

1060 Brussel,

AAN DE OPENBARE
VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN
VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST.

A/CIR/GDM/307
Uw contact : VOOGDIDDIENST
D. ROBBEN
C. VAN GOETHEM
N. RAMANI
Bijlage : 1

Dames en Heren Bestuurders,

Betreft : Omkadering van de herziening van de huurprijzen op 1 januari van elk jaar.
Maatregelen van toepassing respectievelijk vanaf 1 januari 2003 en vanaf 1 januari 2004.

Met het oog op een omkadering van de herziening van de basishuurprijzen op 1 januari van elk jaar en de omkadering en inperking van de er uit voortvloeiende huurprijzen werd, op initiatief van de heer Staatssecretaris Alain HUTCHINSON, de problematiek uitvoerig besproken in het beperkt overlegcomité waar vertegenwoordigers van het Kabinet van de heer Staatssecretaris, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen aan deelnamen.

Deze omzendbrief heeft als doel u op de hoogte te stellen van de verschillende maatregelen die vastgelegd werden in uitvoering van het vooropgestelde principe van de omkadering van de herzieningen van de basishuurprijzen en de omkadering en de inperking van de huurprijzen.

De maatregelen voorzien bij deze omzendbrief zijn ambtshalve van toepassing voor het geheel van de sector.

Een gewestelijke tussenkomst in de kost van de vereiste aanpassingen van de software voor de verwerking van de huren om in staat te zijn om zich in regel te stellen met de hierna beschreven beschikking, wordt voorzien:

- a) voor de openbare vastgoedmaatschappijen onder beheerovereenkomst middels de ondertekening van een bijvoegsel aan deze beheerovereenkomst, dat de termen van dit akkoord overneemt;
- b) voor de openbare vastgoedmaatschappijen onder reglement middels de ondertekening van een specifieke overeenkomst, die de termen van dit akkoord overneemt.

Deze gewestelijke tussenkomst zal het voorwerp uitmaken van een sectoroverleg.

Dit bijvoegsel of deze overeenkomst zullen u bezorgd worden na hun goedkeuring door de Raad van Bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

1. SITUERING:

Ieder jaar op 1 januari dienen de kostprijzen van de woningen geactualiseerd te worden op basis van het indexcijfer van de maand augustus van het voorgaande jaar.

Ieder jaar worden tevens op datzelfde moment de basishuurprijzen van de woningen herzien.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bevat de bepalingen die de limieten bepalen waarbinnen de basishuren zich moeten bevinden

Het artikel 16, § 2, van hogervermeld besluit bepaalt dat de basishuurprijs, vastgelegd door de openbare vastgoedmaatschappij, vóórtoepassing goedgekeurd wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Ten deze wordt er overeengekomen om een beroep te doen op de verminderde voogdij bedoeld in artikel 10 van de beheerovereenkomst waarvan de praktische modaliteiten zoals hierna aangepast worden teneinde de openbare vastgoedmaatschappijen in staat te stellen de herziene huurprijzen op 1 januari van het jaar toe te passen:

1. versturen door de openbare vastgoedmaatschappij van het dossier bedoeld in de volgende paragraaf vóórde limietdatum van 1 november van het jaar dat voorafgaat aan het in voege treden van de herziene huur;
2. versturen van een ontvangstbewijs aan de openbare vastgoedmaatschappij binnen de acht werkdagen;
3. beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij binnen de twintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier. Deze termijn kan op veertig dagen gebracht worden indien samen met het ontvangstbewijs, bedoeld in punt 1, hiervoor bijkomende inlichtingen gevraagd worden. Dit is ondermeer het geval als de openbare vastgoedmaatschappij verhogingen van de basishuur voorstelt die voortspruiten uit de maatregelen bedoeld in punt 2,A,c), hierna.

Hieruit volgt dat, bij gebrek aan reactie vanwege de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij het verstrijken van de in bovenstaand punt 3 vermelde termijn, het door de openbare vastgoedmaatschappij ingediende dossier wordt geacht goedgekeurd te zijn.

