

Toelichting inzake de huurprijsberekening

1. Hoe wordt deze berekend ?

U betaalt normaal een maandelijkse huurprijs die gelijk is aan 1/55^{ste} van uw jaarinkomen. Deze prijs verlaagt als u personen ten laste hebt. Dat heet de 'gezinskorting'. Ook door de kwaliteit van de woning kan de huurprijs dalen. Dat heet de 'patrimoniumkorting' (zie verder). De huurprijs stijgt dan weer als de woning energiezuinig is. Dat heet de 'energiecorrectie' (zie verder). Ook voor zonnepanelen betaalt u een extra vergoeding, die is opgenomen in de huurlasten. U betaalt nooit meer dan een maximale huurprijs (basishuurprijs) en nooit minder dan een minimale huurprijs, verhoogd met de energierectie en huurlasten. Daardoor is de huurprijs voor elk huishouden verschillend. Twee gezinnen met hetzelfde inkomen maar met een verschillende woning betalen dus een verschillende huurprijs. En twee gezinnen in een vergelijkbare woning maar met een verschillend inkomen dus ook.

2. Begrippen maximale en minimale huurprijs

Maximale huurprijs

Iedere woning heeft een maximale huurprijs. Dat noemen we de basishuurprijs. Die basishuurprijs is gelijk aan de marktwaarde van de woning. Dat betekent: de huurprijs zoals die zou zijn als de woning op de private huurmarkt wordt verhuurd. Die marktwaarde, bepaald door de sociale huurschatter, is de maximale huurprijs. Een indexatie van de basishuurprijs gebeurt elk jaar. Negen jaar na de start van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt. Daarbij berekent men ook opnieuw de patrimoniumkorting (zie verder) en de minimale huurprijs (zie verder). Tijdens de periode van negen jaar kan de verhuurder de basishuurprijs alleen maar wijzigen bij een grondige renovatie van de woning of als de marktwaarde is gedaald.

Minimale huurprijs

Iedere woning heeft ook een minimale huurprijs. Die hangt ook af van de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde is, hoe hoger de minimale huurprijs. De minimale huurprijs wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs. De minimale huurprijs ligt in 2023 tussen 139 en 278 euro.

3. Van wie wordt het inkomen in rekening gebracht?

Uw inkomen én het inkomen van de meerderjarige duurzame bewoners.

Uitzonderingen:

1. kinderen die recht hebben op een gezinsbijslag.
2. uw familieleden tot de derde graad met een ernstige handicap. Hun inkomen wordt vrijgesteld ten belope van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B (Wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap).

4. Welk inkomen wordt in rekening gebracht ?

Voor de huurprijsberekening gelden de inkomsten uit het jaar van het laatste beschikbare aanslagbiljet. Dat mag maximaal drie jaar geleden zijn.

Het inkomen is de som van het gezamenlijk belastbare inkomen + de afzonderlijk belastbare inkomsten + het leefloon + de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een

handicap + de beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, die van belasting worden vrijgesteld.

De huurprijsberekening vertrekt normaal van 1/55ste van het jaarinkomen. Maar als er een hoger inkomen is dan de inkomensgrens van sociale huur, dan geldt de volgende regeling:

1. is het inkomen hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/54ste van het jaarinkomen.
2. is het inkomen gelijk aan of hoger dan 125% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/53ste van het jaarinkomen.
3. is het inkomen gelijk aan of hoger dan 150% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/52ste van het jaarinkomen.

5. Toeslagen: energiecorrectie

Voor sommige woningen is een energiecorrectie mogelijk. Dat is een toeslag op de huurprijs, als de woning energiezuinig is door een extra-goede beglazing, isolatie en verwarming. Daarmee kunt u de energiekosten beperken, en betaalt u waarschijnlijk een lagere energiefactuur dan de huurder in een woning met een slechte energieprestatie. De energiecorrectie wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd aan het sociaal tarief.

6. Kortingen

Personen ten laste (gezinskorting)

U krijgt een gezinskorting voor personen ten laste. Voor 2023 is die korting 21 euro per persoon ten laste. Personen ten laste zijn:

1. Kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd en die recht hebben op een gezinsbijslag of wezentoelage
2. Kinderen in co-ouderschap of omgangsregeling die niet gedomicilieerd zijn in de sociale huurwoning. Aan hen wordt maar de helft van de korting toegekend én op voorwaarde dat de beide ouders een verklaring ondertekenen.
3. Personen die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Voor een kind met een ernstige handicap wordt de korting verdubbeld. Voor personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt en die bovendien familieleden zijn tot de derde graad, wordt de korting ook verdubbeld. De gezinskorting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Patrimoniumkorting

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Die korting hangt af van de marktwaarde van de woning. Voor woningen met een lagere marktwaarde, door bijvoorbeeld een mindere kwaliteit of minder goede ligging, krijgt u een grotere patrimoniumkorting. Voor woningen met een hogere marktwaarde, met een betere kwaliteit of ligging, krijgt de huurder een kleinere patrimoniumkorting. Als de marktwaarde hoger is dan een bepaald bedrag, krijgt de huurder geen patrimoniumkorting. De patrimoniumkorting wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs. De patrimoniumkorting bedraagt in 2023 maximaal 260 euro.

Verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs

Verhuurders kunnen een vermindering van de onroerende voorheffing krijgen. Dat is mogelijk als:

1. u of uw kinderen een handicap hebben
2. u minstens twee kinderen hebt die recht hebben op een gezinsbijslag.
3. een erkende oorlogsinvaliden in de sociale huurwoning woont.

De vermindering wordt afgetrokken van de huurprijs. Als u ook recht hebt op een sociale korting, zult u de hoogste van beide kortingen krijgen. Ons Onderdak wacht tot zij de vermindering ontvangt om na te gaan of de vermindering hoger was dan de sociale korting. Is dat het geval, dat stort zij het verschil door naar u en wordt u hiervan ingelicht per afzonderlijke brief.