SOCIALE HUUR BRUSSEL
DE HUURPRIJZEN IN 1985.

Het Koninklijk Besluit van 7 november 1984 (Belgisch Staatsblad van 23 januari 1985) wijzigt 2 bepalingen van het huurstelsel voor sociale woningen in het Brussels gewest.

Vermindering grote gezinnen

Het eerste punt dat gewijzigd wordt betreft de vermindering van de huurprijs voor grote gezinnen (art. 14 van het KB van 30.6.81). Vroeger konden alleen de gezinnen die minder dan 400.000 fr verdienden een vermindering krijgen voor het eerste en het tweede kind ten laste (5 % van de basishuurprijs voor één kind ten laste en 10 % van de basishuurprijs voor twee kinderen te leaste). Deze vermindering is ten laste van de huisvestingsmaatschappij.
Nu kunnen gezinnen die meer verdienen dan 400.000 fr ook deze vermindering bekomen (voor het eerste en het tweede kind ten laste), maar in dat geval valt deze vermindering ten laste van het Brusselse Gewest.

Kommentaar :
De huisvestingsmaatschappijen die veel huurders hebben met een inkomen onder de 400.000 fr zullen zelf moeten opdraaien voor de vermindering, terwijl de maatschappijen met meer gegoede huurders deze vermindering op het Brussels Gewest kunnen afwenden. Deze wettelijke diskriminatie zal de maatschappijen aanzetten eerder huurders met een hoog inkomen binnen te laten dan een huurder met een laag inkomen, wat niet beantwoordt aan het sociaal doel van de huisvestingsmaatschappijen.

Begrenzing van de huurprijzen.

De tweede wijziging betreft de begrenzing van de huurprijs (art. 14 van het KB van 30.6.81) voor gezinnen met een inkomen onder de 400.000 fr. Vroeger stonden de twee grenzen op gelijke voet : de werkelijk te betalen huurprijs mocht niet hoger liggen dan 20 % van het gezinsinkomen en niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Indien de 20 % lager was dan de helft van de basishuurprijs, kon men de regel van de 20 % (dus de voordeligste formule) toepassen.
Nu mag de huurprijs in geen geval lager liggen dan de helft van de basishuurprijs.

Kommentaar :

Voortaan zal de huurprijs ten minste de helft van de basishuurprijs moeten bedragen, zelfs al overschrijdt de huurprijs de grens van 20 % van het gezinsinkomen. Dit betekent een aanzienlijke huurprijsstijging voor gezinnen met lage inkomens, alsof de ekonomische krisis nog niet volstond !

Voor meer inlichtingen kan men terecht bij het Brussels Front voor het Recht op Wonen, Antwerpsesteenweg 295 te 1000 Brussel (tel. : 02/215.14.24).

Brussels Front voor het Recht op Wonen

Antwerpsesteenweg 295 - 1000 Brussel (Tel. : 02/215.14.24)

persbericht

Het Brussels Front voor het Recht op Wonen protesteert met klem tegen de maatregelen die genomen werden door de Staatssekretaris van het Brussels Gewest die de huisvesting onder zijn bevoegdheid heeft (KB van 7.11.84).

- De maximumhuurprijs voor huurders met lage inkomens (onder de 400.000 fr) werd vroeger beperkt tot 20 % van het gezinsinkomen. Voortaan zal deze tenminste de helft van de basishuurprijs moeten bedragen. Dit betekent een aanzienlijke verhoging voor grote gezinnen met geringe inkomens.
  Daarom vragen wij dat de vroegere regeling op dit gebied ongewijzigd zou blijven.

- Wij verheugen er ons over dat de huurders met één of twee kinderen ten laste en met een inkomen dat hoger ligt dan 400.000 fr, nu ook aanspraak kunnen maken op de huurprijsvermindering wegens één of twee kinderen ten laste.
  Het B.F.R.W. vraagt zich af of het irrealistisch zou zijn dat alle verminderingen voor kinderen ten laste, door het Gewest zouden worden betaald ? Zoniet, zal een huisvestingsmaatschappij met huurders die lage inkomens en één of twee kinderen ten laste hebben, zelf voor deze verminderingen moeten opdraaien.

