

ingediend op **1410** (2021-2022) – Nr. 1
21 september 2022 (2021-2022)

Voorstel van decreet

van Maxim Veys, Kurt De Loor, Conner Rousseau en Hannelore Goeman

tot wijziging van het Vlaams Woninghuurdecreet
van 9 november 2018,
wat de tijdelijke plafonnering
van de huurprijsindexering betreft

TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

De private huurmarkt is al jarenlang het minst betaalbare segment van de Vlaamse woningmarkt. De maandelijkse woonlasten zijn voor private huurders groter dan voor eigenaars of sociale huurders. Zo gaat gemiddeld 35 procent van het inkomen van private huurders naar de betaling van de maandelijkse huur. Bij sociale huurders en eigenaars liggen die woonlasten rond de 25 procent. Dit jaar zien huurders hun beschikbare inkomen nog verder achteruitgaan. De stijgende energieprijzen zorgen niet alleen voor extra kosten, ze stuwen ook de inflatie naar recordhoogtes. Die torenhoge inflatie zorgt voor fikse huurindexeringen. Het gevolg is een dubbele dreun voor de huurder. Niet alleen de energiefactuur, maar ook de huurprijs gaat fors omhoog. Veel huurders zijn door die dubbele opdoffer verplicht om hun spaargeld aan te spreken of te besparen op noodzakelijke uitgaven zoals voeding of kledij. Een andere consequentie is een verhoogde kans op huurachterstal, een situatie die zowel voor de huurder als de verhuurder niet wenselijk is. Langdurige huurachterstal kan leiden tot een uithuiszetting, een procedure die lang kan aanslepen en waarvan de kosten hoog kunnen oplopen. Voor beide partijen is het daarom belangrijk dat de betaalbaarheid op de private huurmarkt gegarandeerd blijft. Daarom vragen de indieners van dit voorstel van decreet om de stijging van de huurprijzen tijdelijk te begrenzen door van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 de huurindexering te plafonneren op 2 procent.

De gezondheidsindex, die de basis vormt voor de indexering van de huurprijzen, is in 2022 hand over hand toegenomen. Het gaat niet langer over gangbare stijgingen met 10, 15 of 20 euro per maand. Het gaat over stijgingen van 8 procent en meer, wat betekent dat er 40, 50 of 80 euro per maand bij komt. Momenteel bedraagt die stijging 10 procent en het jaar is nog niet voorbij. Voor 2023 voorspelt het Federaal Planbureau dat de inflatie van de gezondheidsindex nog tot september rond de 6 procent of hoger zal liggen. Een nieuwe financiële mokerslag voor de huurders wacht dus om de hoek. Het is de opdracht van de Vlaamse Regering om de huurders nu te helpen, net zoals de eigenaars van een woning geholpen worden via uitstel van betaling van de hypothecaire lening. Daarom vragen de indieners van dit voorstel van decreet om de indexering van de huurprijzen vanaf 1 oktober 2022 een jaar lang te plafonneren op 2 procent.

1. Indexering van de huurprijzen

Elk jaar kan de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract aan de kosten van het levensonderhoud aangepast worden. De geïndexeerde huurprijs wordt berekend op basis van het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die verjaardag. Als de verjaardag van het contract bijvoorbeeld in september 2022 valt, wordt het gezondheidsindexcijfer van augustus 2022 gebruikt (= nieuwe index). Vervolgens wordt de oorspronkelijk afgesproken huurprijs (= basishuurprijs) vermenigvuldigd met die nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex. Die aanvangsindex is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor de berekening wordt dus de volgende formule gebruikt:

“geïndexeerde huurprijs = $\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$ ”.

Door de stijgende prijzen is de gezondheidsindex het voorbije jaar fel gestegen. Zo bedroeg de inflatie van de gezondheidsindex nog 2,3 procent in augustus 2021, waarna de inflatie is gestegen van 7,56 procent in februari 2022 tot 9,7 procent in augustus 2022. Het Federaal Planbureau verwacht dat de gezondheidsindex nog

tot eind 2022 rond de 10 procent zal liggen en zich nog tot eind 2023 ruim boven de inflatiedoelstelling van 2 procent van de Europese Centrale Bank (ECB) zal bevinden.

