HUURPRIJSBEREKENING 2027

Hoe wordt mijn huur berekend?

De huurprijs van een sociale woning wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Vanaf 2027 is er een nieuwe manier om die te berekenen. Wij kijken daarbij naar je inkomen, je gezin en de kwaliteit van je sociale huurwoning.

Wat is het GEZINSINKOMEN?

Je inkomen bepaalt voor een groot deel je huurprijs. De woonmaatschappij kijkt naar het inkomen van alle huurders en van alle meerderjarige gezinsleden (behalve meerderjarige kinderen waarvoor je nog een Groeipakket ontvangt). Het inkomen van inwonende familieleden tot de derde graad met een handicap wordt slechts gedeeltelijk meegerekend.

Het gaat om het gezamenlijk belastbaar inkomen (reële eigen beroepsinkomsten) en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap, en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

De woonmaatschappij gebruikt het inkomen van je meest recente aanslagbiljet. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dat is niet altijd voor elk gezinslid van hetzelfde jaar.
Heeft niemand van je gezin een referentie-inkomen? Alleen dan kijkt de woonmaatschappij naar je huidige inkomsten.

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.

We indexeren het gezinsinkomen naar het huidige jaar en delen dit door 54.
Huurders met een hoger inkomen betalen echter een groter aandeel in de huurprijsberekening:

- 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.

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.

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

Wat zijn de PATRIMONIUMCORRECTIE en PATRIMONIUMTOESLAG

Bij de berekening van je huurprijs houden we ook rekening met de marktwaarde van je woning. De marktwaarde is een schatting van wat de huurprijs van je woning zou zijn op de private huurmarkt.

Afhankelijk van de marktwaarde van je woning wordt een patrimoniumcorrectie of een patrimoniumtoeslag toegepast:

- Voor woningen met een lagere marktwaarde krijg je een patrimoniumcorrectie. Daardoor betaal je minder huur.
- Voor woningen met een hogere marktwaarde betaal je een patrimoniumtoeslag. Daardoor betaal je meer huur.

De regelgeving bepaalt een maximale patrimoniumcorrectie (53 euro) en een maximale patrimoniumtoeslag (22 euro). Beide bedragen worden jaarlijks aangepast.

Woon je in een recent gebouwde of grondig gerenoveerde woning? Dan geldt gedurende maximaal 5 jaar een vaste patrimoniumtoeslag van 22 euro.

GEZINSKORTING (PERSONEN TEN LASTE)

Een persoon ten laste is elke persoon die in de huurwoning is gedomicilieerd, die minderjarig is (of meerderjarig maar 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, kennen we ook een volledige korting toe als er hiervan een bewijs wordt geleverd.

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

Gelieve ons ONMIDDELLIJK te verwittigen
indien je gezinssamenstelling zou wijzigen!

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.

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 je bespaart op je energiefactuur.

Wat is de MINIMALE HUURPRIJS?

De 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.
De minimale huurprijs bedraagt 40% van de marktwaarde van de woning, met vaste minimum- en maximumgrenzen.

Wat is de MAXIMALE HUURPRIJS?

Je betaalt nooit meer dan de huurprijs van een vergelijkbare woning in dezelfde buurt op de private huurmarkt. De maximale huurprijs is dus het hoogste bedrag dat je kan betalen. Deze prijs hangt af van de marktwaarde van je woning.
Wij bepalen die marktwaarde met een schattingsmodel in opdracht van de Vlaamse overheid, de sociale huurschatter. Daarbij kijken we naar de ligging van de woning en naar kenmerken zoals het aantal slaapkamers en het bouwjaar. Op deze manier kunnen wij een nog juister bedrag op de huurwaarde van je woning plakken.

Wat zijn HUURLASTEN?

Soms betaal je bovenop de huur nog een aantal extra maandelijkse kosten. 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,...).

Teruggave ONROERENDE VOORHEFFING?

De eigenaar van je woning 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%).

Vanaf 2027 is de algemene regel 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.