

**Deze toelichting bevat een samenvatting van de regelgeving rond de berekening van de huurprijzen in de sociale huisvesting.**

**Voor de volledige regelgeving, verwijzen wij naar de website van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen): [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).**

Voor de berekening van jouw huurprijs houden wij rekening met:

- het referentie-inkomen;
- het aantal personen ten laste;
  - kinderen waarvoor je kinderbijslag ontvangt;
  - personen met een erkende handicap +66%.
- diverse pandgegevens;
  - de markthuurwaarde van jouw woning;
  - de patrimoniumkorting van jouw woning;
  - de energiecorrectie van jouw woning;
  - de minimale huurprijs van jouw woning.

### HET REFERENTIE-INKOMEN

Het referentie-inkomen is het inkomen op jouw laatst beschikbare aanslagbiljet (maximum drie jaar oud). Voor 2021 het inkomen van 2019 of 2018.

De volgende bedragen worden opgeteld:

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

**Het referentie-inkomen van de inwoner (vóór de naam van de inwoner) moet overeenkomen met het referentie-inkomen op het aanslagbiljet van deze persoon.**

**Het gezinsinkomen is de som van alle referentie-inkomsten in het gezin.**

**Let op! Het jaar van inkomsten moet niet bij iedereen hetzelfde zijn.**

Twee soorten inkomsten zijn vrijgesteld en worden niet meegerekend:

1. Het referentie-inkomen van minderjarige kinderen of kinderen die genieten van kinderbijslag;
2. Het referentie-inkomen tot 11.510,61 euro (bedrag 2021) van familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder, die erkend zijn als ernstig gehandicapt. Als het referentie-inkomen van deze personen hoger is dan 11.510,61 euro, dan wordt het verschil wel meegeteld bij de huurprijsberekening.

Vóór de berekening van de huur, wordt het gezinsinkomen geïndexeerd (volgens de gezondheidsindex).

**Als niemand in jouw gezin een referentie-inkomen heeft, dan berekenen we de huur op basis van het huidige gezinsinkomen.**

Het huidige inkomen is de som van de hier boven vermelde inkomsten van de laatste drie maanden, geëxtrapoleerd naar een volledig jaar.

### **RECHT OP HERBEREKENING VAN DE HUUR!**

De huurprijs die je moet betalen voor jouw sociale woning wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Je hebt nadien recht op een herberekening in de volgende gevallen:

- als een persoon van wie het inkomen wordt meegeteld, overlijdt of de woonst verlaat;  
⇒ bezorg ons een nieuwe samenstelling van gezin en/of een overlijdensakte;
- als er personen bijkomen, van wie het inkomen moet meegeteld worden;  
⇒ bezorg ons een nieuwe samenstelling van gezin en het referentie-inkomen van deze personen.
- als een huurder van wie het inkomen wordt meegeteld, met pensioen gaat;  
⇒ bezorg ons het huidige gezinsinkomen;
- als het huidige gezinsinkomen minstens 20% lager is dan het referentie-inkomen;  
⇒ bezorg ons het gezinsinkomen van de laatste drie maanden (loonbriefjes, attest mutualiteit of werkeloosheid);  
⇒ een herberekening op basis van verlaagd inkomen is zes maanden geldig.

### **GEZINSKORTING**

Je ontvangt een gezinskorting van 19 euro voor elk van de volgende personen:

- Kinderen waarvoor je kinderbijslag ontvangt;  
⇒ Wij baseren ons op de gegevens uit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid.
- Inwonende personen met een erkende handicap van +66%.  
⇒ Wij baseren ons op het attest dat **jij ons moet bezorgen**. Enkel attesten van de mutualiteit of de FOD Sociale Zekerheid komen hiervoor in aanmerking.

*Kinderen waarvan beide ouders op hetzelfde adres wonen zijn "volledige personen ten laste". Kinderen waarvan beide ouders niet meer op hetzelfde adres wonen, zijn volledig ten laste van de ouder bij wie ze zijn gedomicilieerd, op voorwaarde dat de andere ouder niet woont in een sociale huurwoning. Indien dit wel het geval is, dan wordt aan beide ouders de helft van de gezinskorting (9,5 euro) toegekend. Deze kinderen worden dan beschouwd als "halve personen ten laste". Hiervoor dient een verklaring te worden binnengebracht **door de ouder waar de kinderen NIET zijn gedomicilieerd**, maar bij wie ze op regelmatige basis verblijven.*

**Controleer of Woonzo rekening houdt met een juist aantal personen ten laste. Bij een persoon ten laste staat op de berekeningsfiche achter de naam van de inwoner JA in de kolom Ten laste of JA in de kolom Gehand. Controleer eveneens of Woonzo rekening houdt met kinderen in bezoekrecht. Voor deze kinderen staat JA in de kolom Co-Oud.**

## PANDGEBONDEN GEGEVENS

### De marktwaarde van jouw sociale woning.

De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die je voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt zou betalen.

Vanaf 01.01.2020 wordt de marktwaarde berekend volgens het schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dit is de zogenaamde sociale huurschatter.

