



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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.72, §1, en artikel 5.74.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 30 mei 2022.
- Er is geen advies gevraagd aan de Raad van State, met toepassing van artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Er is een dringende noodzakelijkheid omdat de inflatie sinds 1983 nog nooit zo hoog is geweest. Dat wil zeggen dat bij de behandeling van huursubsidie- en huurpremierdossiers een groep gerechtigden geen aanspraak meer zal maken op ondersteuning om in hun woonbehoefte te voorzien, omdat er voor de berekening van de maximale huurprijs alleen rekening wordt gehouden met het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober. De dringende noodzakelijkheid bestaat erin dat er tot oktober 2022 nog meer gerechtigden in de financiële problemen zullen komen omdat ze hun huurgeld niet meer kunnen betalen. Om die onredelijk hoge uitval vanwege de historisch hoge inflatie een halt toe te roepen, is een aanpassing van het indexatiemechanisme noodzakelijk.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1. In artikel 5.166, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De huurprijs van de woning bedraagt niet meer dan de maximale huurprijs. De maximale huurprijs bedraagt 485 euro, te verhogen met 20% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 50%. Voor de berekening van de huurprijs wordt gebruik gemaakt van een van de volgende indexeringsformules, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolucie volgt:

- 1° de indexeringsformule die opgenomen is in de huurcalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek;
- 2° $\text{huurprijs} = \text{huurprijs opgenomen in het huurcontract} \times \text{gezondheidsindex van oktober van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de berekening} / \text{aanvangsindex zoals bepaald in de huurprijscalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek.}.”;$

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De indexeringsformule, vermeld in het tweede lid, die als resultaat de laagste huurprijs geeft, wordt toegepast. De huurprijs kan nooit lager zijn dan de huurprijs vermeld in het huurcontract.”;

3° in het vierde lid wordt het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”;

4° in het vijfde lid wordt het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”.

Art. 2. In artikel 5.170, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde” en wordt het woord “vijfde” vervangen door het woord “zesde”;

2° in het vierde lid wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”.

Art. 3. In artikel 5.177, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 en 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vierde lid, punt 4° wordt het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde” en wordt het woord “vijfde” vervangen door het woord “zesde”;

2° het achtste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van het vierde lid, 4°, wordt rekening gehouden met de huurprijs op de startdatum of, in voorkomend geval, op de datum van de jongste verhuizing na de startdatum. Voor de berekening van de huurprijs wordt gebruik

gemaakt van een van de volgende indexeringsformules, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevoluitie volgt:

- 1° de indexeringsformule die opgenomen is in de huurcalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek;
- 2° $\text{huurprijs} = \text{huurprijs opgenomen in het huurcontract} \times \text{gezondheidsindex van oktober van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de berekening} / \text{aanvangsindex zoals bepaald in de huurprijscalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek.}'';$

3° er wordt een negende lid toegevoegd dat luidt als volgt:

''De indexeringsformule, vermeld in het achtste lid, die als resultaat de laagste huurprijs geeft, wordt toegepast. De huurprijs kan nooit lager zijn dan de huurprijs vermeld in het huurcontract.''

Art. 4. In artikel 5.182, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord ''derde'' vervangen door het woord ''vierde'', wordt het woord ''vierde'' vervangen door het woord ''vijfde'' en wordt het woord ''vijfde'' vervangen door het woord ''zesde'';

2° in het tweede lid wordt het woord ''vierde'' vervangen door het woord ''vijfde''.

Hoofdstuk 2. Overgangsbepalingen

Art. 5. Met behoud van de toepassing van artikel 5.174, derde lid, van het Besluit Vlaamse Code Wonen van 2021, controleert het agentschap in een tussentijdse controle of de huurder en de inwonende gezinsleden op datum van 1 juli 2022 voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2 en herberekent de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164, §1 van hetzelfde besluit, conform artikel 5.170 van hetzelfde besluit, als de tegemoetkoming is opgeschort conform artikel 5.174, vijfde lid, 1°, van hetzelfde besluit omdat niet voldaan is aan de voorwaarde vermeld in artikel 5.166, §1, tweede lid van hetzelfde besluit.

Deze tussentijdse jaarlijkse controle, vermeld in het eerste lid, wordt door het agentschap uitgevoerd voor 1 november 2022. De herberekende tegemoetkoming, vermeld in het eerste lid wordt gestart vanaf 1 juli 2022.

Art. 6. Met behoud van de toepassing van artikel 5.182, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 controleert het agentschap in een tussentijdse controle of de huurder en de inwonende gezinsleden op datum van 1 juli 2022 voldoen aan de toelatingsvoorwaarden vermeld in artikel 5.177 van hetzelfde besluit en herberekent de tegemoetkoming conform artikel 5.182, §1 van hetzelfde besluit, als de tegemoetkoming niet werd verleend of werd opgeschort omdat de huurprijs hoger bleek te zijn dan het maximum, vermeld in artikel 5.177, vierde lid, 4°.

Deze tussentijdse jaarlijkse controle, vermeld in het eerste lid, wordt door het agentschap uitgevoerd voor 1 november 2022. De herberekende tegemoetkoming, vermeld in het eerste lid wordt gestart vanaf 1 juli 2022.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 7. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2022.

Art. 8. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE