

Omzendbrief OMG/W 2020/1

Omzendbrief betreffende het sociaal huurstelsel
Aan de sociale verhuurders

Kabinet van de Vlaamse minister van Financiën en
Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
T 02 552 66 00
kabinet.diependaele@vlaanderen.be

05 februari 2020

Betreft: aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

Op 1 januari 2020 traden belangrijke wijzigingen van het sociaal huurstelsel in werking. Uit het werkveld kwamen signalen van ongewenste effecten van de nieuwe methode van huurprijsberekening. Het gaat dan vooral over het mee in rekening brengen van het inkomen van personen met een handicap die bij de huurders inwonen.

Omdat mijn administratie geen duidelijk beeld had van de inkomens van personen met een handicap, heb ik op 16 januari jl. de nodige data opgevraagd bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarvoor wil ik alvast mijn dank betuigen aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen die daar snel en grondig werk van hebben gemaakt. Op basis van een eerste analyse van die data heb ik besloten om voor de familieleden met een ernstige handicap dringend en met terugwerkende kracht een uitzondering in de regelgeving op te nemen. Het is immers een verkeerd signaal in tijden van vermaatschappelijking van de zorg om de huurprijs te verhogen bij huishoudens waar een mantelzorger ondersteuning verleent aan een familielid met een ernstige handicap.

Ik heb een voorstel tot wijziging voorgelegd aan de Vlaamse Regering, die daarmee op 4 februari jl. principieel mee akkoord is gegaan. In afwachting van de afronding van het legistische traject wil ik de huisvestingsmaatschappijen via deze omzendbrief alvast op de hoogte brengen van die aanpassing en van mijn instructies om deze aanpassing alvast toe te passen.

Daarnaast kan ik meegeven dat de verloren gegane voorrang van artikel 19, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur (vrijwillige verhuis bij gezinsverdunding en bij het niet meer aangepast zijn aan de fysieke toestand van de bewoner) ook hersteld zullen worden met dit regelgevend initiatief.

Met hoogachting,

Matthias Diependaele
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

1 AANPASSING VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP

1.1 Wat verandert er?

Op basis van een eerste analyse van de data van de sociale huisvestingsmaatschappijen wil ik de huurprijsverhoging ten gevolge van het mee in rekening brengen van het referentie-inkomen van inwonende familieleden met een ernstige handicap verminderen. Daarvoor heb ik de volgende twee maatregelen genomen.

1.1.1 (Gedeeltelijke) vrijstelling van de huurprijsberekening

Het inkomen van bepaalde inwonende familieleden van de huurder wordt geheel of gedeeltelijk vrijgesteld voor de huurprijsberekening.

Welke familieleden van de huurder worden bedoeld?

De familieleden die erkend zijn als ernstig gehandicapt én die familieleden in de eerste, tweede en derde graad van de huurder zijn:

- eerste graad: ouders en kinderen van de huurder
- tweede graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de huurder
- derde graad: overgrootouders, achterkleinkinderen, ooms, tantes, neven en nichten van de huurder

Hoeveel bedraagt de vrijstelling?

De vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming toegekend aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. U neemt daarvoor de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het inkomen. Voor de huurprijsberekening van 2020 is dat bijgevolg de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die van toepassing was op 1 september 2019, met name 11.148,38 €.

De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

Concreet:

- Een volledige vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen gelijk of lager is dan het bedrag van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.
- Een gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van het familielid als zijn referentie-inkomen hoger is dan het bedrag van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming.

Een voorbeeld:

- Volledige vrijstelling van het inkomen van een zoon met een handicap:
 - o Geïndexeerd referentie-inkomen bedraagt € 5.093,62. Dat referentie-inkomen is lager dan het geïndexeerde IVT, zijnde € 11.148,38 (september 2019).
 - o Bijgevolg, het referentie-inkomen van deze zoon is volledig vrijgesteld.
- Gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van een zoon met een handicap:
 - o Geïndexeerd referentie-inkomen bedraagt € 12.734,06. Dat referentie-inkomen is hoger dan het geïndexeerde IVT, zijnde € 11.148,38 (september 2019).
 - o Bijgevolg, het referentie-inkomen van deze zoon wordt tot € 11.148,38 vrijgesteld. Het toe te passen referentie-inkomen van deze zoon is € 1.585,07 ($€ 12.734,06 - € 11.148,38 = € 1.585,68$).

1.1.2 Dubbele gezinskorting

Familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben, krijgen een dubbele gezinskorting. Dat geldt voor de familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor de categorie kinderen die kinderbijslaggerechtigd zijn, en die een ernstige handicap hebben, is er al een dubbele gezinskorting (zie art. 45, §1, tweede lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur).

1.2 Hoe past u dit toe?

De wijzigingen zullen gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020. Dat is mogelijk omdat dit een regeling is die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent aan de burgers.

Ik vraag u om de huurprijzen vanaf maart al volgens dit systeem te laten verlopen. Uw softwareleverancier heeft alle informatie om dat in uw ICT-systeem te implementeren. Gelieve deze aanpassing eveneens naar uw huurders communiceren.

Zoals gezegd, gelden de wijzigingen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020. Dat betekent dat u voor de betrokken dossiers de huurprijs opnieuw zal moeten berekenen vanaf 1 januari 2020 en de teveel betaalde huurgelden terug zal moeten betalen aan de betrokken huurders of compenseren met toekomstige huurgelden.

2 VOORRANG

De voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, werd vanaf 1 januari 2020 aangepast. Maar door die aanpassing waren ongewild de volgende twee mutatie-voorrangen die ook deel uitmaakten van de vermelde voorrang, weggevalen: de mutatievoorrang wegens het niet langer aangepast zijn aan de fysieke toestand en de mutatievoorrang wegens te groot wonen (gezinsverdunning).

Het toepassingsgebied van de voorrang zal met dit regelgevend initiatief opnieuw uitgebreid worden met die twee mutatie-voorrangen. Let wel op: die aanpassing zal maar kunnen toegepast worden vanaf de inwerkingtreding van het wijzigend besluit. De inwerkingtreding van het wijzigend besluit is bepaald op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. U zal daarvan op de hoogte worden gehouden.

Bijlagen

- 1 Bijlage 1 Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van art. 19, 45, 46 en 78 van het Kaderbesluit Sociale Huur
- 2 Bijlage 2 Nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerpbesluit
- 3 Bijlage 3 Update overzicht huurprijsberekening sociale woningen SHM
- 4 Bijlage 4 Update berekeningsblad huurprijsberekening sociale woningen SHM