

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling woonbeleid
Havenlaan 88, bus 40D
1000 Brussel
T 02 553 82 74
F 02 553 82 25

05 oktober 2021

OVERZICHT VAN DE HUURPRIJSBEREKENING VOOR WONINGEN VERHUURD DOOR EEN LOKAAL BESTUUR IN 2022

Dames en heren bestuurders,

Onderstaand volgt een overzicht van de noodzakelijke ingrepen om de sociale huurprijzen voor een woning, verhuurd door een lokaal bestuur, te berekenen.

Artikel 7.51, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021¹ (verder BVCW 2021) bepaalt dat in afwachting van de inwerkingtreding van de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het BVCW 2021, voor de lokale besturen de huurprijsberekening zoals beschreven in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994² (verder BVR van 29 september 1994) blijft gelden.

Hierna volgt een overzicht van de noodzakelijke stappen om de huurprijs vast te stellen voor de sociale woning, verhuurd door een lokaal bestuur.

1. Waar is de regelgeving te vinden?

De berekening van de aangepaste huurprijs voor een sociale woning, verhuurd door een lokaal bestuur, wordt geregeld in :

- artikel 7.51, §1 en 2 van het BVCW 2021 (overgangsbepaling inwerkingtreding van de huurprijsberekening conform het sociaal huurstelsel en de regeling indien de woning wordt overgedragen;
- artikel 1, 10°, 12°, 13°, 16° (definities) van het BVR van 29 september 1994;
- hoofdstuk III (huurprijsberekening) van het BVR van 29 september 1994;
- artikel 25 (indexatieregels) van het BVR van 29 september 1994;
- MB tot vaststelling van de geactualiseerde kostprijs van sociale huurwoningen van 1 juli 2021³.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

² Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode.

³ Ministerieel besluit van 1 juli 2021 tot vaststelling van de coëfficiënt om de geactualiseerde kostprijs van sociale huurwoningen te berekenen

2. Principe van de huurprijsberekening

De huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Dit gebeurt door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. Het resultaat hiervan is de *basis* aangepaste huurprijs. Gezinnen met drie of meer personen ten laste komen in aanmerking voor een extra korting die van dit resultaat wordt afgetrokken. Die extra korting dient wel nog te worden verrekend met de vermindering op de onroerende voorheffing die het gezin allicht geniet. Het resultaat van deze bewerkingen noemt men de aangepaste huurprijs.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds $1/60^{\text{ste}}$ van het jaarinkomen (dit komt overeen met 20% op maandbasis) en anderzijds de normale huurwaarde, maar kan nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Als $1/60^{\text{ste}}$ van het jaarinkomen lager ligt dan de helft van de basishuurprijs, betaalt de huurder dus toch de helft van de basishuurprijs.

3. Schematische voorstelling

AH = (BH * IC) – (korting voor grote gezinnen reeds, verrekend met vermindering OV)

- maar $\frac{1}{2}$ BH indien $\frac{1}{2}$ BH > AH
- maar NH indien NH < AH.
- maar $1/60^{\text{ste}}$ I indien $1/60^{\text{ste}}$ I < AH
- maar $\frac{1}{2}$ BH indien AH en $1/60^{\text{ste}}$ I < $\frac{1}{2}$ BH

Er moeten dus vijf berekeningen gebeuren. Het uiteindelijke resultaat van bovenstaande oefening is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.

- AH = aangepaste huurprijs, te berekenen in functie van inkomen, het aantal personen ten laste en de kostprijs van de woning, rekening houdend met de extra korting voor grote gezinnen en de vermindering op de onroerende voorheffing.
- $\frac{1}{2}$ BH = minimale huurprijs, te berekenen als de helft van de basishuurprijs. Basishuurprijs ligt tussen 3 en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs en niet hoger dan de normale huurwaarde.
- NH = maximale huurprijs, te berekenen in functie van de normale huurwaarde voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt, zoals door de verhuurder bepaald. De normale huurwaarde is minimaal het geïndexeerd kadastraal inkomen van die woning.
- $1/60^{\text{ste}}$ I = Maximale huurprijs van $1/60^{\text{ste}}$ van het jaarinkomen uit het referentiejaar (komt overeen met 20% op maandbasis), niet geïndexeerd.
- PTL+VOV = huurvermindering voor grote gezinnen (vanaf 3 personen ten laste), Verrekend met een eventuele vermindering op de onroerende voorheffing. De huurder krijgt de hoogste van beide tegemoetkomingen.

4. Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening

4.1. De vaststelling van het inkomen

4.1.1. Belang

De bovengrens in functie van het inkomen is 1/60ste van het inkomen (art. 15 BVR van 29 september 1994). Dat komt overeen met 20% van het inkomen op maandbasis. Daarnaast wordt het inkomen gebruikt om de inkomenscoëfficiënt te berekenen waarmee de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd om de *basis* aangepaste huurprijs te kennen.

