

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED;

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 5.166 en 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de wijze van indexering van de huurprijs
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting:

Door de uitzonderlijk hoge inflatie dreigen vele aanvragers en gerechtigden hun tegemoetkoming in de huurprijs te verliezen. Bij de aanvraag en berekening van de huursubsidie en de huurpremie mag de huurprijs niet meer bedragen dan een bepaalde maximumhuurprijs. Zowel de huurprijs als de maximale huurprijs worden jaarlijks geïndexeerd. In de huidige regelgeving valt het moment van indexering van de maximumhuurprijs en de huurprijs niet samen.

Met deze wijziging wordt voorzien in een tweede indexeringsformule, naast de huidige indexeringsformule van de huurprijs. Met de nieuwe indexeringsformule wordt de huurprijs net zoals de maximumhuurprijs geïndexeerd op basis van het gezondheidsindexcijfer van oktober van het voorgaande jaar en zal de huurprijs voortaan op dezelfde wijze evolueren als de maximale huurprijs. Er wordt gebruik gemaakt van de indexeringsformule die resulteert in de laagste huurprijs.

Deze nieuwe wijze van indexering zal in voege gaan vanaf 1 juli 2022. Om tegemoet te komen aan particulieren waarvan de tegemoetkoming al werd opgeschort omwille van een te hoge huurprijs zal er een tussentijdse controle van de huurprijs plaatsvinden.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State moet niet worden ingewonnen. Er is immers sprake van het “met bijzondere redenen omklede geval van dringende noodzakelijkheid” als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch advies nr. 2022/146 van 21 april 2022 en 27 mei 2022.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

In de huidige berekening van de huursubsidie en de huurpremie mag de huurprijs niet meer bedragen dan de maximumhuurprijs. De maximumhuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die eraan voorafgaat. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op basis van het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaring van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Door de uitzonderlijk hoge inflatie dreigen vele rechthebbenden hun tegemoetkoming in de huurprijs te verliezen. Bij de jaarlijkse controle wordt de huurprijs desgevallend geïndexeerd en opnieuw afgetoetst aan de maximumhuurprijs. Doordat het moment van indexering van de huurprijs en de maximumhuurprijs niet samen valt dreigen in vele dossiers door de hoge inflatie de huurprijzen, na indexatie hoger uit te komen dan de maximale huurprijs. Daarnaast vinden aanvragers moeilijker toegang tot de tegemoetkoming in de huurprijs doordat bij de controle van de toelatingsvoorwaarden de huurprijs uit de huurovereenkomst op een ander moment geïndexeerd wordt dan de maximumhuurprijs.

Door deze wijziging wordt een indexeringsformule voor de berekening van huurprijs toegevoegd. De indexeringsformule die resulteert in de laagste huurprijs wordt toegepast. Bij de berekening van de huurprijs wordt in de toegevoegde indexeringsformule rekening gehouden met het gezondheidsindexcijfer van oktober van het jaar voorafgaandelijk de aanpassing als nieuwe index. Op deze wijze zal de huurprijs op dezelfde wijze evolueren als de maximumhuurprijs. Door beide formules naast elkaar toe te passen en de laagste huurprijs aan te houden, is er minder uitval van rechthebbenden naar aanleiding van een te hoge huurprijs tijdens de jaarlijkse controle en zullen meer aanvragers rechthebbend worden.

Door de uitzonderlijke hoge inflatie de afgelopen maanden is er reeds uitval geweest onder de rechthebbenden van huurpremie of huursubsidie. Daarnaast zijn er ook aanvragers van de huurpremie niet rechthebbend geworden omwille van de inflatie. Om deze personen niet te laten wachten tot een volgende jaarlijkse controle zullen we een tussentijdse controle uitvoeren op dossiers die opgeschort of niet verleend werden wegens een te hoge huurprijs. Op basis van hun actuele situatie zal er worden nagegaan of zij op grond van de nieuwe indexeringsformule (opnieuw) in aanmerking komen voor de tegemoetkoming. De tegemoetkoming zal dan worden opgestart vanaf 1 juli 2022.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

Dit artikel heeft betrekking op de huursubsidie en wijzigt artikel 5.166, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW). De huurprijs wordt voortaan berekend volgens een van de vermelde indexeringsformules, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolucie volgt. De indexeringsformule die resulteert in de laagste huurprijs wordt toegepast. In de tweede indexeringsformule wordt voor de berekening van de huurprijs voor de huursubsidie als nieuwe index, het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voorafgaand de aanpassing genomen.

Door de invoeging van een lid worden enkele verwijzingen naar de leden van dit artikel hernummerd.

Artikel 2:

In artikel 5.170 BVCW wordt de verwijzing naar het gewijzigde artikel 5.166 BVCW rechtgezet.

