

# Huurprijsberekening

Vanaf 1 januari 2008 wordt de berekening van de huurprijs geregeld door het Sociale huurbesluit van 12 oktober 2007.

Elk jaar vraagt De Mandel **inkomensgegevens** van het gezin zelf op bij de Federale Overheid Financiën. Ook de **gezinsgegevens** vraagt De Mandel zelf op bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ). Deze gegevens zijn nodig voor de huurprijsberekening.

Wanneer alle gegevens gekend zijn, kan de huur berekend worden:

Vanaf 2012 gebeurt de berekening helemaal volgens het nieuwe sociale huurbesluit.

Vanaf 01 januari 2019 verandert de huurprijsberekening. Huurders met een inkomen dat hoger ligt dan vastgestelde inkomensgrenzen betalen meer.

Voor de berekening vertrekken we van 3 soorten gegevens:

## **1. Gegevens van de huurder en zijn gezin**

- het inkomen (te indexeren)
- het aantal personen ten laste

## **2. Gegevens van de woning**

- de marktwaarde
- de minimum- en maximum huurprijs
- de patrimoniumkorting
- de huurlasten
- eventuele andere verhuringen (garage, parking .... )

## **3. Gegevens van de huurovereenkomst**

- de basishuurprijs
- de huurlasten
- de huurwaarborg

## **1. De gegevens van de huurder en zijn gezin**

Voor de berekening vertrekken we van het totale **gezinsinkomen** van drie jaar geleden. Dat inkomen moeten we indexeren. We moeten dus van alle gezinsleden het inkomen opvragen.

Van volgende personen telt het inkomen niet mee:

- de kinderen waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
- inwonende ongehuwde kinderen van 18 tot 25 jaar die de ouderlijke woning nooit verlaten hebben
- gehandicapte gezinsleden tot in de 2e graad
- ouders en grootouders van meer dan 65 jaar

Van ouders en grootouders die jonger dan 65 jaar zijn telt slechts de helft van het inkomen mee.

Daarnaast moeten we weten hoeveel personen ten laste er zijn, want daarvoor krijgt u ook korting.

Als 1 persoon ten laste tellen mee:

- kinderen die gedomicilieerd zijn in de woning en die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag betaald wordt
- kinderen die niet in de woning gedomicilieerd zijn en die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag wordt betaald, maar die op regelmatige basis in de woning verblijven. Het verblijf moet met attest aangetoond worden of met een verklaring op eer ondertekend door beide ouders.
- gehandicapten (+66 % invalide)

Als 2 personen ten laste tellen mee:

- gehandicapte kinderen die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag betaald wordt

De **gezinskorting** bedraagt 19 euro per persoon ten laste, en 38 euro voor een persoon ten laste met een handicap.

De halve korting wegens co-ouderschap is afhankelijk van de ondertekening van een verklaring door beide ouders.

## **2. De gegevens van de woning**

Elke sociale woning heeft een **marktwaarde**. De marktwaarde is de huurprijs die moet betaald worden voor een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. De marktwaarde is gebaseerd op de schatting door een notaris van een aantal woningen van De Mandel. De marktwaarde wordt ieder jaar op 1 januari bijgewerkt. Zij dient als basis voor de vaststelling van de basishuurprijs.

Voor elke woning wordt een **minimumhuurprijs** bepaald.

- Is de marktwaarde kleiner dan of gelijk aan 278 euro? Dan is de minimumhuurprijs 123 euro.
- Ligt de marktwaarde tussen 278 en 722 euro? Dan is de minimale huurprijs gelijk aan  $123 \text{ €} + ((\text{marktwaarde } 2019 - 278 \text{ €}) / (722 \text{ €} - 278 \text{ €})) \times 123 \text{ €}$ .
- Is de marktwaarde hoger dan of gelijk aan 722 euro? Dan is de minimumhuurprijs 246 euro.

De **patrimoniumkorting** wordt eveneens voor elke woning apart berekend:

- Is de marktwaarde van de woning kleiner dan 278 euro? Dan is de patrimoniumkorting 142 euro.
- Ligt de marktwaarde tussen 278 en 722 euro? Dan is de patrimoniumkorting gelijk aan  $142 \text{ €} \times ((722 \text{ €} - \text{marktwaarde } 2019) / (722 \text{ €} - 278 \text{ €}))$ .
- Is de marktwaarde hoger dan 722 euro? Dan is er geen patrimoniumkorting.

### 3. De gegevens van de huurovereenkomst

Bij het begin van een huurcontract wordt de **basishuurprijs** vastgelegd. Deze geldt als maximale huurprijs voor deze huurovereenkomst. De basishuurprijs wordt gelijk gesteld aan de marktwaarde van die woning op dat moment. Elk jaar op 01 januari wordt de basishuurprijs geïndexeerd. Na negen jaar wordt de basishuurprijs terug gelijkgesteld aan de marktwaarde van de woning, op dat tijdstip.

