

Bijlage: bijkomende informatie rond uw huurprijs

De huurprijs van een sociale woning wordt jaarlijks op 1 januari aangepast.

Om uw huurprijs te berekenen, kijken wij naar uw inkomen, uw gezin en de kwaliteit van uw sociale huurwoning.

De formule die we hanteren is:

Huurprijs = Inkomen/54 - Gezinskorting – Patrimoniumkorting (maar steeds minstens de minimale huurprijs)

+ Energiecorrectie (maar som mag niet hoger zijn dan de basishuurprijs)

+ Huurlasten

- **Inkomen**

Uw inkomen bepaalt grotendeels de huurprijs. Wij kijken naar het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve meerderjarige kinderen die nog gezinsbijslag genieten).

Voor familieleden van de huurder tot de derde graad met een ernstige handicap wordt op het inkomen van die persoon een vrijstelling van inkomen toegepast.

We nemen het inkomen van uw meest recente aanslagbiljet. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit gaat niet noodzakelijk voor alle gezinsleden over het inkomen van hetzelfde jaar.

Enkel als u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken wij naar jullie huidige inkomsten.

Het gevonden inkomen indexeren we en delen we door 54.

Is uw inkomen hoger dan een bepaalde grens? Dan delen we door 53, 52 of 51 in plaats van 54.

- **Gezinskorting (personen ten laste)**

Een persoon ten laste is elke persoon die in de huurwoning is gedomicilieerd, en die minderjarig is (of voor wie gezinsbijslag wordt betaald), of ernstig gehandicapt is.

Per persoon ten laste geldt er een korting op de huur. Voor een kind ten laste of een familielid tot de derde graad dat ernstig gehandicapt is, is er een dubbele korting voorzien.

Voor kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd, kent men een halve korting toe als de beide ouders hiervoor een verklaring van co-ouderschap ondertekenen.

- **Patrimoniumkorting**

Sommige huurders krijgen een extra korting. Dit hangt af van de marktwaarde van de woning. Dat is de huurprijs die uw woning zou hebben op de private huurmarkt.

Hoe goedkoper de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe groter de korting die wij geven. Dat heet de patrimoniumkorting.

- **Minimale huurprijs**

Uw huurprijs kan nooit lager liggen dan de minimale huurprijs. Die hangt ook af van de marktwaarde van de woning. Hoe duurder de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe hoger de minimale huurprijs.

Bij de minimale huurprijs worden nog de energiecorrectie en de huurlasten opgeteld.

- **Energiecorrectie**

Als wij extra geld investeerden om uw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruikt u minder energie. U bespaart dan geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop uw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die u minder verbruikt door de extra investering van de woonmaatschappij. 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. Op deze manier is de toeslag een eerlijk bedrag, dat altijd lager is dan het bedrag dat u bespaart op uw energiefactuur.

- **Basishuurprijs**

De basishuurprijs is bij start van de huurovereenkomst gelijk aan de dan geldende marktwaarde, en wordt nadien elk jaar geïndexeerd.

De sociale huurprijs kan nooit hoger liggen dan de basishuurprijs.

- **Huurlasten**

Soms betaalt u bovenop de huur nog een aantal extra maandelijkse kosten. Dit is bijvoorbeeld het onderhoud van gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, het onderhoud van centrale verwarming,...

Bij de jaarlijkse huurprijsberekening kunnen deze huurlasten ook aangepast zijn.

Aanpassing van uw huurprijs

Zoals vermeldt, wordt de huurprijs jaarlijks op 1 januari aangepast.

Daarnaast zijn nog bijkomende aanpassingen mogelijk in geval van

- een wijziging in de gezinssamenstelling (overlijden, verhuis, geboorte, bijwonenst nieuw gezinslid...)
- een daling van het inkomen van minstens 20% ten opzichte van het referentie-inkomen waarop de huurprijs nu berekend is
- op pensioen gaan
- ...

De huurprijs zal wijzigen vanaf de maand die volgt op de maand waarin wij de nodige stukken ontvingen voor een herberekening.

Contacteer ons steeds bij een gewijzigde situatie!