

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 HUURDEBLAG. 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 HUURDEBLAG. Het gaat hier om een driemaandelijks tijdschrift onafhankelijk van politieke groeperingen. Voor een jaar betaal je slechts 60 fr, te storten op rek.nr. 068-0808430-59 van HUURDEBLAG, Antwerpen.

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

GEEN VERHOOGING 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 oude overeenkomst en de 2%-matiging 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 dan 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 berekenen :

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

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 een 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)