4.1.2. Berekening

Ieder jaar wordt vertrokken van het inkomen dat betrekking heeft op het jaar waarvan er meest recent een aanslagbiljet voor beschikbaar was. Als geen van de huurders van wie het inkomen in aanmerking dient te worden genomen, in de laatste drie jaar een aanslagbiljet had, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking.

Dit maakt dat de meeste huurders op basis van hun inkomen uit 2019 een huurprijs zullen betalen, en anderen op basis van hun inkomen uit 2020, eind 2021 of 2022.

In tegenstelling tot het inkomensbegrip voor sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW wordt het inkomen niet geïndexeerd.

Onder inkomen wordt verstaan, de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling, van de huurder en zijn meerderjarige gezinsleden.

Met het inkomen van een persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), van het BVCW 2021 wordt geen rekening gehouden.

Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt 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. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat aan de vaststelling van het referentie-inkomen voorafgaat. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder 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. Voor 2022 bedraagt het maximale vrijgestelde bedrag 12.297,78 euro.

4.2. De vaststelling van het aantal personen ten laste

4.2.1 Belang

Het aantal personen ten laste wordt gebruikt bij de vaststelling van de inkomenscoëfficiënt en de huurvermindering voor grote gezinnen in het kader van de berekening van de aangepaste huurprijs.

4.2.2 Berekening

De vaststelling van het aantal personen ten laste loopt niet per definitie gelijk met het aantal personen die men fiscaal ten laste kan hebben. Het sociaal huurrecht onderscheidt een aantal specifieke gevallen, namelijk:

- Ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt deze als twee personen ten laste beschouwd.
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan wordt deze ook als persoon ten laste beschouwd.

4.3. De berekening van de aangepaste huurprijs

4.3.1. Belang

De aangepaste huurprijs is het resultaat van het product van de basishuurprijs met een inkomenscoëfficiënt. De coëfficiënt past de basishuurprijs aan het inkomen en het aantal personen ten laste van de huurder. In de basishuurprijs wordt rekening gehouden met de kostprijs van de woning waardoor er een verschil op treedt tussen bijvoorbeeld de studio's en de eengezinswoningen, of tussen een niet gerenoveerd appartement en een recent gerenoveerd appartement. Voor gezinnen met minimum drie personen ten laste wordt een extra korting voorzien.

De aangepaste huurprijs is het resultaat van de volgende formule, waarbij het tweede luik enkel relevant is voor gezinnen met minstens drie personen ten laste.

$$(\text{Inkomenscoëfficiënt} * \text{basishuurprijs}) - (\% \text{ basishuurprijs, na verrekening OV})$$

4.3.2. Berekening van de inkomenscoëfficiënt

De inkomenscoëfficiënt is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$\frac{(\text{Inkomen} + 1.293)}{20.680}$$

Het inkomen moet desgevallend verminderd worden met 1.448 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste. (bij meer dan 2 personen ten laste wordt de basishuurprijs procentueel verminderd)

4.3.3. Berekening van de basishuurprijs en de geactualiseerde kostprijs

De basishuurprijs is een zekere referentiewaarde voor de huurprijsberekening. Het jaarbedrag van de basishuurprijs wordt vastgelegd tussen 3% en 7,5% van de geactualiseerde kostprijs van de woning en mag nooit hoger liggen dan de normale huurwaarde. De begrenzing van 7,5% geldt niet voor woningen die werden gerealiseerd voor 1940. De basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld en kan in de loop van het jaar niet wijzigen, behalve na renovatiewerken.

De geactualiseerde kostprijs is de som van alle individueel geactualiseerde investeringen die in de woning werden gedaan. Voor de actualisatie van deze individuele investeringen wordt een actualisatietabel gehanteerd, die jaarlijks bij ministerieel besluit wordt vastgelegd. Voor 2022 geldt het ministerieel besluit van 01 juli 2021.

Onder kostprijs wordt verstaan: "de som van alle uitgaven door de sociale verhuurder betaald, voor oprichting of verwerving van de woning alsook de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn.". Kortweg kun je stellen alle individuele investeringen. Het betreft niet alleen de oprichting of renovatie van het gebouw zelf, maar ook de grondprijs, sloop vorige woning, de gefactureerde adviezen betreffende het project, het ereloon van architecten,... Subsidies moeten niet in mindering worden gebracht. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring.

4.3.4. Berekening van de huurvermindering voor grote gezinnen

Vanaf de derde persoon ten laste, wordt een korting op basis van een procentuele vermindering van de basishuurprijs voorzien, namelijk:

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De korting blijft vanaf 6 personen en meer ten laste dus gelijk. De korting die gelijkstaat aan de procentuele vermindering van de basishuurprijs, dient verrekend te worden met de vermindering op de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft. De korting op de onroerende voorheffing moet vanuit dit uitgangspunt steeds integraal worden doorgestort aan de huurder. Het is echter vaak onmogelijk te voorspellen hoeveel de korting op de onroerende voorheffing exact zal bedragen. De verhuurder heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

- Onmiddellijke verrekening van de korting, op basis van een inschatting van de korting op de onroerende voorheffing;
- Verrekening op het ogenblik dat de korting op de onroerende voorheffing effectief wordt doorgestort.