  Het B.F.R.W. meent dat er rekening moet gehouden worden met de financiële moeilijkheden waarmee de huisvestingsmaatschappijen kampen, die veel huurders met lage inkomens hebben.
  Deze huurders bijkomende financiële inspanningen opleggen is het probleem verschuiven naar het O.C.M.W. en naar de gemeente. Het ergste evenwel is dat dan de huurders met lage inkomens zullen wegtrekken uit de sociale woningen die bij voorrang voor hen bestemd waren ...

In tegenstelling met deze sociale afbraakmaatregelen pleit het B.F.R.W. voor :

- een toelage van het Brussels Gewest aan de huisvestingsmaatschappijen die een meerderheid van huurders hebben met een inkomen lager dan het referentieinkomen van 400.000 fr en die per huurder een gemiddeld inkomen hebben dat lager is dan het gemiddeld gewestelijk inkomen (dat lager ligt dan 400.000 fr);

- een restitutie van de onroerende voorheffing aan de huisvestingsmaatschappijen die beantwoorden aan de hierbovenvermelde voorwaarden;

- een vermindering van de energiekosten voor de huurders met lage inkomens.

HOE BEREKEN IK MIJN HUURPRIJS IN 1985 ?

Wij zijn zo vrij geweest ons voor de inhoud van dit artikel te baseren op een artikel uit het HUURDERSBLAD. Meteen willen wij van de gelegenheid gebruik maken de geachte lezer die meer op de hoogte wil zijn en blijven over huuraangelegenheden te adviseren een abonnement te nemen op het HUURDERSBLAD. Het gaat hier om een driemaandelijks tijdschrift onafhankelijk van politieke groeperingen. Voor een jaar betaal je slechts 60fr., te storten op rek.nr. 068-0808430-59 van HUURDERSBLAD, Antwerpen.

Ervan uitgaand dat je huurprijs in 1984 wettelijk juist berekend was gelden voor 1985 de volgende huurbepalingen :

GEEN VERHOGING TOEGELATEN

Als je een schriftelijk kontrakt hebt waarin geen index-aanpassing voorzien is, of als je een mondeling kontrakt hebt, dan kan er in principe geen opslag gevraagd worden. Maar als je gedurende de vorige jaren toch geregeld een opslag betaald hebt ("vrijwillig" zoals dat heet) dan moet je hem ook nu betalen.

NIEUWE OVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJF : ZELFDE PRIJS

Als een huurder en een verhuurder voor dezelfde woning een nieuwe overeenkomst afsluiten, en als die woning de hoofdverblijfplaats van de huurder is, dan mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgens de overeenkomst en de 2%-latiging wordt berekend.

DE 2% MATIGING

Als de huurprijs in 1985 mag aangepast worden dan moet hij ook "gematigd" worden. Dat gebeurt dan als volgt. Eerst moet je de nieuwe huurprijs berekenen met de gewone aanpassing zoals voorzien in de overeenkomst. Als de huurprijs wordt aangepast aan de levensduurte dan mag hij niet hoger zijn dat hetgeen je krijgt volgens de "evenredige" indexaanpassing die verder in dit artikel gebruikt wordt. Maar hij mag wel lager zijn. Als je kontrakt dus een formule voor aanpassing bevat die de prijs minder snel doet stijgen dan de index, dan moet ze toegepast worden. We spreken in het vervolg enkel over de maximale huurprijs of het wettelijk toegelaten maximum. De huurprijs volgens het kontrakt zou lager kunnen liggen.

Nadat die berekening gedaan is, zegt de "Sociale Herstelwet" dat er van die nieuwe prijs een bedrag afgaat, gelijk aan 2% van de wettelijk eisbare prijs voor december 1984. Dit lijkt eenvoudig, maar dat is het niet altijd. In 1986 en voor sommige gevallen ook al in 1985 zal de 2% moeten toegepast worden op een ander bedrag dan hetgeen waarop je de indexaanpassing doet.

