

WAT U MOET WETEN OVER DE NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING

Bijlage 1 huurprijsberekening 2020

1. Nieuwe Sociale Huurwet ¹

Wat verandert er op 1 januari 2020?

- Voor een energiezuinige woning betaalt u een energietoeslag.
- We berekenen de marktwaarde van uw woning met een nieuw schattingsmodel.
- We houden bij de berekening van het inkomen rekening met het inkomen van meerderjarige inwonende gezinsleden.

Wat verandert er niet?

- Als u en uw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaalt u een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.
- De gezinskorting of de patrimoniumkorting blijven bestaan voor de huurders die daar recht op hebben.
- U betaalt nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning.

2. Principe van de huurprijsberekening

Bepalen van het inkomen

Vanaf 1 januari 2020 houden we rekening met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. Het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten tellen we niet mee.

Daarnaast kijken we vanaf 1 januari 2020 naar wat u verdiende in het jaar van uw meest recente aanslagbiljet van de belastingen. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Wanneer u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben, kijken we naar de huidige inkomsten.

Het referentie-inkomen

Voor de huurprijsberekening maken we de som van de inkomsten uit het jaar waarover het laatst beschikbare aanslagbiljet gaat..

Het inkomen is de optelsom van:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van de belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het inkomen wordt als volgt geïndexeerd:

- inkomen uit 2017 x 1,035388;
- inkomen uit 2018 x 1,018725.

Als er geen referentie-inkomen is of als het huidig inkomen minstens 20% lager is dan het referentie-inkomen, zal het huidige inkomen gebruikt worden om de indexatie te berekenen.

Het geïndexeerd jaarinkomen vindt u op het huurberekeningsformulier onder punt 2.

¹ De huuraanpassing van 1 januari 2020 wordt geregeld door het kaderbesluit sociale huur Besluit Vlaamse Regering (BVR) van 12 oktober 2007 (en latere wijzigingen) tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

3. Personen ten laste / gezinskorting

Voor iedere persoon ten laste krijgt u een korting van 19 euro per maand.

Als 'persoon ten laste' wordt beschouwd:

- a) een kind dat op 01 januari 2020 bij u gedomicilieerd is en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden:
 - het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
 - het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.
- b) een kind dat op 01 januari 2020 niet bij u gedomicilieerd is maar dat regelmatig bij u verblijft en aan één van de volgende voorwaarden voldoet:
 - het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
 - het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.
- c) iemand die erkend is als ernstig gehandicapt (= +66%) of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

Er kan een halve korting van 9,5 euro toegekend worden voor personen ten laste die aan voorwaarde (b) voldoen.

Daarvoor is een verklaring nodig die door beide ouders ondertekend wordt. In die verklaring vermeldt de ouder bij wie de persoon is gedomicilieerd:

- a) of hij zelf een sociale huurwoning huurt en bij welke sociale verhuurder;
- b) dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een sociale huurwoning, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die sociale verhuurder;
- c) dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt de toestemming verleent om dat te controleren;
- d) welk zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid is en dit om de controle mogelijk te maken.

We hebben hiervoor standaardformulieren. U kan die bij ons vragen.

Op het huurberekeningsformulier staat vermeld:

Ten laste (persoon ten laste): Ja of Nee
Gehand. (persoon met een handicap +66%): Ja of Nee
Oud. gez. (ouderlijk gezag): Ja of Nee
Co-oud. (co-ouderschap): Ja of Nee
Relatie: de aard van verwantschap t.o.v. de referentiehurder

4. De marktwaarde / (geïndexeerde) basishuurprijs

Voor elke sociale huurwoning bepalen wij de marktwaarde. Deze marktwaarde (of ook 'basishuurprijs' genoemd) is de huurprijs die u zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. In het verleden (2007) werd deze marktwaarde voor een groot aantal huurwoningen door een notaris geschat. De marktwaarde van de andere woningen werd verder afgeleid uit deze geschatte woningen en dit met een berekeningsinstrument dat door de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Wonen werd ontwikkeld. De huurprijs wordt berekend met de sociale huurschatter, een instrument dat rekening houdt met de woningkenmerken om de nieuwe marktwaarde te berekenen.

