HUURPRIJSBEREKENING 2027

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 je gezinssamenstelling op de huur?

- Inkomen van de gezinsleden (zie verder)
- Personen ten laste:
  Voor huurovereenkomsten ondertekend voor 01/07/2026 geldt het volgende:
  1. Kinderbijslaggerechtigde minder- en meerderjarige kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd.
  2. Kinderen in co-ouderschap die niet in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd, maar er wel regelmatig verblijven.
  3. Personen die 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 2) 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 en 2) met een ernstige handicap (categorie 3) wordt de korting verdubbeld. Voor personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt (categorie 3) en die bovendien jouw familieleden zijn tot de derde graad, wordt de korting ook verdubbeld.

     Voor 2027 bedraagt de gezinskorting **24 euro** per persoon ten laste. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

  Voor huurovereenkomsten ondertekend na 01/07/2026 geldt het volgende:
  1. Kinderbijslaggerechtigde minder- en meerderjarige kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd, die er op regelmatige basis verblijven of die uit huis geplaatst zijn, ontvangen een korting van 24 euro. Indien men eveneens erkend is als ernstig gehandicapt, ontvangt men een korting van 48 euro.
  2. Personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt of erkend zijn op het ogenblik van pensionering ontvangen een korting van 24 euro.
  3. Een familielid (die geen kinderbijslaggerechtigd kind is) van de eerste, tweede of derde graad van de huurder die in de sociale huurwoning is gedomicilieerd en erkend is als ernstig gehandicapt, ontvangt een korting van 48 euro.

Gelieve ons ONMIDDELLIJK te verwittigen indien je 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 je 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 aanslagbiljet 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 2026.

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 je 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.
Voor huurovereenkomsten ondertekend voor 01/07/2026 geldt het volgende:

- 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.

Voor huurovereenkomsten ondertekend na 01/07/2026 geldt het volgende:

- 1/53ste, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- 1/52ste, 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 2027 zijn:
- € 32 299 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- € 35 005 voor een alleenstaande persoon met een handicap
- € 48 447 verhoogd met € 2 708 per persoon ten laste, voor anderen.

Wat is de MARKTWAARDE?

Je huurprijs hangt af van de marktwaarde van je woning. Dat is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt. Dit is bovendien ook de maximale huurprijs voor je woning.

Vanaf 1 januari 2020 bepalen we de waarde van je 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 / PATRIMONIUMCORRECTIE / PATRIMONIUMTOESLAG?

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.

- Voor huurovereenkomsten ondertekend voor 01/07/2026 geldt de PATRIMONIUMKORTING:
  De patrimoniumkorting is een bedrag tussen 0 euro en 184 euro en is afhankelijk van de marktwaarde van de woning.

- Voor huurovereenkomsten ondertekend na 01/07/2026 geldt de PATRIMONIUMCORRECTIE of de PATRIMONIUMTOESLAG:
  - De patrimoniumcorrectie vervangt de patrimoniumkorting. De patrimoniumcorrectie is een bedrag tussen -53 euro en + 22 euro en is afhankelijk van de marktwaarde van de woning.
  - Voor nieuw opgeleverde of grondig gerenoveerde woningen bedraagt de patrimoniumcorrectie 22 euro gedurende de eerste vijf jaar. Dit is de patrimoniumtoeslag.

Wat is de MINIMALE HUURPRIJS?

Je huurprijs kan nooit lager zijn dan de minimale huurprijs. Die hangt af van de marktwaarde van je woning. Hoe hoger die waarde, hoe hoger de minimale huurprijs.

- Voor huurovereenkomsten ondertekend voor 01/07/2026 geldt het volgende:
  De minimale huurprijs wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

- Voor huurovereenkomsten ondertekend na 01/07/2026 geldt het volgende:
  De minimale huurprijs bedraagt 40% van de marktwaarde van de woning, met vaste minimum- en maximumgrenzen.

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 je 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 je 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 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 je 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 start van de huurovereenkomst. Dit betekent dat je 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 je **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 je **gezinssamenstelling wijzigt** (bv door bijwoning, overlijden ...), kan dit ook invloed hebben op je 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.