Toch zullen we in de rest van dit artikel steeds een vereenvoudigde formule toepassen waarbij (voor het jaar 1985) de 2% gewoon wordt afgetrokken van het stijgingspercentage van de index. Dat zal in 99% van de gevallen juist zijn en wij besparen de lezer op die manier veel hoofdbrekens.

HET KONTRAKT IS BEGONNEN IN 1984

De opslag in 1985 mag pas gevraagd worden ten vroegste 1 jaar na de dag waarop het kontrakt begon te lopen ("inwerkingtreding"). Rekening houdend met de 2% matiging moet volgende formule toegepast worden om het wettelijk maximum te bereiken :

$$\text{basis-huurprijs} \times \left(\frac{\text{index van de maand voor de aanpassing}}{\text{aanvangsindex, d.i. van de maand voor de afsluiting van het kontrakt}} - 0{,}02 \right)$$

HET KONTRAKT IS BEGONNEN VOOR 1984

De huurprijs mag in 1985 niet vroeger aangepast worden dan 1 jaar na de aanpassing in 1984. Nogmaals, we veronderstellen dat de huurprijs in 1984 juist berekend was volgens het kontrakt en volgens de wet, en dat de vorige aanpassing op de juiste datum gebeurde. Dan is het wettelijk toegelaten maximum in 1985 (vanaf de verjaring van de vorige aanpassing) gegeven door :

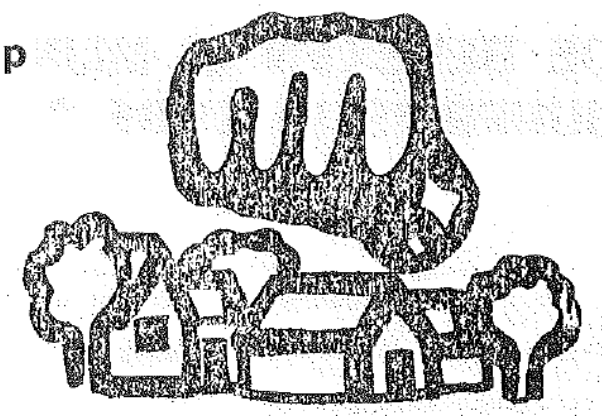
$$\text{huurprijs dec. '84} \times \left(\frac{\text{index van de maand voor aanpassing in 85}}{\text{index van de maand voor aanpassing in 84}} - 0{,}02 \right)$$

WAARDE OMHOOG ? PRIJS OMHOOG !

Nadat de huurprijs volgens het kontrakt en de wet werd aangepast is er toch nog aan wijziging mogelijk, namelijk als de nieuwe huurprijs meer dan 10% verschilt met de normale huurwaarde. Zowel de huurder als de verhuurder kan dan aan de Vrederechter een herziening vragen.
De normale huurwaarde is echter nogal een vaag en betwistbaar begrip. Meestal stelt de vrederechter de normale huurwaarde vast op grond van een schatting door een expert en/of door een gemiddelde te nemen van de huurprijzen van gelijkaardige woningen in de omgeving.

Tot zover in grote lijnen de berekening van de huurprijs in 1985. Voor meer informatie kan u terecht bij het Brussels Front voor het Recht op Wonen, Antwerpsesteenweg 295 te 1000 Brussel (tel. 02/215.14.24)

Juridische hulp



Voor konkrete problemen rond de toepassing van de huurwetgeving kan u nog terecht op de volgende adressen :

- SJEPP, de sociale en juridische dienst van de V.U.B. : tel. (op kantooruren) 641.23.45.