Overzicht woningkenmerken

- Vaste kenmerken zijn: bouwjaar, woningtype (appartement of woning), ligging, bebouwingstype (gesloten bebouwing, half-open bebouwing, appartement verdieping, appartement gelijkvloers, ...), aantal bouwlagen, aantal slaapkamers, grootte terras en tuin, verwarmingstype, aanwezigheid van een lift, bruto woonoppervlakte, parkeervoorzieningen.
- Variabele kenmerken zijn: soort beglazing, dakisolatie, badkamer en toilet, keuken, vloerafwerking.

De marktwaarde/basishuurprijs vindt u op het huurberekeningsformulier onder punt 1 en 3.1.

5. De berekening van de huurprijs

Uw huurprijs wordt berekend op basis van uw inkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs.

Als de voorlopig aangepaste huurprijs lager is dan de minimale huurprijs (punt 5.2.), dan wordt de huurprijs opgetrokken tot de minimale huurprijs. Als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is, dan wordt hij verminderd tot de basishuurprijs (punt 4).

5.1. Maximale huurprijs in functie van het inkomen

De **inkomensgrens** bedraagt voor 2020:

- 25.317 voor een alleenstaande;
- 27.438 voor een alleenstaande met een handicap;
- 37.974 voor een gezin, verhoogd met 2.123 per persoon ten laste.

Verdient u minder dan de inkomensgrens?

Dan verandert er niets. We delen uw geïndexeerde inkomen nog altijd door 55.

Verdient u meer dan de inkomensgrens?

Dan delen we uw geïndexeerde inkomen door 54, 53 of 52. Dat gaat zo:

- uw inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%: we delen door 54;
- uw inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% van de inkomensgrens: we delen door 53;
- uw inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger: we delen door 52.

Dit bedrag vindt u op het huurprijsberekenningsformulier onder punt 3 – 2.

5.2. De minimale huurprijs

De minimale huurprijs is de laagst mogelijke huurprijs (exclusief huurlasten). Voor iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. In 2020 wordt voor iedere verhuring de minimale huurprijs opnieuw berekend, zowel voor lopende als voor nieuwe verhuringen. Dit gebeurt op basis van de marktwaarde uit het schattingsmodel.

De minimale huurprijs vindt u op het huurprijsberekenningsformulier onder punt 3 – 2b.

5.3. Patrimoniumkorting

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Het hangt af van de marktwaarde van de woning hoe groot die korting is: is de marktwaarde van uw woning laag, dan krijgt u een grotere korting.

In 2020 wordt voor iedere verhuring de patrimoniumkorting opnieuw berekend. Dit gebeurt op basis van de marktwaarde uit het schattingsmodel.

De patrimoniumkorting vindt u op het huurprijsberekenningsformulier onder punt 3 – 2.

5.4. Gezinskorting

Het aantal personen ten laste geeft ook recht op een korting op uw huurprijs. Kinderen of gezinsleden met een handicap (minstens 66%) zijn personen ten laste. U betaalt elke maand 19 euro minder voor elke persoon ten laste.

(Zie ook punt 3: personen ten laste/gezinskorting hierboven)

De gezinskorting vindt u op het huurberekenningsformulier onder punt 3 – 2.

5.5. Energiecorrectie

Woont u in een woning waarin Wonen Regio Kortrijk extra geld heeft geïnvesteerd om ze energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken? Dan verbruikt u minder energie en bespaart u op het verbruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan. Deze toeslag heet de energiecorrectie en geldt enkel voor woningen waarin we investeerden om ze energiezuinig te maken, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel plaatsen.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die u minder verbruikt. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige sociaal tarief. Zo is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat u bespaart op uw energiefactuur.

De energierectie vindt u op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 2.c

5.6. Reële huurprijs

De reële huurprijs is gelijk aan de tussentijdse huur, eventueel verminderd met de patrimoniumkorting en gezinskorting, maar hij kan nooit lager zijn dan de minimale huurprijs.

De reële huurprijs vindt u op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3 – 3.

