

HARMONISERING HUURPRIJZEN SOCIALE WONINGEN

datum:	contactpersoon:	bijlagen:
18 juli 2023	socialehuur.wonen@vlaanderen.be	-

Sinds 1 juli 2023 verhuurt u als woonmaatschappij zowel eigen als ingehuurde sociale woningen. Om de huurprijzen die uw huurders betalen niet langer afhankelijk te maken van het statuut van de woning die zij huren, wil de Vlaamse Regering enkele maatregelen nemen die voor een harmonisering van de huurprijzen zorgen. Nu betalen huurders met een lager inkomen meer als ze een ingehuurde woning huren dan als ze een eigen woning van de woonmaatschappij huren.

De Vlaamse Regering wil dit prijsverschil verkleinen door enerzijds de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en anderzijds de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen.

De Vlaamse Regering keurde het besluit van de Vlaamse Regering op 14 juli 2023 voor een eerste keer principieel goed en wint nu advies in van de Raad van State. Dit is dus nog niet definitief: we houden u verder op de hoogte.

De bedoeling is om de nieuwe regels in te voeren vanaf 1 januari 2024, samen met het centraal inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingsmodel.

U leest in deze nieuwsflash over:

- Welke maatregelen?
- Voor welke huurders?

1 WELKE MAATREGELEN?

De Vlaamse Regering wil met twee maatregelen zorgen dat de huurprijzen harmonieuzer verdeeld worden over de inkomensgroepen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen.

1.1 VERHOGEN VAN DE HUURSUBSIDIE

De maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25% en de 10%-verhoging die geldt in een aantal gemeenten wordt verhoogd tot 20%. Zo daalt de reële huurprijs met ongeveer 15% voor de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning¹.

Het blijft wel belangrijk dat de woonmaatschappij goed onderhandelt over de inhuurprijs zodat deze een stuk onder de marktwaarde uitkomt. Want, het sociaal voordeel voor de huurder van de ingehuurde woning is de huursubsidie, maar ook het verschil tussen marktwaarde en inhuurprijs².

¹ De maximale huursubsidie wordt dan, voor indexatie, 187,5 euro, te verhogen met 31,25 euro per persoon ten laste, verhoogd met 20% in een aantal gemeenten. Rekening houdend met de indexatie wordt in 2023 de maximale huursubsidie 248 euro, te verhogen met 41 euro per persoon ten laste. Gesimuleerd op data 2021 stijgt de gemiddelde huursubsidie met 64 euro, van 184 naar 248 euro per maand. Dat betekent een verhoging van het huidige huursubsidiebudget met 35%.

² Momenteel bedraagt het verschil zo'n extra 10% voordeel voor de huurder.

1.2 VERLAGEN VAN DE SOCIALE KORTING

Het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd, waardoor huurders van eigen woningen van de woonmaatschappij een huurprijsstijging van ongeveer 2% hebben.

Het inkomensaandeel wijzigt van 1/55^e naar 1/54^e en verhoogt tot maximaal 1/52^e als het huishouden een jaarinkomen heeft dat meer dan het dubbel is van de toepasselijke inkomensgrens. Dit wordt zo toegepast op nieuwe en lopende verhuringen.

De minimale huurprijs wordt verhoogd met 2% en wordt voortaan bepaald tussen een vork van 102 en 204 euro, voor indexatie, afhankelijk van de marktwaarde van de woning³. Voor lopende verhuringen wordt de in de huurovereenkomst vastgelegde minimale huurprijs met 2% verhoogd, om vervolgens jaarlijks geïndexeerd te worden.

1.3 RESULTAAT

Onderstaande tabel toont per inkomenscategorie de verschillen in euro tussen het oude en het nieuwe systeem.

Inkomens	Huidig SVK	Nieuw SVK	verschil	Huidig SHM	Nieuw SHM	Verschil
<10000	328,14	275,79	-52,35	225,96	229,49	3,53
<12500	305,80	255,55	-50,25	220,33	223,77	3,45
<15000	328,80	273,35	-55,46	224,85	228,61	3,75
<17500	337,28	283,11	-54,18	245,32	250,46	5,14
<20000	350,97	306,76	-44,22	293,15	299,43	6,28
<22500	364,39	326,29	-38,10	338,32	345,45	7,12
<25000	397,96	379,67	-18,30	384,22	392,18	7,96
<27500	377,50	372,67	-4,83	431,05	439,91	8,86
<30000	419,59	419,80	0	477,07	486,76	9,69
>30000	502,09	502,23	0	614,41	621,26	6,85
Gemiddeld	338,99	291,68	-47,31	334,51	340,39	5,87

2 VOOR WELKE HUURDERS?

De nieuwe huurprijzen als gevolg van bovenstaande maatregelen gelden vanaf 1 januari 2024 voor alle huurders. Dit is dus voor nieuwe huurders vanaf 1 januari 2024, maar ook voor huurders (van eigen en ingehuurde woningen) die dan al een sociale woning huren.

³ Voor 2024 zal dat hoogstwaarschijnlijk 149 euro zijn voor marktwaarden lager dan 330 euro en 298 euro voor marktwaarden vanaf 857 euro. Voor de tussenliggende marktwaarden wordt de minimale huurprijs recht evenredig tussen de vorkbedragen vastgesteld.

3 MEER INFORMATIE?

U vindt meer informatie en berekeningen bij de nieuwe maatregelen in de [nota aan de Vlaamse Regering](#).
Met vragen kunt u terecht bij de helpdesk sociale huur via socialehuur.wonen@vlaanderen.be