- vzw "Promotion des Droits Sociaux", Rodepoort 4, 1000 Brussel
  Tel. 512.71.57 (vragen naar Ludo De Cock)

- Buurtwinkel
  Olivetenhofstraat 4 te 1000 Brussel
  elke woensdag van 10 tot 12 uur

- Teledienst
  Kogelstraat 34 te 1000 Brussel, tel. 511.91.52
  elke dag van 9 tot 12 u en van 13u30 tot 18u

- Wetswinkel Molenbeek
  Merchtemsesteenweg 94 te 1080 Brussel.
  Tel. 426.53.92
  elke donderdag van 18 tot 20 uur

- Brussel (St. Joost ten Noode) : juridische dienst van de socio-culturele raad
  Leuvensesteenweg 177A te 1030 Brussel
  tel. 217.28.80
  donderdag van 18 tot 19u

Studiedag
DE HUURWET IN 1985

Op 22 februari wordt aan de rechtsfakulteit van de Gentse Rijksuniversiteit een studiedag feorganiseerd rond huurwetgeving.

De nadruk ligt daarbij op praktijkgerichte informatie. Er zal gewerkt worden met een huurberekeningsfiche.

Voor de duur van de opzeggingstermijnen zal een overzichtelijk schema gebruikt worden.

Inschrijving door storting van 500fr. op rekeningnummer 001-1556670-90 van Studiedag Huurrecht, Universiteitstraat 4 te Gent.

VOOR EEN DEGELIJKE HERVORMING VAN DE HUURWET

Sinds 1 januari 1984 is er een nieuwe huurwet in voege, ontworpen door minister Gol. Deze nieuwe wet speelt sterk in het nadeel van de huurders. In tegenstelling tot de regeling van de tijdelijke huurwetten heeft de huurdersgroep GEEN WOONZEKERHEID MEER omdat de eigenaars zonder opzegreden de huurders aan de deur kunnen zetten.

Het wegvallen van de woonzekerheid verzwakt daarnaast de rechtspositie van de huurder op andere punten :

- Een eigenaar kan immers de opzeg geven wanneer de huurder aan de eigenaar vraagt herstellingswerken uit te voeren; dit zal de verkrotting en de leegstand in Brussel nog meer in de hand werken.
- Onder dreiging van opzeg kan een eigenaar bovendien een onrechtmatige huurverhoging bedingen bij de huurder.

Voor 1984 voorziet de huurwet Gol in een overgangsmaatregel : de uitwerking van een opzeg voor een woning die fungeert als hoofdverblijfplaats, wordt uitgesteld met een jaar. In de praktijk betekent dit dat de huurders nog tot het einde van dit jaar woonzekerheid hebben. Deze voorlopige woonzekerheid dreigt nu ook nog afgezwakt te worden door de eventuele goedkeuring van het wetsvoorstel RISOPOULOS (FDF). Dit wetsvoorstel wil aan de eigenaars toch enkele opzegmogelijkheden bieden (in geval de eigenaar of iemand van zijn familie het huis wil bewonen of indien hij het wil herbouwen). Er wordt dus voorgesteld dat de eigenaars in 1984 dezelfde opzegmogelijkheden krijgen als tijdens de tijdelijke huurwetten. Dat de rechten van de eigenaar op dit vlak in zekere mate hersteld zouden worden is aanvaardbaar. Maar het is onverantwoord dat men niet tegelijkertijd een degelijke waarborg invoert voor de woonzekerheid van de huurders na 1984.

Het wetsvoorstel Van den Brande-Van Rompaey, waarvan de bespreking op de lange baan werd geschoven, beperkt de opzegmogelijkheden vanwege de eigenaar enkel voor de huurkontrakten van onbepaalde duur en dit dan nog op een zeer zwakke wijze. Inderdaad, bij de twee opzegredenen van het wetsvoorstel Risopoulos worden er nu nog 4 andere redenen bijgevoegd : verandering van de bestemming van de woning (bijvoorbeeld de eigenaar wil er een winkel van maken), verandering van eigenaar na verkoop of erfenis, een ongeoorloofde handeling van de huurder en elke preciese en gegronde reden die de verhuurder ertoe aanzet in buitengewone omstandigheden de huur te beëindigen. Door de vaagheid van bijna al deze opzegmogelijkheden en door het feit dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de vrederechter komt te liggen, biedt dergelijke beperking weinig of geen woonzekerheid. Bovendien kreëert men aldus een situatie van rechtsonzekerheid en dit zowel voor de eigenaar als voor de huurder.