6. Diensten en vergoedingen

Dit zijn de huurlasten waarvoor wij maandelijks een tussenkomst van de huurder vragen. Meer informatie over deze diensten en vergoedingen vindt u in de bijlage bij deze toelichting.

Diensten en vergoedingen vindt u op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 6.

7. Uiteindelijk te betalen maandelijkse huurprijs

De uiteindelijk te betalen maandelijkse huurprijs is gelijk aan de som van de 'reële huurprijs' (punt 5.6.) en de 'diensten en vergoedingen (huurlasten)' (punt 6).

De maandelijks te betalen huurprijs vindt u op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 7.

8. Mogelijke huurprijsherziening

De huurders kunnen in volgende gevallen een herziening van hun huurprijs vragen:

- Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst: een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurprijs zal wijzigen vanaf de maand die volgt op de maand waarin wij het document ontvingen voor een herberekening.
- Daling van het inkomen: als het inkomen drie opeenvolgende maanden gemiddeld 20% lager is dan het inkomen waarmee de huurprijs werd berekend, dan passen wij de huurprijs aan vanaf de maand die volgt op de maand waarin wij de documenten ontvingen voor een herberekening. Dit moet u om de 6 maanden bevestigen. Als dat niet gebeurt, wordt automatisch de oude huurprijs opnieuw aangerekend.
- Toetreding van nieuwe huurders, ook bijwoning genoemd: de huurprijs wordt opnieuw berekend als een bijkomende persoon wiens inkomen meetelt voor de huurprijs in de woning komt wonen. De huurprijs verandert vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon de woning betrok. Deze bijwoningen moet u steeds vooraf aanvragen.

9. Wijzigingen

Huurders zijn verplicht om alle wijzigingen in de gezinstoestand onmiddellijk te melden aan de sociale huisvestingsmaatschappij Wonen Regio Kortrijk.

10. Vermindering onroerende voorheffing

Sommige huurders komen in aanmerking voor een korting op de onroerende voorheffing van hun huurwoning. Dat hangt af van hun gezinssituatie.

Het bedrag van deze korting wordt afgetrokken van de sociale korting die zij eventueel al in hun huurprijsberekening genieten.

Als de vermindering onroerende voorheffing groter is dan de sociale korting op jaarbasis, krijgt u het verschil terug.

Let op: indien er een huurdersachterstal is, dan wordt het bedrag van de verminderde onroerende voorheffing gebruikt om de achterstallige huur te betalen.

NIEUWE REGELS BIJ HET HUREN VAN EEN SOCIALE WONING

Bijlage 2 huurprijsberekening 2020

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor de huur van een sociale woning. U vindt hieronder de belangrijkste veranderingen.

Opsplitsing tussen huurders en bijwoners

Vanaf 1 januari 2020 maken we een onderscheid tussen 'huurders' en 'bijwoners'.

Wie is huurder?

De volgende personen beschouwen we als huurders:

- de persoon die zich opgaf als referentiehuurder;
- de persoon die hiermee gehuwd is, er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijke partner van is én in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan enkele voorwaarden voldoen.

Let op: als u een feitelijke partner hebt die pas na de start van het huurcontract is komen inwonen, dan wordt hij/zij pas na één jaar bijwonen huurder. De persoon kan pas huurder worden als beiden op dat moment samen voldoen aan alle voorwaarden. Als dit niet het geval is moet uw feitelijke partner de huurwoning verlaten.

Wie is bijwoner?

Alle andere personen die uw sociale huurwoning bewonen zijn bijwoners. Bijwoners hebben geen rechten of plichten, moeten geen huurovereenkomst tekenen en moeten niet voldoen aan voorwaarden om in uw woning te verblijven. De inkomsten van bijwoners die veel of regelmatig bij u inwonen tellen in sommige gevallen mee voor uw huurprijs.

Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, stopt de huurovereenkomst automatisch. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan mogen zij nog minstens zes maanden en misschien langer, de woning blijven bewonen. Zij moeten dan een nieuwe overeenkomst met ons afsluiten.

Uw huurovereenkomst

Huurovereenkomsten zullen vanaf 1 januari 2020 korter en eenvoudiger zijn.