Voor het eerste jaar, zegge de indiening in 2003 van de huurherziening voor 1 januari 2004, zal er afgeweken worden van het hierboven vermelde systeem gelet op de noodzakelijkheid om een geïnformatiseerd controlemiddel te ontwikkelen en te testen dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in staat moet stellen de overeengekomen en hierboven bepaalde termijnen te respecteren. Deze afwijking zal op de hierna volgende manier georganiseerd worden.

Voor het jaar 2003 wordt, vanaf de datum van ontvangst van het geïnformatiseerd controlemiddel door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de datum vanaf dewelke de bovenvermelde termijnen van acht en twintig dagen van toepassing zijn in alle geval vastgelegd op 27 oktober 2003.

De goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal afhankelijk gesteld worden van de naleving van de hiernavermelde maatregelen tot omkadering van de herziening van de basishuurprijzen.

De gegevens welke de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in staat moeten stellen om de voorziene controle uit te voeren zullen bij middel van het door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verstrekte format, waarvan de beschrijving als bijlage aan deze omzendbrief gevoegd, moeten ingediend worden.

Het geïnformatiseerde format zal per e-mail aan de openbare vastgoedmaatschappijen toegestuurd worden terzelfdertijd met de toe te passen index, zegge de eerste dagen van de maand september 2003. Het is noodzakelijk, op straffe van verwerping van het ingediende voorstel, om dit format te gebruiken met het oog op de geïnformatiseerde lezing. Dit deel van het dossier moet per e-mail meegedeeld worden aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Het onderzoek van de ingediende dossiers zal gebeuren volgens de hierboven beschreven procedure. Het niet naleven van het format of de onvolledigheid van de mee te delen gegevens, betekend door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in de ontvangstmelding van het dossier, zal tot gevolg hebben dat de voorgestelde herziening verworpen wordt indien de openbare vastgoedmaatschappij niet overgaat tot de vereiste aanpassingen binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de gemotiveerde vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Het laattijdig indienen of de gemotiveerde verwerping van het dossier betreffende de herziening kan tot gevolg hebben: ofwel het uitstellen van de ingangsdatum van de herziene huur, ofwel de verplichting voor de openbare vastgoedmaatschappij om de herziene huur aan te passen om de hierna opgesomde omkaderingsmaatregelen na te leven. Deze aanpassing slaat ook op de gehele huurperiode die verspreken is sinds het toepassen van deze huur.

2 VASTGELEGDE OMKADERINGSMAATREGELEN

A. MAATREGELEN BETREFFENDE DE OMKADERING VAN DE BASISHUURPRIJSHERZIENNIGEN

De goedkeuring van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal afhangen van het naleven door de openbare vastgoedmaatschappijen van de hienavolgende maatregelen. Deze maatregelen moeten toegepast worden vanaf de basishuurprijsherziening van 1 januari 2004.

Hierna worden de verschillende situaties uiteengezet waarvoor een specifieke verhoging van de basishuurprijzen voorzien is.

- a) Verhoging van de basishuurprijs die beperkt blijft tot een verhoging met de wettelijk voorziene indexering.

De verhoging in functie van het indexcijfer wordt jaarlijks door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij meegedeeld aan de openbare vastgoedmaatschappijen.

De beperking tot deze verhoging wordt toegepast in de volgende gevallen :

- i Wanneer de woning niet beschikt over een badkamer (of douche). De badkamer wordt bepaald als een afzonderlijke kamer van de woning, voorzien van ofwel een bad ofwel een douche en beschikkend over warm water.
- ii Wanneer de woning om redenen die verbonden zijn aan de bouwstaat niet meer beantwoordt aan de minimale vereisten die vervat zijn in het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Deze maatregel is van toepassing:

- indien de openbare vastgoedmaatschappij kennis heeft van de toestand van de woning
- indien de ongezondheid van de woning, enkel te wijten aan haar bouwstaat, vastgesteld werd door een gerechtelijke beslissing of ten gevolge van een administratief beroep.