In het vooruitzicht van het wegvallen van de woonzekerheid in 1985 en gelet op de ontoereikendheid van de bestaande wetsvoorstellen plant het Brussels Front voor het Recht op Wonen (B.F.R.W.) in samenwerking met het Nationaal Front voor het Recht op Wonen (N.F.R.W.) een informatie- en aktiekampagne die moet leiden tot een degelijke hervorming van de huurwet. Vergeten wij niet dat zowat 70% van de huizen in het Brusselse gewest huurwoningen zijn!

Voor meer inlichtingen kan men terecht bij het B.F.R.W. (Antwerpsesteenweg 295 te 1000 Brussel, tel. 02/215.14.24).

WAT MET JOUW HUUR IN 1985 ?

INFORMATIE-AVOND op VRIJDAG 30 NOVEMBER om 20 UUR in DOESJ, Gemeentestr. 25, 1030 BR.
Organisatie : Wakkere Joost i.s.m. het Brussels Front voor het Recht op Wonen.

DE FINANCIEEL EKONOMISCHE TIJD, 19.9.1984.

Volgens recent universitair onderzoek:

Huurprijzen stegen sneller dan de index tijdens blokkeringwet

Op een moment dat er van diverse zijden initiatieven worden aangekondigd om alsnog te komen tot een grondige herziening van onze huurwetgeving, blijkt het resultaat van de opeenvolgende huurwetten, die sinds april 1975 in ons land van toepassing zijn geweest, verrassend negatief te zijn voor het gevoerde beleid.

Die huurwetten, officieel uitzonderingswetten genoemd, maar in de praktijk blokkeringswetten geheten vanwege de opgelegde maximale stijgingspercentages, die aanvankelijk om deflatoire redenen waren opgezet, hadden volgens een recent onderzoek van de h. J. Van de Lanotte, assistent bij de rechtsfakulteit van de Gentse rijksuniversiteit, niet het gewenste resultaat, die diverse regeringen ervan verwacht hadden, nl. verhinderen dat de huurprijzen onmatig zouden stijgen.

Wat wel gebeurd is, is dat de huurprijzen ondanks de beoogde matiging, sterker zijn gestegen dan het indexcijfer der konsumptieprijzen. Uitgaande van de evolutie van de huurprijzen in de periode 1974-1982 en rekening houdend met de wettelijk vastgestelde maxima (13%, 7,5%, 8,5%, 6%, 4%, 5%, 6%, 6%) hadden volgens Van de Lanotte de huurprijzen in de betrokken periode met niet meer dan 72 procent mogen gestegen zijn. Maar zijn onderzoek leerde hem dat naargelang de berekeningsmetode die prijzen in werkelijkheid een verdubbeling hebben ondergaan. Ze verhoogden met 130 procent, indien men de nieuwgebouwde verhuurde woningen buiten beschouwing laat, en ze namen zelfs globaal toe met 164 procent, indien men rekening houdt met deze woningen. In dezelfde periode ging het indexcijfer der konsumptieprijzen met 102 procent de hoogte in en van daaruit naar de konklusie dat de huurprijzen, die nochtans niet sneller hadden mogen stijgen dan het indexcijfer, toch de evolutie van de index der konsumptieprijzen sterk zijn vóór gebleven, was voor de Gentse onderzoeker, een snel gemankte stop.

Van de Lanotte ging ook na waarom de huurprijzen zo sterk gestegen zijn, niettegenstaande de opeenvolgende wetgevers andere bedoelingen hebben gehad. Zijn bevindingen komen kort samengevat hierop neer dat het inschrijven van maximale stijgingspercentage in de wetten in de eerste plaats tot de huurprijsstijgingen heeft bijgedragen. Had men dat niet gedaan dan waren er volgens hem minder aanpassingsautomatismen ontstaan, waarbij de maximaal toegelaten stijgingspercentages als norm werden gehanteerd. Door het invoeren van deze percentages kwamen ook talloze sedert jaren ongewijzigde huurprijzen (wat vooral bij mondelinge huurovereenkomsten het geval was) in een opgaande spiraal terecht, omdat verhogen luidens de wet toch mocht.