4.4. De berekening van de normale huurwaarde

De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en speelt hier de rol van de marktwaarde van de woning. De schatting kan door de verhuurder zelf gedaan worden en hoeft dus niet door het schattingsmodel te gebeuren dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW vanaf 1 januari 2020 gebruiken.. Ze geldt echter enkel als bovengrens voor de reële huurprijs.

Deze normale huurwaarde moet minimaal gelijk zijn aan een afgeleide waarde van het kadastraal inkomen, namelijk $(K.I \times 7,02)$. Deze factor is het resultaat van volgende formule:

<p><u>kadastraal inkomen van de woning x 100 x index van september 2021 (basis 1974) (=404,85)</u> 60 x index van september 1974 (= 96,11)</p>
--

5. Aanpassing van de reële huurprijs

De basishuurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Op het moment dat de basishuurprijs wijzigt, moet ook de reële huurprijs herzien worden. Bijgevolg wordt de nieuwe reële huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De reële huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in de volgende gevallen:

- in geval van overlijden of pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden, van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten., De nieuwe reële huurprijs wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de nodige bewijsstukken werden voorgelegd.
- wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is t.o.v. dat van het referentie-inkomen. De nieuwe reële huurprijs wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand, die volgt op de maand waarin de nodige bewijsstukken werden voorgelegd. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs onmiddellijk opnieuw van toepassing;
- wanneer personen komen bijwonen. De nieuwe reële huurprijs wordt toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen zijn komen bijwonen;
- in het geval van uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning.

6. Batige huursaldi

De totale huuropbrengst, d.w.z. het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen.

Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven, voortvloeiend uit de toepassing van artikel 9 tot en met 17 van het BVR van 29 september 1994, nog een batig saldo overblijft, kan dit aangewend worden, na aanzuivering van eventuele tekorten, voor het verlenen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders, voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen ten behoeve van de huurders, voor het financieel aanmoedigen van een rationele bezetting van de woningen en voor het nemen van integratiebevorderende initiatieven.

7. De mogelijkheid om sociale woningen over te dragen aan of te laten beheren door een SHM

Als een sociale huurwoning die wordt verhuurd door lokaal bestuur (of het Vlaams Woningfonds), overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij, gelden de volgende regels:

Gedurende een periode van maximaal drie jaar wordt er van de huurprijsberekening die de verhuurder hanteert (in casu de huurprijsberekening conform Hoofdstuk III van het BVR van 29 september 1994), hierna de oorspronkelijke huurprijsberekening te noemen, stapsgewijs geëvolueerd naar de huurprijsberekening, vermeld in artikel 38 tot en met 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur, hierna de nieuwe huurprijsberekening te noemen.

De eerste huurprijsaanpassing volgens de overgangsbepalingen vindt plaats op 1 januari van het jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan daarvan afwijken als de overdracht of het in beheer geven plaatsvindt in de periode tussen 1 september en 1 januari. In dat geval kan de sociale huisvestingsmaatschappij er voor

kiezen om de eerste huurprijsaanpassing ten laatste te doen op 1 januari van het tweede jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning.

In het jaar waarin de eerste aanpassing plaatsvindt en de daaropvolgende twee jaren berekent de sociale huisvestingsmaatschappij enerzijds de huurprijs conform de oorspronkelijke huurprijsberekening, en anderzijds de huurprijs conform de nieuwe huurprijsberekening, telkens rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de andere parameters van toepassing voor dat jaar. Het resultaat van de oorspronkelijke huurprijsberekening is de oorspronkelijke huurprijs en het resultaat van de nieuwe huurprijsberekening is de nieuwe huurprijs. De aan de huurder aan te rekenen huurprijs is gelijk aan het resultaat van de volgende formule :

$$\text{Huurprijs} = \text{oorspronkelijke huurprijs} + (\text{nieuwe huurprijs} - \text{oorspronkelijke huurprijs}) * X\%$$

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt voor elk van de drie jaren het percentage X vast, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75 bedraagt. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager bepaald worden dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking hiervan, kan de sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening toe te passen als de oorspronkelijke huurprijs minder dan een door de sociale huisvestingsmaatschappij te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs.

Als er meer woningen tegelijk worden overgedragen of in beheer gegeven, gelden de vastgestelde percentages en het vastgestelde bedrag voor al die woningen op dezelfde manier.

De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangperiode ook aangepast in de gevallen, vermeld in artikel 48, tweede lid KSH . In dat geval berekent de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw de aan de huurder aan te rekenen huurprijs op basis van de nieuwe gegevens.