

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling woonbeleid

Havenlaan 88, bus 40D

1000 Brussel

T 02 553 82 74

F 02 553 82 25

19 oktober 2022

OVERZICHT VAN DE HUURPRIJSBEREKENING VOOR WONINGEN VERHUURD DOOR EEN LOKAAL BESTUUR IN 2023

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. **Artikel 62 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021³ (verder BVR van 17 december 2021) heeft een einde gemaakt aan deze uitzondering en voorziet in een gefaseerde overgang in maximaal drie stappen.**

Hierna volgt een overzicht van de noodzakelijke stappen om de huurprijs vast te stellen voor de sociale woning, verhuurd door een lokaal bestuur in 2023.

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 6.46 tot en met 6.55 van het BVCW 2021, namelijk de huurprijsberekening thans gehanteerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen.
- 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 kostprijzen van sociale huurwoningen van 13 mei 2022⁴.

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

⁴ Ministerieel besluit van 13 mei 2022 tot vaststelling van de coëfficiënt om de geactualiseerde kostprijs van sociale huurwoningen te berekenen

2. Principe van de overgangsfase 2023-2025

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, zoals hierboven uitgelegd), hierna de oorspronkelijke huurprijsberekening te noemen, stapsgewijs geëvolueerd naar de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het BVCW 2021, hierna de nieuwe huurprijsberekening te noemen (**zie bijlage**).

De eerste huurprijsaanpassing volgens de overgangsbepalingen vindt plaats op 1 januari 2023. Voor 2023, 2024 en 2025 wordt enerzijds de huurprijs conform de oorspronkelijke huurprijsberekening vastgesteld, 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 :

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

Voor elk van de drie jaren wordt het percentage X vastgesteld, 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 het lokaal bestuur 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 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.

3. De mogelijkheid om sociale woningen over te dragen aan of te laten beheren door een woonmaatschappij

Als een sociale huurwoning die wordt verhuurd door lokaal bestuur, overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een woonmaatschappij, gelden ongeveer dezelfde regels als toelicht onder punt 2. Er wordt ook in drie stappen overgegaan van de huidige berekeningswijze naar de nieuwe berekeningswijze.

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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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.

Als er meer woningen tegelijk worden overgedragen of in beheer gegeven, gelden de vastgestelde percentages en het vastgestelde bedrag, zoals toegelicht onder punt 2 voor al die woningen op dezelfde manier.

4. Principe van de huidige 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.

5. 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.

6. Verduidelijking van de verschillende begrippen en berekening

6.1. De vaststelling van het inkomen

6.1.1. 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.

6.1.2. 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 twee jaar een aanslagbiljet had, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking.

Dit maakt dat de meeste huurders op basis van hun inkomen uit 2020 een huurprijs zullen betalen, en anderen op basis van hun inkomen uit 2021, 2022 of 2023.

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 2023 bedraagt het maximale vrijgestelde bedrag 13.660,01 euro.

6.2. De vaststelling van het aantal personen ten laste

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.3. De berekening van de aangepaste huurprijs

6.3.1. 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.

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

6.3.2. Berekening van de inkomenscoëfficiënt

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

$$\frac{(\text{Inkomen} + 1.254)}{20.059}$$

Het inkomen moet desgevallend verminderd worden met 1.405 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste. (bij meer dan 2 personen ten laste wordt de basishuurprijs procentueel verminderd)

6.3.3. 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 2023 geldt het ministerieel besluit van 13 mei 2022.

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.

6.3.4. 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.

6.4. 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 $(K.I \times 7,81)$. Deze factor is het resultaat van volgende formule:

$\frac{\text{kadastraal inkomen van de woning} \times 100 \times \text{index van september 2022 (basis 1974) (=450,50)}}{60 \times \text{index van september 1974 (= 96,11)}}$
--

7. 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.

8. 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.

Bijlage. De huurprijs, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het BVCW 2021

A. Waar vind ik de regelgeving?

De berekening van de aangepaste huurprijs voor een sociale woning, met uitzondering van ingehuurde (SVK-) woningen, wordt voor 2023 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);
- artikel 7.74 en 7.51,§2 van het BVCW 2021 (overgangsbepaling lokale besturen)
- ministerieel besluit van 7 juni 2019 (energiecorrectie)

B. 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 2023 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 inkomensaandeel 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.