Hebt u een woning of bouwgrond in eigendom?

Al vóór 1 januari 2020 mocht u geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 1 januari 2020 worden de eigendomsvoorwaarden strenger. Zo mag u vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. U mag ook niet het vruchtgebruik hebben, ook niet voor enkele procenten. Ook als u een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoet u niet langer.

Bent u op 1 januari 2020 huurder maar voldoet u niet aan deze nieuwe eigendomsvoorwaarde? Dan geldt er een uitzondering. U hoeft in dat geval zelf geen actie te ondernemen.

Ook als u een woning of bouwgrond erfde of geschonken krijgt, zijn er uitzonderingen mogelijk.

Voorrangsregels

Als u binnen onze huisvestingsmaatschappij wil verhuizen naar een andere woongelegenheden, dan heeft u soms recht op een voorrang. Dit is bijvoorbeeld het geval als uw gezin te groot is voor uw huidige woning. Vanaf 1 januari 2020 kunt u alleen nog met voorrang verhuizen naar een grotere woning als dat komt doordat er door geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon bij kwam in uw gezin. U krijgt dus geen voorrang meer als er iemand komt bijwonen en uw woning hierdoor te klein wordt.

Uw woning laten bezichtigen bij opzeg

Als u de woning verlaat of moet verlaten, dan moet u uw woning openstellen voor kandidaat-huurders die de woning willen zien. We spreken met u dan af wanneer dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week. We mogen ook affiches ophangen aan uw woning als dit noodzakelijk zou zijn.

HUURLASTEN

Bijlage 3 huurprijsberekening 2020

WAT TE DOEN BIJ TECHNISCHE PROBLEMEN?

De firma Engie staat vanaf 1 januari 2020 in voor het onderhoud en de technische interventies. Dit voor het volledige patrimonium van Wonen Regio Kortrijk.

U kunt Engie contacteren via het **gratis nummer: 0800 21 897** en dat voor problemen met:

- verwarming;
- warm water;
- elektriciteit;
- sanitair.

U kunt Engie 7 dagen op 7 en 24 uur per dag bereiken.

HEEFT UW WONING ZONNEPANELEN?

U betaalt een vast bedrag voor zonnepanelen (fotovoltaïsche panelen of PV-panelen).

Als wij extra geld hebben geïnvesteerd om uw woning te voorzien van PV-panelen, dan draait uw elektriciteitsmeter terug en vermindert uw elektriciteitsverbruik.

Om onze investering terug te verdienen, rekenen we daarvoor een vast bedrag aan in de huurlasten. De grootte van deze toeslag hangt onder meer af van het aantal PV-panelen, hun helling en oriëntatie, maar ook van uw gezinssamenstelling. Dit bedrag berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De standaardberekening van het vast bedrag is enkel van toepassing op huurders met sociaal tarief. Heeft u een budgetmeter of geen sociaal tarief (u betaalt prosumementarief volgens uw elektriciteitsfactuur) dan wordt dit vast bedrag anders berekend. Als huisvestingsmaatschappij zijn wij niet op de hoogte van uw tariefplan en berekenen we dus voor iedereen het vast bedrag op dezelfde manier.

Heeft u een budgetmeter?

Wilt u ons hiervan vóór 15 januari 2020 op de hoogte brengen? Dan hoeft u geen vast bedrag voor PV-panelen te betalen omdat uw elektriciteitsmeter niet kan terugdraaien.

Heeft u geen sociaal tarief?

Wilt u ons hier vóór 15 januari 2020 van op de hoogte brengen? Dan krijgt u een extra korting op uw vast bedrag voor PV-panelen omdat u reeds prosumementarief betaalt bij uw energieleverancier.

Zo is het vast bedrag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat u bespaart op uw elektriciteitsfactuur.

Jaarlijks volgt een eindfactuur met de huurlasten waarin betaalde voorschotten verrekend worden. Het vast bedrag voor de zonnepanelen moet aangerekend worden vanaf september 2019. In uw eindfactuur voor huurlasten van 2020 zal dit bedrag aangerekend worden.