Uit het onderzoek, waarvan de resultaten gepubliceerd werden in het driemaandelijks tijdschrift « Wonen » van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (NIH), kunnen verschillende konklusies getrokken worden :

- de evolutie van de huurprijzen is ongelijk naargelang het woningen betreft met een vast huurdersbestand of woningen, waarvan de huurfrekwentie geregeld zeer hoog lag;
- woningen met steeds dezelfde huurders stegen minder sterk in huur dan woningen met wisselende huurders, waarbij telkenmale ook met nieuwe kontrakten hogere basishuurprijzen konden bedongen worden.

Eigenaars met wisselende huurders worden door Van de Lanotte aangewezen als de belangrijkste konkrete oorzaak van de sterke verhoging der huurprijzen. Sedert begin 1984 de zogenaamde definitieve huurwet werd ingevoerd in het kader waarvan de huurprijzen sneller kunnen stijgen dan in toepassing van de uitzonderingswetten, waren de huurprijzen niet zo sterk meer in beweging als voorheen.

Opvallend detail : een vergelijking van de evolutie van de bouwkosten (ABEX-index) en die van de huurprijzen, wees een ongeveer gelijklopende evolutie aan.

Het onderzoek van de Gentse universitair heeft alvast als verdienste dat het aantoont dat er tussen de uitvaardiging van wetten en hun uiteindelijke uitwerking een groot verschil kan bestaan, vooral als de opeenvolgende wetgevers in de loop der jaren ook maar weinig hebben ondernomen om hun wetten zodanig uit te werken, dat zij tot monumenten van klaarheid en duidelijkheid gingen uitgroeien zowel naar de geest als naar de letter. Een eindeloze reeks betwistingen heeft sedert 1975 elk jaar opnieuw aangetoond dat zelfs de ingebouwde juridische mekanismen niet naar behoren funktioneerden

DE HUURPRIJSBEREKENING IN DE BRUSSELSE SOCIALE HUISVESTINGSSEKTOR

artikel geschreven door Guy Vanhengel (kabinet Mevr. Neyts)

DE BASISHUURPRIJS

De basishuurprijs wordt vastgelegd door de vennootschap. Hij vertegenwoordigt een jaarbedrag berekend op grond van een percentage van de geaktualiseerde kostprijs van de woningengroep waarvan de woning deel uitmaakt.

De geaktualiseerde kostprijs is de kostprijs (de globale uitgaven die door de vennootschap worden gedaan voor de aankoop, de bouw, de inrichting, de sanering, de verbetering en de aanpassing van de woning) vermenigvuldigd met een aktualisatiekoëfficiënt vastgelegd volgens een aktualisatietabel. Deze koëfficiënt wordt om de twee jaar goedgekeurd door de Minister, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Om te vermijden dat men zou gaan rekenen met geaktualiseerde kostprijzen die lager zouden zijn dan de reële kostprijzen werd de koëfficiënt behouden op 1, daar waar hij met toepassing van de formule onder 1 zou dalen.

De basishuurprijs wordt vanaf 1 oktober 1983 tweejaarlijks herzien.

DE REELE HUURPRIJS

De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenskoëfficiënt.

reële huurprijs = basishuurprijs X inkomenkoëfficiënt

Deze inkomenskoëfficiënt wordt bekomen door het gezinsinkomen van het vóórlaatste jaar dat aan dat van de toewijzing van de woning voorafgaat te delen door het referentie-inkomen, vastgesteld op 400.000 fr.

$$\text{inkomenkoëfficiënt} = \frac{\text{gezinsinkomen}}{400.000 \text{ fr.}}$$

Onder gezinsinkomen verstaat men het samengevoegd inkomen van alle leden van het gezin, behalve dat van ongehuwde kinderen van minder dan 25 jaar. Dit is dus de som der netto - inkomens uit onroerende en roerende goederen en het netto bedrag van het beroepsinkomen voor iedere aftrek, verhoogd of verlaagd met alimentatierenten. Het inkomen van mindervaliden en ascendenten die deel uitmaken van het gezin van de huurder worden slechts voor de helft gerekend.