Artikel 3:

Dit artikel heeft betrekking op de huurpremie en wijzigt artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huurprijs wordt voortaan berekend volgens een van de vermelde indexeringsformules, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolucie volgt. De indexeringsformule die resulteert in de laagste huurprijs wordt toegepast. In de tweede indexeringsformule wordt voor de berekening van de huurprijs voor de huursubsidie als nieuwe index, het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voorafgaand de aanpassing genomen.

Enkele verwijzingen naar het gewijzigde artikel 5.166 BVCW worden aangepast.

Artikel 4:

In artikel 5.182 BVCW worden de verwijzingen naar het gewijzigde artikel 5.166 BVCW rechtgezet.

Artikel 5:

Als overgangsmaatregel wordt een tussentijdse controle ingevoerd bij de huursubsidie. Hierdoor wordt de huurprijs van de dossiers waarvan de tegemoetkoming werd opgeschort wegens een te hoge huurprijs, herberekend volgens de nieuwe wijze van indexering en dit volgens de situatie op 1 juli 2012. Zonder deze overgangsmaatregel zou de huurprijs voor deze dossiers pas herberekend worden op de verjaardag van de dag waarop het recht van de tegemoetkoming is ontstaan.

Deze tussentijdse controle zal door het agentschap worden uitgevoerd binnen een periode van vier maanden, vanaf 1 juli 2022. De herberekende tegemoetkoming wordt vervolgens uitbetaald te rekenen vanaf 1 juli 2022.

Artikel 6:

Voor de huurpremie wordt ook voorzien in een tussentijdse controle waarbij alle dossiers opnieuw worden gecontroleerd op datum van 1 juli 2022 als de tegemoetkoming werd opgeschort of niet verleend omdat de huurprijs hoger bleek te zijn dan de maximumhuurprijs.

Artikel 7 en 8:

Deze artikelen behoeven geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp-BVR heeft op 4 wijzen een budgettaire impact op de huursubsidie en huurpremie:

1. Er zal minder uitval optreden op dossiers die in jaarlijkse controle terecht komen.

HUURPREMIE

In de betaalstaat van februari 2022 (uitbetaald in maart 2022) zitten 16.271 unieke dossiers. Hiervan komen 11.313 dossiers in jaarlijkse controle in de periode juli t.e.m. december.

Voor deze 11.313 dossiers berekenen we hoeveel er zouden uitvallen in constant beleid (nl. de jaarlijkse controle gebeurt aan de hand van de index van de voorgaande maand), t.o.v. hoeveel er zouden uitvallen in nieuw beleid (nl. de voordeligste van de twee formules: ofwel aan de hand van de index van oktober 2021, ofwel aan de hand van de index van de voorgaande maand). We maken daarvoor de assumptie dat de gezondheidsindex de komende maanden stijgt met 0,68% per maand, wat de gemiddelde stijging was de afgelopen 12 maanden:

Jaar	Maand	Gezondheidsindex	Stijging t.o.v. vorige maand	Gemiddelde
2021	5	134,04		
2021	6	134,43	0,29%	0,68%
2021	7	135,48	0,78%	
2021	8	136,16	0,50%	
2021	9	135,61	-0,40%	
2021	10	137,61	1,47%	
2021	11	139,13	1,10%	
2021	12	139,61	0,35%	
2022	1	142,76	2,26%	
2022	2	143,4	0,45%	
2022	3	143,78	0,26%	
2022	4	144,43	0,45%	
2022	5	145,42		
2022	6	146,41		
2022	7	147,41		
2022	8	148,42		
2022	9	149,43		
2022	10	150,45		
2022	11	151,48		
2022	12	152,52		

Uit deze analyse blijkt dat 1.091 dossiers huurpremie dankzij de nieuwe regeling niet zouden uitvallen bij een jaarlijkse controle. Dit is uiteraard een absoluut maximum-scenario, want bij de jaarlijkse controle worden ook andere variabelen opnieuw gecontroleerd, waardoor een uitval kan optreden.

Bij inwerkingtreding in juli 2022 bedraagt de maximale budgettaire impact in begrotingsjaar 2022 $965 \text{ dossiers} * 180\text{€} * 3.5 \text{ maanden} = 608 \text{ keuro}$ (waarbij 3.5 het gemiddeld aantal maanden is dat nog rest in 2022). Op kruissnelheid (begrotingsjaar 2023) is dit $965 \text{ dossiers} * 180\text{€} * 12 \text{ maanden} = 2.084 \text{ keuro}$.

HUURSUBSIDIE

Voor huursubsidie volgen we exact dezelfde werkwijze, en bekomen we een aantal van 358 dossiers huursubsidie die dankzij de nieuwe regeling niet zouden uitvallen. Opnieuw dient benadrukt te worden dat dit een absoluut maximum-scenario is, want bij de jaarlijkse controle zijn ook andere uitvalsredenen mogelijk.