#### De berekening

Vanaf 01 januari 2019 verandert de huurprijsberekening. Huurders met een hoger inkomen betalen meer.

Het gezinsinkomen wordt vergeleken met vastgelegde inkomensgrenzen.

Voor 2019 zijn deze grenzen:

- Voor een alleenstaande : 24.852 euro
- Voor een alleenstaande met handicap: 26.934
- Voor alle anderen: 37.276 euro verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste

Is het gezinsinkomen lager dan de inkomensgrens? Dan verandert er niets. We delen het geïndexeerd inkomen door 55.

Is het gezinsinkomen hoger dan de inkomensgrens? Dan delen we door 54, 53 of 52.

Dat gaat zo:

- Het inkomen ligt boven de inkomensgrens maar is lager dan 125% van die grens  
⇒ We delen door 54
- Het inkomen is gelijk aan of hoger dan 125% maar lager dan 150% van de inkomensgrens  
⇒ We delen door 53
- Het inkomen is minstens 150% hoger dan de inkomensgrens  
⇒ We delen door 52

Van het bekomen resultaat worden de **patrimoniumkorting** en de **gezinskorting** afgetrokken.

We krijgen dus:

$1/55^{\text{ste}}$  of  $1/54^{\text{ste}}$  of  $1/53^{\text{ste}}$  of  $1/52^{\text{ste}}$  van inkomen

- patrimoniumkorting

- gezinskorting

= "aangepaste huur".

Deze aangepaste huur wordt vervolgens begrensd:

- Is de aangepaste huur hoger dan de basishuurprijs? Dan wordt hij verminderd tot die basishuurprijs.
- Is de aangepaste huurprijs lager dan de minimumhuurprijs? Dan wordt hij opgetrokken tot die minimumhuurprijs.

Het resultaat noemen we de "reële huurprijs". Uiteindelijk moeten we nog de huurlasten bijtellen. Ook de andere verhuringen (vb. garage) moeten er bijgeteld worden. Het uiteindelijke resultaat is wat u betaalt.

Aangezien deze materie nogal ingewikkeld is, geven de medewerkers van de [dienst Verhuring en Verkoop](#) u graag meer uitleg.

## Wijzigingen in de huurprijs

De huurprijs wordt ieder jaar op 1 januari aangepast. Herzieningen in de loop van het jaar zijn alleen mogelijk in de volgende gevallen:

- bij overlijden van een gezinslid van wie het inkomen in aanmerking werd genomen. Het overlijdensattest moet aan De Mandel bezorgd worden.
- als een gezinslid van wie het inkomen in aanmerking komt, de woning verlaat. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd, de huur moet opgezegd worden en de nieuwe berekening is slechts mogelijk van zodra het nieuw gezinsinkomen gekend is.
- Bij pensionering gebeurt de aanpassing vanaf de 1<sup>o</sup> van de maand volgend op de dag dat De Mandel kennis neemt van de pensionering. De pensioenbrief moet aan De Mandel bezorgd worden.
- Bij geboorte van een kind wordt de korting verrekend vanaf 1 januari van het daaropvolgende kalenderjaar.
- wanneer het inkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden met minstens 20% is gedaald t.o.v. het geïndexeerde inkomen van het referentiejaar. Het referentiejaar is het derde jaar vooraf aan de huurprijs aanpassing. De nodige bewijzen moeten voorgelegd worden en om de 6 maanden moet deze toestand opnieuw bewezen worden. Wordt het voortduren van de toestand niet bewezen, dan wordt de vroegere huurprijs terug toegepast. Het is mogelijk dat de huurder geen herziening van de huurprijs kan genieten wanneer de huur al beperkt is tot de basishuur of opgetrokken naar de minimum huurprijs.
- alle wijzigingen in de gezinssamenstelling moeten onmiddellijk worden aangegeven.
- Alle wijzigingen in het gezinsinkomen worden best ook onmiddellijk bezorgd.

## Wat ingeval er personen komen inwonen?

- VOORAF aan het bijwonen brengt u De Mandel op de hoogte
- De Mandel moet nazien of de bijwoner voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te huren
- Nadat De Mandel het akkoord tot bijwonen heeft gegeven, mag de bijwoner zijn hoofdverblijfplaats in de sociale woning nemen
- Het inkomen van de bijwoner wordt aan De Mandel bezorgd zodat de huurprijs kan aangepast worden
- De huurder en bijwoner komen langs voor de ondertekening van een bijvoegsel aan de huurovereenkomst