Tenslotte mag de reële huurprijs, na aftrek van de voorziene verminderingen (zie verder: de te betalen huurprijs) niet:

a. hoger liggen dan de normale huurwaarde van de woning; deze huurwaarde wordt jaarlijks vastgelegd door de raad van beheer van de vennootschap.

b. lager liggen dan de helft van de basishuurprijs.

N.B. Het referentie - inkomen wordt voor de twee volgende jaren behouden op 400.000 fr. omdat bij de voorbereiding van de nieuwe reglementering (K.B. van 30 juni 1983) als beginsel werd vooropgezet dat het referentie - inkomen dat inkomen is waarbij 64 % of ongeveer twee-derde van de huurders een vermindering zou bekomen. Uit de door de maatschappijen ingediende statistische gegevens blijkt immers dat 64 % van de huurders een gezinsinkomen lager dan 400.000 fr. genieten.

DE TE BETALEN HUURPRIJS

De maandelijks te betalen huurprijs is de reële huurprijs, in voorkomende gevallen te verminderen met subsidies, kortingen en / of toelagen toegekend krachtens de reglementering terzake aan de huurder en / of een lid van zijn gezin.

De te betalen huurprijs mag maandelijks niet lager dan 1 000 fr. zijn.

Welke verminderingen kunnen genoten worden ?

a. omwille van kinderen ten laste:

- 20 % van de basishuurprijs voor drie kinderen
- 30 % van de basishuurprijs voor vier kinderen
- 40 % van de basishuurprijs voor vijf kinderen
- 50 % van de basishuurprijs voor zes kinderen
- het minder-valide kind wordt voor twee kinderen aangerekend
- de minder-valide ouder dan 25 jaar wordt voor een kind ten laste aangerekend.

bovendien geniet de huurder wiens gezinsinkomen lager is dan het referentie - inkomen een vermindering gelijk aan:

- 5 % van de basishuurprijs voor één kind
- 10 % van de basishuurprijs voor twee kinderen ..

b. Indien het gezinsinkomen met ten minste 20 % verminderd is ten opzichte van het inkomen waarmee rekening gehouden werd voor de vaststelling van de reële huurprijs, kan de huurder ten alle tijde de aanpassing vragen van de reële huurprijs.

c. Indien het gezinsinkomen lager ligt dan het referentie - inkomen van 400.000 fr. mag de reële huurprijs van de huurder niet hoger liggen dan 20 % van het gezinsinkomen.

d. Wanneer een huurder, die een onaangepaste woning van de vennootschap betrekt, op voorstel van deze vennootschap, aanvaardt een aangepaste woning te huren, kan hij een vermindering genieten van het bedrag van zijn nieuwe te betalen huurprijs tot het beloop van een totaal bedrag van 5 000 fr.
Deze som van 5 000 fr. zal niet toegekend worden aan de huurder indien:

- het gezinsinkomen betreffende het jaar vóór het jaar dat aan het jaar van de toewijzing voorafgaat hoger is dan het referentie - inkomen;
- de huurder reeds een verhuistoelage geniet.

e. De huurder kan, eens per jaar, op de zetel van de vennootschap en op de door haar vastgestelde uren en dagen kennis nemen van de elementen inzake zijn reële huurprijs, zijn bijdragen en huurlasten.

f. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de huurder, volgens de regels bepaald in de huurovereenkomst, ingelicht worden over het nieuwe bedrag van de reële huurprijs, zodat deze eisbaar wordt met ingang van 1 oktober van het jaar waarin de herziening plaats heeft.