



# Huurprijs 2020

[www.devlashaard.be](http://www.devlashaard.be)



# Nieuwe huurprijsberekening vanaf 2020

- **De huurprijs** = reële huurprijs + huurlasten.
- **Reële huurprijs** = huurprijs die we berekenen via een formule.
- **Huurlasten** te betalen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, poetsen, water, liften ....
  
- Vanaf 2020 verandert de berekening van de **reële huurprijs**.
  
- **Reële huurprijs** =  
1/55(\*) inkomen – patrimoniumkorting (PK) – gezinskorting (GK) + energiecorrectie (EC).
  
- We bespreken alle veranderingen op de volgende slides.



# De solidariteitsbijdrage

- **1/55(\*)** inkomen – PK – GK + EC
- Dit is niet nieuw, was ook dit jaar van toepassing.
- Standaard kijken we naar 1/55 van je netto belastbaar inkomen op jaarbasis:
  - *u verdient 25.000 euro per jaar*
  - $25.000/55 = 454$  euro
- Verdient u meer dan de inkomensgrenzen\*? Dan verandert die 1/55.
  - verdient u tussen de 100 en de 124 % van de inkomensgrens? Dan nemen we 1/54<sup>ste</sup>
  - verdient u tussen de 125 en de 149 % van de inkomensgrens? Dan nemen we 1/53<sup>ste</sup>
  - verdient u 150 % of meer van de inkomensgrens? Dan nemen we 1/52<sup>ste</sup>

\* De inkomensgrenzen vindt u op onze website of kan u vragen in ons kantoor.

# Het inkomen

- 1/55(\*) **inkomen** – PK – GK + EC
- Dit verandert vanaf 2020
- We kijken naar de **inkomens van alle gezinsleden**.
- Hebt u kinderen waar u kindergeld voor krijgt?  
Hebben ze een inkomen, bijvoorbeeld vakantiegeld? Dat telt niet mee.
- Een kind waar u geen kindergeld meer voor krijgt en vakantiewerk doet?  
Daarvan telt het inkomen wel mee.
  - *Een dochter die op haar 21<sup>ste</sup> nog studeert en in de Colruyt weekendwerk doet.*
- Is uw inkomen lager dan het leefloon?
  - We kijken naar uw reële inkomen, we verhogen het niet meer tot het leefloon.



# Inkomen telt niet mee voor huurprijsberekening



Papa Jan  
40 jaar, uitkering



Mama Valeria  
40 jaar, bediende



Bompa Jef  
70 jaar, pensioen



Dochter Amelie  
21 jaar, studente  
Doet vakantiewerk



Zoon Luc  
22 jaar, arbeider



Dochter Nele  
10 jaar, kind



Nonkel Robert  
30 jaar, uitkering

# Inkomen telt mee voor huurprijsberekening

# Het inkomen

- $1/55(*)$  **inkomen** – PK – GK + EC
- Naar **welk inkomen** kijken we?
  - Standaard = aanslagbiljet met inkomsten 2018.
  - Hebben we dat niet, dan nemen we aanslagbiljet met inkomsten 2017.
  - Hebben we ook 2017 niet? Dan nemen we oktober, november, december 2019.
- **Doe de check**
  - Controleer op uw huurprijsberekening welk inkomen we hebben.
  - Hebt u uw aanslagbiljet met inkomsten 2018 nog in 2019 gekregen?  
Breng het ons dan **vóór** 10/01/2020. Anders mogen we er niets meer mee doen.

# De patrimoniumkorting (PK)

- $1/55(*)$  inkomen – **PK** – GK + EC
- De **marktwaarde** bepaalt uw patrimoniumkorting.
- De marktwaarde bepaalt ook hoeveel u minimum/maximum betaalt.
- De berekening van die marktwaarde verandert.
- Vanaf 2020 gebruiken we **de sociale huurschatter**.





# De patrimoniumkorting (PK)

- $1/55(*)$  inkomen – **PK** – GK + EC
- De sociale huurschatter voor de marktwaarde:
  - tool die alle maatschappijen moeten gebruiken.
  - kijkt naar 17 kenmerken van je woning:
    - Ligging
    - Grootte
    - Afwerking
    - Is er een terras/parking/lift
    - ...
  - via een formule berekent de huurschatter de marktwaarde.



# De patrimoniumkorting (PK)

- $1/55(*)$  inkomen – **PK** – GK + EC
- Is de marktwaarde 736 euro of groter? Dan is de patrimoniumkorting 0 euro.
- Is ze lager? Dan bepaalt de formule de patrimoniumkorting.
- Bij veel van onze woningen stijgt de marktwaarde.
- **Hogere marktwaarde = lagere patrimoniumkorting.**
- Hierdoor stijgt bij heel wat huurders dit deel van de reële huurprijs:
  - *oude marktwaarde 562 euro, patrimoniumkorting 52 euro.*
  - *nieuwe marktwaarde 660 euro, patrimoniumkorting 24 euro.*
  - *uw huurprijs stijgt met 28 euro (52 - 24).*

# De patrimoniumkorting (PK)

- $1/55(*)$  inkomen – **PK** – GK + EC
- Wilt u alle details over de marktwaarde van uw woning?
- Vraag het document in De Vlashaard (vanaf januari 2020)

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

De Vlashaard  
09 december 2019

## MARKTHUURWAARDE

00 01 01 00 01 010 / 3  
De Wandeling 10  
8560 Wevelgem  
12755025

# € 694

Statistische sector	3404BOAN
Bouwjaar	1967
Bebouwingstype	Gesloten bebouwing
Parkeerplaats	Gesloten garage
Oppervlakte terras	30.00 m <sup>2</sup>
Oppervlakte tuin	171.00 m <sup>2</sup>
Aantal verdiepingen bovengronds (incl gelijkvloers)	2
Verdieping van de toegang tot de woning	0
Bruto woonoppervlakte	152.00 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3
Personenlift	Nee
Verwarmingstype	CV/indiv-gas/cond.

Beglazing	HR1 of 3D	HR4	HR en dubbel	Dubbel (2D)	Enkel en 2D	Enkel
Dakisolatie	D > 16cm	10 > D > 16cm	6 > D > 10cm	D < 6cm	Onbekend	Geen isolatie
Vloerafwerking	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Badkamer en toilet	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Keuken	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht

Deze markthuurwaarde wordt berekend met het schattingsmodel voor sociale huur van Wonen-Vlaanderen.  
Meer informatie? <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

 Vlaanderen  
is sociaal wonen

Pagina 1 van 1

# De gezinskorting (GK)

- $1/55(*)$  inkomen – PK – **GK** + EC
- Hier verandert niets aan.
  
- Voor elke persoon ten laste krijg u een gezinskorting. **Die is 19 euro.**
  - Dat krijgt u voor een minderjarig kind / een kind waarvoor u wezentoelage krijgt.
  - Dat krijgt u voor een persoon met een erkende handicap.
  
- Hebt u een minderjarig kind met een ernstige handicap?  
Dan krijgt u **38 euro** per maand.
  
- Hebt u een kind in co-ouderschap, waarvan de domicilie bij een andere ouder is?  
Dan krijgt u **9,5 euro** per maand.

# De energiecorrectie (EC)

- $1/55(*)$  inkomen – PK – GK + **EC**
- Dit is iets volledig nieuw vanaf 2020.
- Woont u in een huis/appartement, gebouwd tussen 2006 en vandaag?
- Woont u in een huis/appartementsgebouw, volledig gerenoveerd tussen 2006 en vandaag?
- Dan betaalt u vanaf 2020 een energiecorrectie. Dat is een extra kost in uw huurprijs.





# De energierecorrectie (EC)

- $1/55(*)$  inkomen – PK – GK + EC
- Wat is dat nu?
- De Vlashaard moet zo energiezuinig mogelijk bouwen. Dat wil zeggen goede verwarmingsinstallaties, veel isolatie, goede isolerende ramen.
- Dat kost geld, u als huurder hebt voordeel door ons energiezuinig bouwen. Want de energiekosten zijn lager in een energiezuinig gebouw. U verbruikt minder gas (of elektriciteit) voor warmte in uw appartement of woning.
- Vanaf nu betaalt u een stukje voor het voordeel dat u als huurder hebt. Dat stukje is de energierecorrectie. Die is lager dan het voordeel dat u hebt.

# Huurlasten

- **Uw huurprijs = reële huurprijs + huurlasten**
- De huurlasten worden berekend op basis van de gefactureerde kosten van de algemene delen van het afgelopen boekjaar.

