

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

07 oktober 2021

<b>OVERZICHT VAN DE HUURPRIJSBEREKENING VOOR WONINGEN VERHUURD DOOR DE VMSW OF EEN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ IN 2022</b>
---

Dames en heren bestuurders,

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

Vergeet ook niet de aanrekening van de vergoeding voor zonnepanelen en de onderbezettingsvergoeding. Deze vergoedingen maken geen deel uit van deze toelichting.

Omdat volop wordt ingezet op de ontsluiting van beschikbare informatie en het automatiseren van bepaalde processen, heeft de VMSW zich ertoe geëngageerd om vanuit de toepassing 'Woningkenmerken' de berekening van zowel de marktwaarde als de energiecorrectie mogelijk te maken. Deze functionaliteiten maken geen deel uit van deze toelichting. Hiervoor kan verwezen worden naar [de informatie op woonnet en de toepassing Woningkenmerken van de VMSW](#).

## 1. Waar vind ik de regelgeving?

De berekening van de aangepaste huurprijs voor een sociale woning, verhuurd door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij<sup>1</sup>, wordt voor 2022 geregeld in het [Besluit Vlaamse Codex 2021\(BVCW 2021\)](#) en het [ministerieel besluit ter vaststelling en actualisering van de energiecorrectie](#), meerbepaald :

- artikel 6.1, eerste lid, 2°, 5°, vierde lid, artikel 6.2, derde lid, en artikel 6.52, tweede, derde en zesde lid van het BVCW 2021 (inkomen)
- artikel 6.1, eerste lid, 4° van het BVCW 2021 (persoon ten laste);
- artikel 6.13 en artikel 6.52, vijfde lid van het BVCW 2021 (inkomensgrens)
- artikel 6.46-6.55 van het BVCW 2021 (berekening van de huurprijs en zijn parameters);
- artikel 6.2 en 6.55 van het BVCW 2021 (indexering);
- ministerieel besluit van 7 juni 2019 (energiecorrectie)

## 2. Principe van de huurprijsberekening

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs, verhoogd met de energiecorrectie, als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

Schematisch kan de formule voor de uiteindelijke aangepaste huurprijs in 2022 als volgt weergegeven worden:

**VAH =  $\frac{1}{55} I - PK - GK + EC$ , maar  $MHP + EC$  indien  $MHP + EC > VAH$  en  $BH$  indien  $BH < VAH$ . Het uiteindelijke resultaat is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.**

- VAH = voorlopig aangepaste huurprijs
- I = geïndexeerd jaarinkomen of huidige inkomen
- PK = patrimoniumkorting, op basis van de marktwaarde
- GK = gezinskorting, op basis van het aantal personen ten laste
- EC = energiecorrectie, op basis van de energieprestatie van de woning
- MHP = minimale huurprijs, op basis van de marktwaarde
- BH = basishuurprijs, op basis van de marktwaarde

Als het inkomen van de huurder meer bedraagt dan de toepasselijke inkomensgrens, wordt in de formule het inkomenstaandeel als volgt gewijzigd:

- 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

<sup>1</sup> In afwachting van de inwerkingtreding van artikelen 6.46 tot en met 6.55 BVCW op de andere sociale woonorganisaties muv de sociaal verhuurkantoren, hanteren zij een aparte huurprijsberekening. Sociaal verhuurkantoren hanteren de huurprijsberekening vermeld in artikel 6.56 BVCW.

### 3. Gezamenlijke bepalingen nieuwe of lopende verhuringen

#### 3.1. De vaststelling van het inkomen (I) <sup>2</sup>

##### 3.1.1. het referentie-inkomen

Het referentie-inkomen is de **som van de volgende inkomsten**, ontvangen in het jaar waarop het **laatst beschikbare aanslagbiljet** betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

Het **gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten** zijn een vertaling van wat nu begrepen wordt onder 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten'. Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten (bv. bezoldigingen, winsten, baten, vervangingsinkomsten), de onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (bv. dividenden en intresten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (artikel 87 en 88 WIB92), en dat er abstractie wordt gemaakt van het stelsel van overdraagbare verliezen, waarbij het saldo van het verlies dat niet wordt gedekt door de inkomsten van een echtgenoot, wordt aangerekend op de inkomsten van de andere echtgenoot (artikel 129 WIB92).

De **afzonderlijk belastbare inkomsten** hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten. De roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggings-vergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het **leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap** meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

**Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling** moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bv. de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie.

---

<sup>2</sup> artikel 6.1, eerste lid, 2°, 5°, vierde lid, artikel 6.2, derde lid, en artikel 6.52, tweede, derde en zesde lid van het BVCW 2021

Ongeacht de periode waarin het inkomen werd vastgesteld, het **resultaat wordt nog steeds geïndexeerd** waardoor er geen ongelijkheid is tussen (kandidaat-)huurders op basis van de beschikbaarheid van hun aanslagbiljet. Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het referentie-inkomen betrekking heeft. Er wordt niet afgerond op het eerstvolgend, of dichtstbijzijnde geheel getal. Dat maakt dat voor 2021 volgende index moet toegepast worden :

Inkomen uit 2019 * 134,43/131,66; inkomen uit 2020 * 134,43/132,91. Recenter inkomen : * 1
--

Er zijn **twee vrijstellingen** op het geïndexeerde referentie-inkomen :

- Het geïndexeerde referentie-inkomen van een persoon die een **persoon ten laste** is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b) van het KSH wordt niet meegerekend. Het gaat dan om een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de woning is gedomicilieerd, of er op regelmatige basis verblijft;
- 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, zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat aan de vaststelling van het referentie-inkomen voorafgaat. Voor 2022 komt dat neer op **12.297,78 euro**. 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.

### 3.1.2. het inkomenstaandeel

De bovengrens in functie van het inkomen is, zoals bepaald in artikel 6.52, eerste lid van het BVCW 2021, 1/55ste van het inkomen, ongeveer 22% op maandbasis. Het **inkomenstaandeel** wordt, conform het vijfde lid van hetzelfde artikel, verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

- De bovengrens is 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De **inkomensgrens** bedraagt voor 2022:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 25.850 voor een alleenstaande;</li><li>• 28.015 voor een alleenstaande met een handicap;</li><li>• 38.773 voor een gezin, verhoogd met 2.167 per persoon ten laste.</li></ul> |
|---|

### 3.2. De vaststelling van de gezinskorting (GK)<sup>3</sup>

Volgende situaties geven aanleiding tot een dubbele, enkele dan wel een halve gezinskorting.

#### 3.2.1. Een enkele korting

- Voor ieder **minderjarig** kind, of kind dat geniet van een **kinderbijslag** of een **wezen­toelage**, dat in de sociale huurwoning is **gedomicilieerd**, wordt een korting van 20 euro toegekend;
- Voor iedere persoon die erkend is als **ernstig gehandicapt**, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 20 euro toegekend;
- 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 kan er een korting van 20 euro worden toegekend, in plaats van 10 euro, indien het **ernstig gehandicapt** is;

#### 3.2.2. Een halve korting

- 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 kan er een korting van 10 euro worden toegekend. De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 10 euro zijn in plaats van 20 euro.

#### 3.2.3. Een dubbele korting

- Indien een **minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen­toelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt**, dan wordt een korting toegekend van 40 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- Een **familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning, en die tevens erkend is als ernstig gehandicapt en die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezen­toelage**, ontvangt een korting van 40 euro.

---

<sup>3</sup> Artikel 6.1, eerste lid, 4° en 6.51 van het BVCW 2021

#### 4. Bepalingen specifiek voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2022

##### 4.1. De marktwaarde (MW)/basishuurprijs (BH)<sup>4</sup>

De **marktwaarde** van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. De marktwaarde wordt als **basishuurprijs** in de huurprijsberekening gehanteerd.

Om de marktwaarde te berekenen moet de verhuurder het **schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen** hanteren, die door de **VMSW** ter beschikking wordt gesteld in de toepassing 'Woningkenmerken'.<sup>5</sup> De berekende marktwaarde wordt dus **niet jaarlijks geïndexeerd**. Het schattingsmodel zelf wordt immers ieder jaar aangepast aan de **hedonische huurprijsindex**. Het effect van die index zit vevat in de berekening van de marktwaarde via de VMSW-toepassing. Meer informatie vind je terug op [woonnet en de toepassing woningkenmerken van de VSMW](#).

Een verhuurder kan de geschatte marktwaarde **betwisten**. In dat geval kan er samen met de VMSW een nieuwe marktwaarde binnen een bandbreedte van 10% van de geschatte marktwaarde bepaald worden.

##### 4.2. De vaststelling van de patrimoniumkorting (PK)<sup>6</sup>

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 289 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 147 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 751 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

patrimoniumkorting = 147 euro x (751 euro - marktwaarde)/(751 euro - 289 euro), afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal.