De maximale budgettaire impact in begrotingsjaar 2022 bedraagt $324 \text{ dossiers} * 180\text{€} * 3,5 \text{ maanden} = 204 \text{ keuro}$. Op kruissnelheid (begrotingsjaar 2023) is dit $324 \text{ dossiers} * 180\text{€} * 12 \text{ maanden} = 700 \text{ keuro}$.

2. Er zullen meer aanvragers voor de huurpremie voldoen aan de maximale huurprijsgrenzen, en dus rechthebbend worden.

Deze impact is zeer moeilijk te voorspellen. Bovendien kan ook geargumenteed worden dat voorliggend ontwerpBVR de instroom op het niveau probeert te houden van voor de hoge-inflatieperiode. Zonder deze maatregel zou impliciet een besparing gerealiseerd worden in het huurpremiestelsel omdat het voor de aanvrager moeilijker wordt om te voldoen aan de maximale huurprijsgrens. Ter info wordt hieronder de budgettaire impact weergegeven bij een bijkomende instroom van 2% of 5%, volgens de afgesproken modaliteiten die ook worden toegepast bij de ramingen in de begrotingsfiche. We maken de assumptie dat de instroom zich vanaf 2023 terug op een normaal niveau bevindt.

% bijkomende instroom in 2022	aantal bijkomende instroom in 2022	2022	2023
2%	120	235.010	211.227
5%	300	587.526	528.068

3. We doen een tussentijdse hercontrole op dossiers die het voorbije jaar werden opgeschort omwille van een te hoge huurprijs

Op basis van rapporteringen weten we dat 2.200 huurpremiédossiers en een 250-tal huursubsidiedossiers in aanmerking komen voor een hercontrole. Zij kunnen in aanmerking komen voor een huurpremie of -subsidie vanaf juli 2022. De budgettaire impact bedraagt maximaal: $(2.200 + 250) * 180\text{€} * 6 \text{ maanden} = 2,6 \text{ miljoen euro}$ in begrotingsjaar 2022.

Dit is een absoluut maximumscenario, omdat ook de andere toegangsgronden opnieuw gecontroleerd zullen worden. Niet al deze dossiers zullen dus in aanmerking komen.

De budgettaire impact kan opgevangen worden binnen de marge op het begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT.

4. ICT NHS (huursubsidie & huurpremie applicatie)

De aanpassingen in de NHS worden geraamd op een bedrag van 20.000 euro om de nieuwe berekeningswijze in te bouwen en om het resultaat van deze twee formules te vergelijken zodat het laagste bedrag weerhouden kan worden. Het betreft hier een high-level raming op basis van gelijkaardige aanpassingen in het verleden.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op 16 mei 2022 en is gunstig.

De Inspectie van Financiën merkt op dat een hoogdringend advies zou ingewonnen kunnen worden bij de Raad van State. Dit zou er echter toe leiden dat de maatregel mogelijks niet in werking kan treden op 1 juli 2022 maar pas op 1 augustus, omdat het regelgevend traject dan langer duurt. Ook de wijze van dossierbehandeling en uitbetaling van de tegemoetkomingen vereist een inwerkingtreding op de 1^{ste} dag van de maand. Een inwerkingtreding van de maatregel op 1 augustus zou tot gevolg hebben dat er bijkomend aanvragers uitvallen en er bijkomend aanvragers niet in aanmerking zullen komen voor een huursubsidie. Net om deze reden wordt de dringende noodzakelijkheid ingeroepen daar het probleem zich omwille van de thans uitzonderlijk hoge inflatie nu stelt.

Verder onderschrijft de Inspectie van Financiën de redenering die gevolgd wordt en stelt dat het voorliggend voorstel ervoor zorgt dat men zijn tegemoetkoming kan behouden na indexatie. De Inspectie van Financiën stelt dat men zelf zou kunnen stellen dat eens de aanvangshuur zich situeert onder de maximale huurprijs (van dat jaar), de loutere indexering van zowel de huurprijs als de maximale huurprijs niet tot gevolg mag hebben dat men zijn tegemoetkoming verliest. Het is echter wel noodzakelijk om de aanvangshuur steeds te indexeren, zodat steeds de reële huurprijs kan afgetoetst worden aan de maximale huurprijs. De maximale huurprijs is immers ook afhankelijk van de gezinssituatie.

Door de invoering van een extra indexeringsformule waarbij de huurprijs net zoals de maximumhuurprijs wordt geïndexeerd op basis van het gezondheidsindexcijfer van oktober van het voorgaande jaar, wordt ervoor gezorgd dat er geen uitval of geen kleinere instroom is louter omwille van het feit dat het moment van indexering van de maximumhuurprijs en de huurprijs niet samenvallen en wordt op de minst ingrijpende wijze verholpen aan het probleem.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Niet van toepassing.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Niet van toepassing.

4 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 5.166 en 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de wijze van indexering van de huurprijs;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het principiële goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.