Die hoge inflatiepercentages hebben dit jaar al voor enorme huurprijsstijgingen gezorgd en zullen dat de rest van dit jaar blijven doen. Als bijvoorbeeld de huurprijs in een huurcontract dat in september 2019 in werking is getreden 750 euro bedroeg, dan is die huur in september 2022 tot 850,46 euro gestegen. In 2020 en 2021 is de huurprijs in dat voorbeeldcontract jaarlijks gestegen met respectievelijk 8 euro en 17 euro (tot 758 en 775 euro). Na de indexering in september 2022 gaat het plots over 75 euro extra huur per maand.

2. Indexering van de huurprijzen voor één jaar plafonneren op 2 procent

Een dergelijke stijging van de huurprijs in een segment van de woonmarkt dat al zeer slecht scoorde op het vlak van betaalbaarheid en energiezuinigheid is voor veel huurders onhoudbaar in combinatie met de stijgende energieprijzen. Daarom stellen de indieners van dit voorstel van decreet voor om de jaarlijkse huurindexering gedurende één jaar te plafonneren op 2 procent. Die plafonnering van de indexering gaat voor alle huurcontracten in op 1 oktober 2022 en geldt tot en met 30 september 2023, op basis van de onderstaande formule:

“geïndexeerde huurprijs =
basishuurprijs x indexcijfer van het voorafgaande jaar x 102%
aanvangsindexcijfer”.

Als die formule wordt toegepast op het eerder aangehaalde voorbeeld van een huurcontract dat in september 2019 in werking is getreden en 750 euro bedroeg, zou datzelfde contract vandaag resulteren in een nieuwe maandelijkse huurprijs van 791 euro: $750 \times 112,74 \times 102\% / 109,07$. Dat betekent een stijging ten opzichte van de geïndexeerde huurprijs van 2021 (775 euro) met 16 euro, terwijl de effectieve indexering voor het voorbeeldcontract vandaag 75 euro extra betekent. Een wereld van verschil.

De plafonnering van de huurindexering op 2 procent vormt een belangrijke steun voor een doelgroep die het in de huidige crisis zwaar te verduren heeft. Zoals blijkt uit de toelichting, is deze maatregel noodzakelijk omdat huurders worden geconfronteerd met een enorme stijging van hun kosten door zowel de stijgende energieprijzen als door de torenhoge indexeringen, terwijl die doelgroep al zeer kwetsbaar is. Ondertussen hebben verhuurders de mogelijkheid om uitstel van afbetaling van de lening te verkrijgen en zien ze het bedrag van hun leenschuld minder zwaar worden, net door de inflatie.

Vanaf oktober 2023 wordt de normale berekening van de huurindexering hervat.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel vereist geen toelichting.

Artikel 2

Het “indexcijfer van het voorafgaande jaar” is het gezondheidsindexcijfer van de maand en het jaar die voorafgaan aan dat van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor een indexering van de huur in oktober 2022 zal de verhuurder met andere woorden de gezondheidsindex van september 2021 gebruiken. Dat indexcijfer van het voorafgaande jaar wordt vervolgens vermenigvuldigd met 102 procent, waardoor de huurindexering wordt geplafonneerd op 2 procent.

Artikel 3

Artikel 3 regelt de inwerkingtreding van het decreet. De plafonnering van de huurindexering op 2 procent zal geldig zijn gedurende één jaar en gaat van start op 1 oktober 2022. Dat impliceert dat de nieuwe bepalingen van het decreet meteen van toepassing worden op lopende contracten, wat gerechtvaardigd is door het dwingende karakter ervan. Het dwingende karakter is gegrond op de doelstelling om met name de huurder te beschermen.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU
Hannelore GOEMAN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2/1. In afwijking van paragraaf 2 wordt voor de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 de aangepaste huurprijs berekend door toepassing van de onderstaande formule:

“basishuurprijs x indexcijfer van het voorafgaande jaar x 102%
aanvangsindexcijfer”.

Het indexcijfer van het voorafgaande jaar is het nieuwe indexcijfer, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, genomen uit het jaar dat voorafgaat aan het jaar van die aanpassing.”.

Art. 3. Dit decreet treedt in werking op 1 oktober 2022.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU
Hannelore GOEMAN