##### 4.3. Vaststelling van de minimale huurprijs (MHP)<sup>7</sup>

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 289 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 128 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 751 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 256 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal:

minimale huurprijs = 128 euro + ((marktwaarde - 289 euro)/(751 euro - 289 euro) x 128 euro), met een maximum van 256 euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal

---

<sup>4</sup> Artikel 6.46 en 6.47 van het BVCW 2021 en artikel 9 van het [besluit van 30 november 2018](#)

<sup>5</sup> Een overzicht van de studies, een handleiding en een eenvoudige versie van het schattingsmodel staan ter beschikking op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

<sup>6</sup> Artikel 6.49 van het BVCW 2021

<sup>7</sup> Artikel 6.48 van het BVCW 2021

#### 4.4. De vaststelling van de energiecorrectie (EC)<sup>8</sup>

Voor een woning waarvan het **verwachte energieverbruik** inzake ruimteverwarming en sanitair warm water **lager** ligt dan het **referentie-energieverbruik**, wordt een energiecorrectie toegepast. Doordat er rekening werd gehouden met een **reboundfactor**, kan de energiecorrectie nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning.

Alle noodzakelijke gegevens zijn terug te vinden op de bestaande EPB-aangifte of een recent EPC van de woning. De data zal zo veel mogelijk **digitaal ontsloten** worden door de VMSW via het Vlaams Energieagentschap (VEA). Voor sommige woningen zal de verhuurder de data **manueel** moeten ingeven.

Om de energiecorrectie te kennen, kunnen de verhuurders beroep doen op de **VMSW**. Meer info vind je terug op [woonnet en de toepassing woningkenmerken van de VMSW](#).

### 5. Bepalingen specifiek voor de lopende verhuringen op 1 januari 2022

#### 5.1. De marktwaarde<sup>9</sup>

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende gevallen :

- als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In essentie heb je al de actuele marktwaarde op basis van de huidige staat van de woning door toepassing van het schattingsmodel ( zie onderdeel 4.1). Deze kan je dus perfect afzetten tegenover de geïndexeerde basishuurprijs (zie onderdeel 5.2).

Het kan echter nuttig zijn om een historiek te hebben van de evolutie van de marktwaarde van de betreffende woning, bijvoorbeeld :

- op basis van welke Woningkenmerken werd de in de huurovereenkomst vastgelegde basishuurprijs bepaald?
- Wat was ieder jaar de marktwaarde op basis van welke Woningkenmerken? Het schattingsmodel is immers vatbaar voor wijzigingen waardoor een woningkenmerk een gewijzigd effect kan hebben, en de marktwaarde dus niet enkel op basis van de hedonische huurprijsindex werd beïnvloed.
- Wanneer zijn bepaalde werken uitgevoerd, en wat was de impact hiervan op de marktwaarde?

Hiervoor heeft de VMSW een functionaliteit ontwikkeld die deze historiek bijhoudt. In plaats van de recentste staat van de woningen, kan je de Woningkenmerken uit het verleden oproepen, op basis van een referentiedatum. Meer informatie vind je terug op [woonnet en de toepassing Woningkenmerken](#).

---

<sup>8</sup> Artikel 6.50 van het BVCW 2021 KSH en [het ministerieel besluit van 7 juni 2019](#)

<sup>9</sup> Artikel 6.46 van het BVCW 2021

## 5.2. Indexering basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale huurprijs <sup>10</sup>

Voor de berekening van de reële huurprijs worden de basishuurprijs, de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vanaf het jaar volgend op de vastlegging jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Dat betekent concreet :

- BH/PK/MHP 2020 \* 134,43/131,66, afgerond naar het eerstvolgend natuurlijk getal
- BH/PK/MHP 2021 \* 134,43/132,91, afgerond naar het eerstvolgend natuurlijk getal

## 5.3. Actualisering van de energiecorrectie <sup>11</sup>

Voor de berekening van de reële huurprijs wordt de energiecorrectie vanaf het jaar volgend op de vastlegging ervan jaarlijks op 1 januari geactualiseerd op basis van het enkelvoudig sociaal tarief dat op 1 september van het voorgaande jaar van toepassing was.

Om de geactualiseerde energiecorrectie te kennen, kunnen de verhuurders beroep doen op de **VMSW**. Meer info vind je terug op [woonnet en de toepassing woningkenmerken](#).

---

<sup>10</sup> Artikel 6.55 van het BVCW 2021

<sup>11</sup> Artikel 6.55 van het BVCW 2021 en [het ministerieel besluit van 7 juni 2019](#)