Bij de start van je huurovereenkomst wordt de marktwaarde bepaald en vastgelegd in de huurovereenkomst (=basishuurprijs). **Deze basishuurprijs geldt als bovengrens voor de huurprijs** (excl. diensten). De huur die je betaalt kan dus nooit hoger zijn dan de basishuurprijs van je woning. Voor de berekening van de reële huurprijs wordt de basishuurprijs jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Als de marktwaarde van de woning gedurende deze negen jaar stijgt met meer dan 10% of daalt met meer dan 5%, dan mag Woonzo de basishuurprijs onmiddellijk aanpassen.

### Patrimoniumkorting.

Afhankelijk van de marktwaarde, wordt er nog een korting gegeven. Sociale woningen met een lage markthuurwaarde (bijvoorbeeld oudere woningen of woningen in een minder aantrekkelijke buurt) krijgen een korting. Hoe lager de marktwaarde, hoe hoger de extra korting. Dit noemen we de patrimoniumkorting. Als de private huurmarkt duurder wordt, wordt deze korting aangepast. Zo blijven sociale woningen betaalbaar.

**Bij aanvang van de huurovereenkomst, wordt de patrimoniumkorting berekend op basis van de marktwaarde uit het schattingsmodel. Nadien wordt deze jaarlijks geïndexeerd.**

### Minimale huurprijs.

Elke woning heeft een minimale huurprijs. Ongeacht het inkomen en het aantal personen ten laste, kan u nooit minder betalen dan deze minimale huurprijs (excl. diensten).

**Bij aanvang van de huurovereenkomst, wordt de patrimoniumkorting berekend op basis van de marktwaarde uit het schattingsmodel. Nadien wordt deze jaarlijks geïndexeerd.**

### Energiecorrectie

Voor woningen waarvan het verwachte energieverbruik inzake verwarming en warm water, lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast. Zo kan een SHM een deeltje van de kosten van een energiezuinige woning recupereren. De energiecorrectie kan nooit hoger zijn dan het voordeel dat je als huurder hebt door in een energiezuinige woning te wonen.

**De energiecorrectie wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het enkelvoudig sociaal tarief dat op 1 september van het voorgaande jaar van toepassing was.**

---

## HUURPRIJSBEREKENING

---

De huurprijs (zonder diensten) die je maandelijks voor jouw sociale woning moet betalen, wordt berekend met de volgende formule:

$VAH = 1/55 I - PK - GK + EC$ , maar  $MHP + EC$  indien  $MHP + EC > VAH$  en  $BH$  indien  $BH < VAH$ .  
Het uiteindelijke resultaat is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.

VAH	=	voorlopig aangepaste huurprijs, op basis van het inkomen en de marktwaarde
I	=	geïndexeerd jaarinkomen of huidig inkomen
PK	=	patrimoniumkorting op basis van de marktwaarde
GK	=	gezinskorting op basis van het aantal personen ten laste
EC	=	energiecorrectie op basis van de energieprestatie van de woning
MHP	=	minimale huurprijs op basis van de marktwaarde
BH	=	basishuurprijs op basis van de marktwaarde

**Als jouw gezinsinkomen meer bedraagt dan de inkomensgrens van jouw gezin, dan verandert de formule als volgt:**

- $1/54^{ste}$  van het gezinsinkomen, als het gezinsinkomen hoger is dan de inkomensgrens, maar lager dan 125% van de inkomensgrens;
- $1/53^{ste}$  van het gezinsinkomen, als het gezinsinkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de inkomensgrens, maar lager dan 150% van de inkomensgrens;
- $1/52^{ste}$  van het gezinsinkomen, als het gezinsinkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de inkomensgrens.

**De inkomensgrenzen voor 2021 zijn:**

- 25.557 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 27.698 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 38.335 euro voor alle anderen (verhoogd met 2.143 euro per persoon ten laste).

---

## HUURLASTEN

---

Als huurder betaal je maandelijks een voorschot voor de diensten (huurlasten). Als basis hiervoor gebruiken we de meest recente jaarlijkse afrekening (2019 voor de huren van 2021).

Na de vaststelling van de werkelijk kosten, wordt door Woonzo een overzicht per complex of wijk gemaakt, waarbij de kosten en lasten evenredig worden verdeeld onder de huurders. Een overzicht hiervan wordt jaarlijks aan de huurders bezorgd. Overeenkomstig het betaalde voorschot, krijg je een bedrag terug of moet je een bedrag bijbetalen.

---

## TERUGBETALING VERMINDERING ONROERENDE VOORHEFFING

---

Huurders en eigenaars met gezinsleden met een handicap of met minstens 2 kinderen met recht op kinderbijslag hebben recht op een forfaitaire vermindering van de onroerende voorheffing. Het forfaitaire bedrag van een persoon met een handicap stemt overeen met 2 kinderen ten laste. Huur je een woning, dan wordt de vermindering toegekend aan de verhuurder van de woning, die de vermindering aan jou terugstort.

**Let op: als je al geniet van een sociale korting (je betaalt een huurprijs die lager is dan de maximumhuur van jouw woning), dan wordt deze korting eerst verrekend.**