- b) Verhoging van de basishuurprijs bovenop de wettelijk voorziene indexering, verhoogd met een percentage dat de 2,5 % niet mag overschrijden (voor de woningen die niet begrepen zijn onder a).

Deze verhoging moet niet gerechtvaardigd worden.

Deze verhoging wordt toegestaan in het kader van een mutualisering van de uitgaven van de openbare vastgoedmaatschappij en voor werken die de waarde van het goed niet beïnvloeden.

- c) Verhogingen die gerechtvaardigd moeten worden. Verhogingen die overwogen kunnen worden voor de woningen met badkamer die beantwoorden aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 8 juli 1997.

Al deze verhogingen moeten gerechtvaardigd worden.

Het betreft de volgende situaties :

i wanneer de verhogingen gerechtvaardigd worden door de uitvoering van investeringswerken.

ii wanneer de basishuurprijs van de betrokken woning zich onder een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgesteld gewestelijk gemiddelde verhoogd met 8%, situeert. In dit geval kan de openbare vastgoedmaatschappij vragen een verhoging van de basishuurprijs te mogen toepassen die buiten de normen vastgelegd in a) en b) ligt, om haar basishuurprijzen dichter bij het vastgestelde gemiddelde, verhoogd met 8 %, te brengen.

Om dit gewestelijk gemiddelde te bepalen houdt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij rekening met het aantal kamers, de comfortgraad en het jaar van de eerste ingebruikneming van de woningen.

Dit gemiddelde wordt ieder jaar door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgesteld en wordt aan de openbare vastgoedmaatschappijen meegedeeld vóór 30 juni van het jaar voorafgaand aan zijn toepassing. De berekening gebeurt op basis van de door de openbare vastgoedmaatschappijen verschaft gegevens in de dossiers die goedgekeurd werden bij de huurherzieningen van het voorgaande jaar, eventueel vervolledigd met de doorgevoerde wijzigingen ten gevolge van renovaties, rehabilitaties of bouwwerken waarvoor een nieuwe basishuur reeds werd goedgekeurd.

Voor 2003 – betreffende de basishuurherzieningen op 1 januari 2004 – wordt er afgeweken van de datum van 30 juni. Daarenboven wordt de berekening gemaakt op basis van de informatie die door de openbare vastgoedmaatschappijen werd meegedeeld onder de vorm die door de Brusselse Gewestelijke Huisverstingsmaatschappij werd vastgelegd.

B. MAATREGELEN BETREFFENDE DE BEHEERSING VAN DE HUURPRIJZEN

Teneinde de huurprijzen te kunnen beheersen, wordt een beroep gedaan op het systeem van de “Specifieke sociale vermindering”. Er worden een aantal situaties voorzien waarbij de buitengewoon moeilijke toestand van de begunstigde huurder omschreven wordt. Als de hieronder beschreven limiet overschreven wordt, dan wordt er van uitgegaan dat de voorwaarde voor toepassing van het vermelde systeem aanwezig is.

De hieronder vermelde maatregelen hebben beide uitwerking vanaf 1 januari 2003.

- a) *) Een specifieke sociale vermindering zal toegekend worden om te vermijden dat de reële huur, waarin inbegrepen de maandelijkse solidariteitsbijdrage, de 24 % van het netto belastbaar inkomen overschrijdt. Deze maatregel mag evenwel niet tot gevolg hebben dat de huurprijs daalt onder de helft van de basishuurprijs, deze helft eventueel gecorrigeerd op basis van artikel 20, 1^{er}, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 zoals gewijzigd door het artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997.

Deze vermindering wordt enkel toegekend

- indien de huurder een aangepaste woning bewoont
- indien hij, niet in een aangepaste woning wonende, een mutatie aanvraagt. De vermindering wordt in dit geval toegepast tot hem een woning aangeboden wordt.

Deze beperking wordt niet toegepast in de gevallen dat de huurder geen mededeling gedaan heeft van de inkomsten die moeten dienen voor de berekening van de te betalen huurprijs of indien de bij het besluit van 26 september 1996 voorziene sancties worden toegepast (fraude).

