziet artikel 14 in verminderingen voor huurders met ten minste 3 personen ten laste. Artikel 15 somt een aantal gevallen op waarin de reële huurprijs opnieuw zal worden berekend. Zo zal de huurprijs opnieuw worden berekend wanneer het inkomen van de huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van dat van het referentiejaar. De huurder dient de bewijsstukken ter kennis te brengen van de verhuurder. De huur wordt dan herzien vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de bewijsstukken heeft voorgelegd.

Men kan dus besluiten dat in de sociale huurreglementering voldoende waarborgen zijn ingelast om te voldoen aan de eisen van een sociaal woonbeleid.

Hoogachtend,

Vlaams Minister voor Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting :



Jaak GABRIELS