



NIEUW NIEUW NIEUW NIEUW

NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING VANAF 1 JANUARI 2020

Om de huurprijs van je sociale woning te berekenen, kijken we naar je inkomen, de samenstelling van je gezin, de grootte en de kwaliteit van de woning.

Vanaf 1 januari 2020 verandert de huurprijsberekening.

Wat verandert er vanaf 1 januari 2020?

Er zijn drie elementen die wijzigen:

1. De marktwaarde van je woning bepalen we met een **nieuw schattingsmodel**
2. De manier om jouw **gezinsinkomen** vast te leggen wijzigt
3. Voor een energiezuinige woning betaal je een **energietoeslag**

De Mandel is verplicht om alle wijzigingen toe te passen.

Het nieuw schattingsmodel (ook sociale huurschatter genoemd)

Je huurprijs hangt af van de marktwaarde van je huurwoning. De marktwaarde is de prijs die je zou betalen voor een vergelijkbare woning op de private markt.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de marktwaarde van jouw huurwoning bepaald aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Het schattingsmodel is aangeleverd door De Vlaamse Overheid. Om de marktwaarde te bepalen wordt er rekening gehouden met de ligging en andere eigenschappen zoals het aantal slaapkamers, het bouwjaar enz. van je woning.

Voor de berekening van de patrimoniumkorting en de minimum huurprijs wordt met deze marktwaarde rekening gehouden. De bekomen marktwaarde is tevens de maximum huurprijs.

Het gezinsinkomen

Vanaf 1 januari 2020 moeten we rekening houden met het volledig inkomen van **de huurder(s) en alle meerderjarige gezinsleden**. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die kinderbijslag genieten, telt niet mee.

Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2020 **per gezinslid** het inkomen van het jaar volgens het meest recente aanslagbiljet. Dat inkomen noemen we het referentie-inkomen. Het is dus mogelijk dat er binnen één gezin inkomens van verschillende jaren van toepassing zijn (bv. Voor de referentiehuurder geldt het inkomen van het jaar 2017; voor een gezinslid geldt het inkomen van het jaar 2018, ...)

Als jij en je gezin op 1 januari 2020 geen referentie-inkomen hebben, kijken we naar jullie huidige inkomsten.

Energiecorrectie

Als jij een energiezuinige en milieuvriendelijke woning huurt, dan verbruik je minder energie en bespaar je op het gebruik van verwarming en warm water.

Vanaf 1 januari 2020 betaal je hiervoor een toeslag. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals bijvoorbeeld een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel of een zonneboiler.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die jij minder verbruikt door de energetische investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde. Om de energiebesparing om te zetten in euro's, wordt er gebruik gemaakt van het voordelige **sociaal tarief**.

Wat verandert er niet?

Soms heb je recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

De solidariteitsbijdrage – in voege sedert 01 januari 2019 - blijft bestaan. Je betaalt een iets hoger aandeel als jij en jouw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen.

Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuur) van de woning. Dit verandert niet.

Als je huidig gezinsinkomen minstens 20% lager is dan het referentie-inkomen, kan de huurprijs herzien worden. Dat verandert niet. In dat geval moet je je huidig gezinsinkomen bezorgen (loonfiches, werkloosheid, ziekteuitkering, vervangingsinkomen als persoon met een handicap, ...).

Heb je vragen?

Alle informatie kunt u bekomen bij Charlotte Verbeke op het nummer 051/23 35 24 of per mail charlotte.verbeke@demandel.be.