C. De vaststelling van het inkomen (I) ⁵

C.1. het referentie-inkomen

Het referentie-inkomen is wordt op dezelfde wijze vastgesteld als voor de huidige berekeningswijze (zie punt 6.1). Het verschil is ongeacht de periode waarin het inkomen werd vastgesteld, het resultaat wordt nog steeds geïndexeerd.

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 2023 volgende index moet toegepast worden :

Inkomen uit 2020 * 146,16/132,91
inkomen uit 2021 * 146,16/134,43
Recenter inkomen : * 1

C.2. het inkomensaandeel

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 **inkomensaandeel** 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 2023:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 28.105 voor een alleenstaande;• 30.460 voor een alleenstaande met een handicap;• 42.156 voor een gezin, verhoogd met 2.356 per persoon ten laste. |
|---|

⁵ 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

D. De vaststelling van de gezinskorting (GK)⁶

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

D.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 21 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 21 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 21 euro worden toegekend, in plaats van 10,5 euro, indien het **ernstig gehandicapt** is;

D.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 10,5 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 10,5 euro zijn in plaats van 21 euro.

D.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 42 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 42 euro.

E. De marktwaarde (MW)/basishuurprijs (BH)⁷

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'. In afwachting van toegang tot deze toepassing kan de lokale verhuurder eveneens het model gebruiken dat beschikbaar gesteld wordt in Excel [op woonnet](#)⁸.

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 vervat in de berekening van de marktwaarde via de VMSW-toepassing.

⁶ Artikel 6.1, eerste lid, 4° en 6.51 van het BVCW 2021

⁷ Artikel 6.46 en 6.47 van het BVCW 2021 en artikel 9 van het [besluit van 30 november 2018](#)

⁸ <https://www.vmsw.be/Home/Woonnet/Verhuren/Huurder/Huurprijsberekening/Voor-lokale-besturen>

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.

F. De vaststelling van de patrimoniumkorting (PK)⁹

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 314 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 160 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 816 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 = 160 euro x (816 euro - marktwaarde)/(816 euro - 314 euro), afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal.

G. Vaststelling van de minimale huurprijs (MHP)¹⁰

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 314 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 139 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 816 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 278 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 = 139 euro + ((marktwaarde – 314 euro)/(816 euro - 314 euro) x 139 euro), met een maximum van 278 euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal

H. De vaststelling van de energiecorrectie (EC)¹¹

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.

Als voor de wooneenheid een **EPC bij bouw** werd opgesteld en er **geen recenter EPC residentieel** werd opgesteld, bereken je de energiecorrectie volgens de gegevens op basis waarvan het meest recente EPC bij bouw werd opgesteld.

Als voor de wooneenheid een **EPC bij bouw** werd opgesteld en er **een recenter EPC residentieel** werd opgesteld na 11 januari 2013, berekent de verhuurder de energiecorrectie volgens de gegevens op basis waarvan het meest recente EPC residentieel werd opgesteld.

Als voor de wooneenheid **geen EPC bij bouw** werd opgesteld, berekent de verhuurder de energiecorrectie voor nieuwe verhuringen na de inwerkingtreding van dit besluit op basis van het **meest recente EPC residentieel** dat werd opgesteld na 11 januari 2013.

⁹ Artikel 6.49 van het BVCW 2021

¹⁰ Artikel 6.48 van het BVCW 2021

¹¹ Artikel 6.50 van het BVCW 2021 KSH en [het ministerieel besluit van 7 juni 2019](#)

Er is **geen energierecorrectie** indien het om een niet-gelijkvloers/niet onder dak appartement gaat met een EPC-score hoger dan 200 kWh/m²jaar of andere wooneenheden met een energiescore hoger dan 250 kWh/m²jaar.

Om de energierecorrectie te berekenen wordt gevraagd de helpdesk van de VMSW te contacteren : socialehuur.wonen@vlaanderen.be