

HUURPRIJSBEREKENING 2026

Hoe wordt mijn huur berekend?

Wat is de GEZINSSAMENSTELLING?

Dit zijn alle gezinsleden die gedomicilieerd zijn in jullie sociale woning/appartement en alle kinderen met omgangsrecht (waarvan we een attest hebben ondertekend door beide ouders).

Welke invloed heeft jouw gezinssamenstelling op de huur?

- Inkomen van de gezinsleden (zie verder)
- Personen ten laste:
 1. Kinderbijslaggerechtigde minder- en meerderjarige kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd.
 2. Kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd en die een wezen toelage ontvangen.
 3. Kinderen in co-ouderschap die niet in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd, maar er wel regelmatig verblijven.
 4. Personen erkend zijn als ernstig gehandicapt en in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben of er op regelmatige basis verblijven.

Voor kinderen in co-ouderschap (categorie 3) wordt maar de helft van de korting toegekend. De beide ouders moeten in dat geval een verklaring van co-ouderschap ondertekenen. Voor een kind (categorie 1 tot 3) met een ernstige handicap (categorie 4) wordt de korting verdubbeld. Voor personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt (categorie 4) en die bovendien uw familieleden zijn tot de derde graad, wordt de korting ook verdubbeld.

Voor 2026 bedraagt de gezinskorting **24 euro** per persoon ten laste. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

**Gelieve ons ONMIDDELIJK te verwittigen
indien jouw gezinssamenstelling zou wijzigen!**

Wat is het GEZINSINKOMEN?

Dit is de som van alle inkomsten van alle gezinsleden samen.

Deze inkomsten kan je meestal terugvinden op jouw aanslagbiljet onder 'gezamenlijk belastbaar inkomen' en 'afzonderlijk belastbaar inkomen'. Onder inkomsten worden ook alle inkomen vervangende tegemoetkomingen gerekend zoals bv. uitkeringen van de FOD sociale zekerheid, leefloon en de van de belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Om de huurprijsberekening te bepalen wordt het inkomen van het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is in rekening gebracht. Indien je beschikt over een recenter aanslagbiljet dan datgene vermeld op de berekeningsnota kan je een wijziging van de huurprijs aanvragen t.e.m. 31 december 2025.

Deze inkomsten worden eveneens geïndexeerd. Het geïndexeerde bedrag vind je onder 'geïndexeerd gezinsinkomen'.

Gelieve deze inkomsten na te zien. Indien je zaken vaststelt die niet correct zijn, gelieve dan contact op te nemen met jouw regioverantwoordelijke.

Wat is SOLIDARITEITSBIJDRAGE?

Inkomens die een vastgelegde inkomensgrens overschrijden zullen zwaarder doorwegen in de huurprijsberekening. De mate van overschrijding bepaalt het gewicht van het inkomen in de huurprijsberekening.

De aangepaste huurprijs wordt berekend op basis van **1/54ste** van het geïndexeerd inkomen. Huurders met een hoger inkomen betalen echter een groter aandeel in de huurprijsberekening. Zo nemen we:

- 1/53ste, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens
- 1/52ste, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens
- 1/51ste, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

Een huurder betaalt nooit meer dan de basishuurprijs (zie verder).

De inkomensgrenzen voor 2026 zijn:

- € 31 361 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- € 33 988 voor een alleenstaande persoon met een handicap
- € 47 039 verhoogd met € 2 629 per persoon ten laste, voor anderen.

Wat is de MARKTWAARDE?

Jouw huurprijs hangt af van de marktwaarde van jouw woning. Dat is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt.

Vanaf 1 januari 2020 bepalen we de waarde van jouw woning aan de hand van een schattingsmodel: de sociale huurschatter. Om de waarde te bepalen kijken we naar de ligging en andere eigenschappen zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier kunnen we een nog juister bedrag op de waarde van je woning plakken.

Wat is de PATRIMONIUMKORTING?

Huurders met hetzelfde inkomen zouden normaal dezelfde huurprijs betalen, ongeacht de woning of appartement. Om de huurprijs toch afhankelijk te maken van de aard van de woning wordt een patrimoniumkorting toegekend.

Bijvoorbeeld: Een sociale huurder die een oude woning huurt, zal minder huur betalen dan een sociale huurder met hetzelfde inkomen die een nieuwe woning huurt.

Wat is de MINIMALE HUURPRIJS?

De minimale huurprijs wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Dit bedrag is het minimum dat je dit jaar voor jouw sociale huurwoning of -appartement kan betalen.

Wat zijn HUURLASTEN?

Huurlasten zijn kosten die ten laste zijn van de huurder. Voor alle woongelegenheden zijn dat de brandverzekering, huuraansprakelijkheid en het aandeel depannage en onderhoud in het omniumcontract, centrale verwarming, elektriciteit en sanitair. Voor appartementen komen daar nog de kosten van de gemeenschappelijke delen bij (lift, poetsfirma, toezichter,...). De berekeningswijze van deze kosten vind je in bijlage.

De facturen liggen ter inzage in onze kantoren.

Wat is een ENERGIECORRECTIE?

Als wij extra geld hebben geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investeringen deels te kunnen recupereren, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energierectie 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 je minder verbruikt door onze extra investering. 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 deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat jij bespaart op jouw energiefactuur.

Teruggave ONROERENDE VOORHEFFING?

Onze maatschappij ontvangt jaarlijks een vermindering van onroerende voorheffing (grondlasten) indien het gezin minstens 2 kinderen ten laste heeft en/of er personen zijn met een handicap (+66%).

De algemene regel is dat deze vermindering verrekend wordt in de huishuur. Als huurder heb je nog recht op de terugbetaling van deze vermindering indien je voor alle maanden samen dat je in een bepaald jaar hebt gehuurd:

- geen vermindering krijgt op de basishuur (door bijvoorbeeld een te hoog inkomen)
- of dat deze vermindering op de basishuur kleiner is dan de vermindering onroerende voorheffing.

HUURWAARBORG?

Iedere huurder dient een huurwaarborg te storten bij aanvang van de huurovereenkomst. Dit betekent dat jouw huurwaarborg intresten oplevert. Je kan hiervan altijd een detail opvragen bij onze maatschappij.

Vragen?

Mocht je in de toekomst nog vragen of opmerkingen hebben, kan je steeds contact opnemen met de regioverantwoordelijke via ons algemeen nummer 056/600.800 of via huurders@vivus.be. De meest recente wetgeving kan je ook altijd terugvinden op onze website www.vivus.be.

Wanneer kan de huurprijs veranderen?

- Indien jouw **HUIDIG** gezinsinkomen (gezamenlijk belastbaar inkomen) minstens 20% lager is dan het inkomen waarop de huurprijs wordt berekend. Het huidige inkomen wordt berekend op basis van de gezinsinkomsten van de afgelopen 3 maanden.
- Indien je met **pensioen** gaat.
- Indien jouw **gezinssamenstelling wijzigt** (bv door bijwoning, overlijden ...), kan dit ook invloed hebben op uw huurprijs.

Wat moet je hiervoor doen?

Neem **VOORAF** telefonisch contact (056 600 800) op of stuur een mail (huurders@vivus.be), zo kunnen wij met jou afspreken welke documenten je dient te bezorgen.

LET OP! De gevraagde documenten dienen altijd bezorgd te worden tegen uiterlijk de laatste dag van de maand om de herziening in te laten gaan de maand erop volgend.