

NIEUWE WIJZE VAN HUURPRIJSBEREKENING VOOR LOKALE BESTUREN

datum:	contactpersoon:	bijlagen:
25 oktober 2022	socialehuur.wonen@vlaanderen.be	4

Vanaf 1 januari 2023 berekent u een sociale huurprijs op dezelfde wijze als sociale huisvestingsmaatschappijen.

U leest in dit document over:

- De nieuwe wijze van huurprijsberekening
- Hoe bepaalt u de nieuwe huurprijs

1 DE NIEUWE WIJZE VAN HUURPRIJSBEREKENING

1.1 DE NIEUWE BEPALING

Vanaf 1 januari 2023 berekent u een sociale huurprijs op dezelfde wijze als sociale huisvestingsmaatschappijen.

Tot nu geldt er voor de sociale woningen die uw lokale bestuur verhuurt een aparte wijze van berekenen van de huurprijs¹. Artikel 62 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021² (verder BVR van 17 december 2021) maakt een einde aan deze uitzondering en voorziet in een gefaseerde overgang in maximaal drie stappen.

Vanaf 1 januari 2023 is het hoofdstuk over de vaststelling van de huurprijs volgens boek VI van het BVCW 2021 van toepassing is op lokale besturen³.

1.2 VOOR WIE

1.2.1 Voor welke verhuurders en woningen

De nieuwe regeling zal gelden voor alle lokale besturen, namelijk:

- de gemeente
- een intergemeentelijk samenwerkingsverband

¹ 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 1994¹ (verder BVR van 29 september 1994) blijft gelden.

² Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur

³ [Art. 7.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 \(BVCW 2021\)](#)

een OCMW

- een welzijnsvereniging

1.2.2 Voor welke huurders

Nieuwe huurders (vanaf 1 januari 2023) krijgen meteen de huurprijs berekend zoals in boek 6 BVCW.

Bestaande huurders (huurders die op 1 januari 2023 al een lopende huurovereenkomst hebben) zullen in maximaal drie jaar overstappen naar de nieuwe huurprijs. Deze stapsgewijze overgang is er om te vermijden dat de huurder een te groot verschil in huurprijs ervaart.

2 HOE BEPAALT U DE NIEUWE HUURPRIJS

De uitgebreide toelichting over hoe u vanaf 1 januari 2023 te werk gaat, vindt u in het document over de huurprijs voor lokale besturen. Dat vindt u op [Woonnet](#) (inloggen vooraf is nodig). U vindt er ook ander ondersteunend materiaal.

2.1 DE OVERGANGSFASE 2023-2025

Voor 2023, 2024 en 2025 stelt u de huurprijs volgens de huidige huurprijsberekening en de huurprijs volgens de nieuwe huurprijsberekening (zie punt 2.3) vast. U houdt daarbij telkens rekening met het inkomen, de gezinssamenstelling en de andere parameters van toepassing voor dat jaar.

De huurprijs die u in die jaren aanrekent aan de huurder is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs – oorspronkelijke huurprijs) * X%

Voor elk van de drie jaren bepaalt u het percentage X, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, in het tweede jaar minimaal 50 en in het derde jaar minimaal 75 is. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager zijn dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking hiervan kunt u beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening toe te passen. U kunt dit doen als het verschil tussen de oude en nieuwe huurprijs voldoende klein is. U kunt dit specifiek toepassen als de oorspronkelijke huurprijs minder dan een te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs. De percentages en het bedrag worden voor al de woningen op dezelfde manier vastgesteld.

2.2 DE NIEUWE HUURPRIJS

In de toelichting en de webinar (binnenkort beschikbaar) op [Woonnet](#) vindt u de informatie over hoe u de jaarlijkse huurprijs bepaalt volgens boek VI van het BVCW 2021.

Kort samengevat wordt de huurprijs als volgt berekend:

VAH = $1/55 I - PK - GK + EC$, maar $MHP + EC$ indien $MHP + EC > VAH$ en BH indien $BH < VAH$.

Of: de voorlopig aangepaste huurprijs is $1/55^{ste}$ van het inkomen min de patrimoniumkorting min de gezinskorting + de energiecorrectie.

Soms betaalt de huurder de minimale huurprijs plus energierectie. Dat is wanneer de minimale huurprijs + energierectie groter is dan de voorlopig aangepast huurprijs. Dit is met andere woorden een ondergrens.

Soms betaalt de huurder de basishuurprijs (dat is de marktwaarde). Dat is wanneer de basishuurprijs kleiner is dan de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit is met andere woorden een bovengrens.

Alle details leest u terecht in het hierboven vermelde document op [Woonnet](#).

Welke stappen moet u zetten?

Om een huurprijs te berekenen moet u dus verschillende stappen zetten:

- Bepaal het inkomen: dat gebeurt op dezelfde wijze als nu, maar u zal het inkomen moeten **indexeren**
- Bepaal het aantal personen ten laste: dat gebeurt op dezelfde wijze als voor 1 januari 2023
- Bepaal de marktwaarde: hiervoor gebruikt u de sociale huurschatter. Op [Woonnet](#) vindt u een rekenblad waarmee u de marktwaarde kunt bepalen en een handleiding hoe u het rekenblad gebruikt.
- Bepaal de energierectie: dit doet u niet voor alle woningen, maar wel voor woningen met een EPC-score lager dan 250. Dat zijn voornamelijk nieuwbouwwoningen, vervangbouwprojecten of woningen die recent grondig gerenoveerd werden. Als u een energierectie moet bepalen kunt u hiervoor hulp vragen aan socialehuur.wonen@vlaanderen.be

3 MEER INFORMATIE?

De VMSW stelt op [Woonnet](#) (inloggen vooraf is nodig) volgende informatie en tools ter beschikking:

- Berekeningsblad aangepaste huur lokale besturen 2023, incl. overgang
- Toelichting huurprijsberekening voor lokale besturen 2023, incl. overgang
- Berekeningsblad om de marktwaarde te berekenen
- Toelichting om het berekeningsblad van de marktwaarde te hanteren
- Binnenkort: webinar over het gebruik van de rekenbladen

4 OVERDRACHT AAN OF IN BEHEER GEVEN VAN EEN WOONMAATSCHAPPIJ

U kunt er ook voor opteren uw sociale huurwoningen over te dragen aan of in beheer te geven van een woonmaatschappij. Dan evolueert de huurprijs ook stapsgewijs naar de nieuwe huurprijs. De berekening gebeurt volgens hetzelfde principe als vermeld in punt 2.1, maar het is in dat geval de woonmaatschappij die de berekening doet

Bijlagen

1. Overzicht van de huurprijsberekening voor woningen verhuurd door een lokaal bestuur in 2023
2. Berekeningsblad voor woningen verhuurd door een lokaal bestuur in 2023
3. Schattingsmodel marktwaarde sociale huurwoningen
4. Handleiding bij schattingsmodel marktwaarde sociale huurwoningen