*) Voor de huurders waarvan de inkomsten respectievelijk onder het referentie-inkomen liggen of zich bevinden tussen het referentie-inkomen en het toelatingskomen en die niet in een aangepaste woning wonen wordt bepaald dat de beperking van hun huur tot respectievelijk 20 of 22 % van hun inkomen eveneens toegepast wordt voor zover zij een mutatie aanvragen. Deze beperking wordt in dit geval toegepast tot hen een woning aangeboden wordt.

- b) De verhoging van de reële huurprijs – zonder rekening te houden met de maandelijkse solidariteitsbijdrage – mag met niet meer dan 20 % stijgen ten opzichte van de huurprijs welke betaald werd voor de maand augustus van het voorgaande jaar.

Deze beperking wordt niet toegepast:

- in het geval dat de huurder geen mededeling gedaan heeft van de inkomsten die moeten dienen voor de berekening van de te betalen huurprijs of indien de bij het besluit van 26 september 1996 voorziene sancties worden toegepast (fraude).
- wanneer de huurder genoten heeft van een verandering van woning als gevolg van een transfert of prioritaire mutatie, toegekend op zijn verzoek.
- in het geval van een verhoging van de inkomsten van het gezin voortvloeiend uit een wijziging van zijn samenstelling, zonder rekening te houden met de eventuele evolutie van de inkomsten van het kind of de kinderen die deel uitmaken van het gezin.

Dit wil zeggen dat een verhoging van het aantal personen die beschikken over een inkomen en die deel uitmaken van het gezin moet vastgesteld worden, zonder dat deze verhoging het gevolg mag zijn van het verlies van de hoedanigheid van kind ten laste van één van de leden van het gezin

C DE HIERBOVEN BESCHREVEN OMKADERINGSMAARTREGELLEN WORDEN VERGEZELD VAN DE HIERNA VERMELDE ELEMENTEN.

- a) De hierboven beschreven maatregelen worden vastgelegd voor een periode die eindigt op 31 december 2006.
- b) Jaarlijks zal een evaluatie uitgevoerd worden, meer bepaald in het kader van de beschikking betreffende het sectorieel overleg.

- c) De goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van de jaarlijkse herzieningen van de basishuurprijzen voorzien bij artikel 16, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 is afhankelijk van de naleving van de overeengekomen maatregelen. Dit betekent eveneens dat de openbare vastgoedmaatschappijen alle gegevens betreffende de huurprijs herziening volgens de in punt 1. Inleiding bepaalde modaliteiten moeten indienen. De goedkeuring is onderworpen aan de verminderde voogdij bedoeld in artikel 10 van de beheerovereenkomst volgens de specifieke modaliteiten opgesomd in punt 1. Inleiding.
- d) Het staat de openbare vastgoedmaatschappijen vrij nog bijkomende specifieke sociale verminderingen toe te kennen. Deze toekenningen moeten gebeuren met naleving van de voorschriften van het besluit van 26 september 1996.
- e) De openbare vastgoedmaatschappijen zullen de maatregelen die van toepassing zijn met ingang van 1 januari 2003 binnen een redelijke termijn uitvoeren.
- f) Het behoud tot 2006 van de gewestelijke solidariteitstoelage tegen 75 % is een voorwaarde sine qua non van dit akkoord. De hierboven beschreven specifieke sociale verminderingen worden in aanmerking genomen voor de berekening van deze gewestelijke tussenkomst.
- g) Een debat zal geopend worden met betrekking tot de financiering van de sector, de objectivering van de basishuurprijzen en het heromschrijven van de definitie van inkomsten.
- h) In het kader van het sectorieel overleg, komen de partijen overeen om elke mogelijkheid tot administratieve vereenvoudiging met betrekking tot de toepassing van de maatregelen die het voorwerp uitmaken van deze omzendbrief, te onderzoeken.

Met hoogachting,

De wnd. Adjunct-directeur-generaal,

De wnd. Directeur-generaal,

Y. LEMMENS.

J. DE WITTE.