

NOTA

SAMENWONEN IN EEN SOCIALE WONING: WAT IS DE IMPACT OP DE HUURPRIJS?

////////////////////////////////////
datum: 17 04 2018

aan:

kopie aan:

van:
////////////////////////////////////

1 IMPACT OP DE HUURPRIJS VAN EEN SHM-WONING

De huurprijs die een huurder aan een SHM betaalt, hangt af van drie parameters: het inkomen van de huurder(s), de kwaliteit van de woning en het aantal personen ten laste. Huurders betalen nooit minder dan de minimale huurprijs¹ en nooit meer dan de marktwaarde.²

1.1 WIE IS (GEEN) HUURDER?

De Vlaamse Wooncode onderscheidt drie categorieën huurders³.

In de eerste plaats zijn er de zogenaamde *huurders van categorie A*. Het gaat om de persoon die zich als referentiehuurder heeft opgegeven bij de inschrijving. Ook de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem/haar is gehuwd of wettelijk of feitelijk met hem/haar samenwoont, is huurder van categorie A.

Huurders van categorie B zijn personen die tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen of wettelijk gaan samenwonen met de huurder van categorie A. Ook de feitelijke partner die een jaar als huurder van categorie C samenwoont met de huurder van categorie A, wordt na dat jaar huurder van categorie B.

De derde categorie, de zogenaamde *huurders van categorie C*, omvat alle andere meerderjarige bewoners. Het gaat zowel om personen die van bij aanvang de woning bewonen, als om personen die er later komen bijwonen.

Een persoon die slechts tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder⁴.

¹ De vaststelling van de minimale huurprijs is gebaseerd op de marktwaarde van de woning en staat omschreven in artikel 42 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

² Artikel 46, eerste en tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

³ Artikel 2, §1, eerste lid, 34^o van de Vlaamse Wooncode.

⁴ Bij de tijdelijke bijwoont zijn er twee vormen te onderscheiden: ten eerste de bijwoont van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitel is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen (arrest GH nr. 91/2015). De andere vorm van tijdelijke bijwoont is een feitenkwestie. Denk bijvoorbeeld aan een ouder die zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft om duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven.

1.2 INKOMENSBEGRIP

1.2.1 Met welk inkomen houdt een SHM rekening?

Inkomen is gedefinieerd als de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten⁵. Voor de huurprijsberekening telt een SHM het inkomen van alle huurders (A, B en C) op.

1.2.2 Wiens inkomsten worden niet meegeteld?

Het inkomen van inwonende ascendenten⁶ van de referentiehurder of wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Met het inkomen van ongehuwde kinderen die jonger zijn dan 25 jaar, wordt geen rekening gehouden op voorwaarde dat zij sinds hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin. Ook het inkomen van oudere (65-plussers) of ernstig gehandicapte familieleden van de 1^{ste} of 2^{de} graad van de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner, laat een SHM buiten beschouwing⁷.

1.2.3 Van welk jaar neemt men het inkomen?

Elk jaar wordt het inkomen opnieuw vastgesteld. Een SHM gebruikt in principe het inkomen uit het referentiejaar, zijnde drie jaar voorafgaand aan de huurprijsaanpassing. In 2018 is de huurprijs dus gebaseerd op het geïndexeerde inkomen uit 2015. Hebben de huurders in 2015 geen inkomen, dan wordt er opgeschoven tot het eerstvolgende jaar waarin er wel een inkomen werd genoten. In sommige gevallen neemt een SHM het huidige inkomen in aanmerking.

1.2.4 Het minimale gezinsinkomen

Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het toepasselijke leefloon, dan wordt het inkomen gelijkgesteld met dit leefloon⁸. Bij de vaststelling van het toepasselijk leefloon wordt rekening gehouden met bovenvermelde uitzonderingen. Zo wordt bijvoorbeeld het leefloon dat wordt toegekend aan ascendenten slechts voor de helft meegerekend.

1.3 BESLUIT

In het algemeen zal de huurprijs hoger liggen naarmate er meer huurders eenzelfde SHM-woning betrekken. De manier waarop huurders samenwonen (wettelijk of feitelijk) heeft daarop geen invloed.

2 IMPACT OP DE HUURPRIJS VAN EEN SVK-WONING

De huurprijs die een huurder aan een SVK betaalt, hangt af van het feit of het SVK de woning zelf huurt of niet. Doorgaans huurt het SVK woningen op de private huurmarkt. De sociale huurder betaalt dan in principe evenveel als het SVK aan de eigenaar betaalt. Slechts uitzonderlijk is het SVK eigenaar van de woning. Dan bepaalt het zelf een huurprijs.

In beide gevallen staat de huurprijs los van het aantal gezinsleden. In tegenstelling tot een SHM, houdt een SVK geen rekening met de inkomsten van hun huurders.

Toch is de gezinssamenstelling niet onbelangrijk. Grotere gezinnen hebben vaker een grotere (en dus meestal iets duurdere woning) nodig. Bovendien komen zij minder snel in aanmerking voor de Vlaamse huursubsidie omdat de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor deze subsidie, geen onderscheid maakt tussen alleenstaanden en samenwonenden zonder personen ten laste⁹.

⁵ Artikel 1, eerste lid, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

⁶ Bloedverwanten in opklimmende lijn. Bv. ouders, grootouders, overgrootouders...

⁷ Artikel 1, eerste lid, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

⁸ Artikel 46, laatste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

⁹ Het *gezinsinkomen* mag in 2018 niet meer dan 17.830 euro + 1.600 euro per persoon ten laste bedragen.