# Stijging huurprijs door basishuurprijs

01/12/2019

Afdruk

Opmaak

Sluiten

## I GEZIN

referentiehuurder	10548.45	1.0	0.0	N
bijwoner (volwassen zoon)	29161.72	1.0	0.0	N

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen	40962.11
Personen ten laste	0.00

### B) WONING

Basishuur	569.00
Patrimoniumkorting	49.00
Minimale huurprijs	204.00

## III ANDERE VERHURINGEN


## IV BEREKENINGEN

1) 1/54 van het inkomen	758.56
2) Energiecorrectie	+ 0.00
3) Patrimoniumkorting	- 49.00
4) Gezinskorting	- 0.00
5) Aangepaste huurprijs	= 709.56
6) Begrenzings	
1) maximaal de basishuurprijs	- 140.56
2) minimaal de minimale	+ 569.00
7) Reële huur	= 569.00
8) Huurtoelagen	-
9) Te betalen huurprijs	= 569.00
10) Huurlasten	+ 12.77
Brandverzekering	0.71
omnium onderhoud	12.06

11) Andere verhuringen	+ 0.00
12) Aandelen	+
13) Maand. te betalen	= 581.77

01/01/2020

## I GEZIN

referentiehuurder	10757.60	2017	0.0	N
bijwoner (volwassen zoon)	29287.82	2017	0.0	N

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen	41462.57
Personen ten laste	0.00

### B) WONING

Basishuurprijs	698.00
Patrimoniumkorting	12.00
Minimale huurprijs	241.00

## III ANDERE VERHURINGEN


## IV BEREKENINGEN

1) 1/54 van het inkomen	767.83
2) Energiecorrectie	+ 0.00
3) Patrimoniumkorting	- 12.00
4) Gezinskorting	- 0.00
5) Aangepaste huurprijs	= 755.83
6) Begrenzings	
1) maximaal de basishuurprijs	- 57.83
2) minimaal de minimale huurprijs	+ 698.00
7) Reële huur	= 698.00
8) Huurtoelagen	-
9) Te betalen huurprijs	= 698.00
10) Huurlasten	+ 15.28
Brandverzekering	0.75
Reiniging ventilatie	2.30
omnium onderhoud	12.23

11) Andere verhuringen	+ 0.00
12) Aandelen	+
13) Maand. te betalen	= 713.28

# Stijging huurprijs door inkomen inwonende kinderen

01/12/2019

Afdruk

Opmaak

Sluiten

## I GEZIN

referentiehuurder	18592.42	1.0	0.0	N
bijwoner (kind 22 jaar ten laste)			1.0	N
bijwoner (kind 22 jaar niet ten laste)			0.0	N
bijwoner (kind 20 jaar niet ten laste)			0.0	N

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen	19178.58
Personen ten laste	1.00

### B) WONING

Basishuur	702.00
Patrimoniumkorting	7.00
Minimale huurprijs	241.00

## III ANDERE VERHURINGEN

--	--

## IV BEREKENINGEN

1) 1/55 van het inkomen	348.70
2) Energiecorrectie	+ 0.00
3) Patrimoniumkorting	- 7.00
4) Gezinskorting	- 19.00
5) Aangepaste huurprijs	= 322.70
6) Begrenzings	
1) maximaal de basishuurprijs	-
2) minimaal de minimale	+
7) Reële huur	= 322.70
8) Huurtoelagen	-
9) Te betalen huurprijs	= 322.70
10) Huurlasten	+ 12.77

Brandverzekering	0.71
omnium onderhoud	12.06

11) Andere verhuringen	+ 0.00
12) Aandelen	+
<b>13) Maand. te betalen</b>	<b>= 335.47</b>

01/01/2020

## I GEZIN

referentiehuurder	19109.81	2017	0.0	N
bijwoner (kind 22 jaar ten laste)			1.0	N
bijwoner (kind 22 jaar niet ten laste)	16007.26	2017	0.0	N
bijwoner (kind 20 jaar niet ten laste)	5227.91	2017	0.0	N

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen	41772.73
Personen ten laste	1.00

### B) WONING

Basishuurprijs	720.00
Patrimoniumkorting	5.00
Minimale huurprijs	248.00

## III ANDERE VERHURINGEN

--	--

## IV BEREKENINGEN

1) 1/54 van het inkomen	773.57
2) Energiecorrectie	+ 0.00
3) Patrimoniumkorting	- 5.00
4) Gezinskorting	- 19.00
5) Aangepaste huurprijs	= 749.57
6) Begrenzings	
1) maximaal de basishuurprijs	- 29.57
2) minimaal de minimale huurprijs	+
7) Reële huur	= 720.00
8) Huurtoelagen	-
9) Te betalen huurprijs	= 720.00
10) Huurlasten	+ 15.28

Brandverzekering	0.75
Reiniging ventilatie	2.30
omnium onderhoud	12.23

11) Andere verhuringen	+ 0.00
12) Aandelen	+
<b>13) Maand. te betalen</b>	<b>= 735.28</b>

# Stijging huurprijs door energierecorrectie

01/12/2019

Afdruk

Opmaak

Sluiten

I GEZIN

referentiehuurder 6789.87 1.0 1.0 J

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen 7003.93

Personen ten laste 1.00

### B) WONING

Basishuur 490.00

Patrimoniumkorting 75.00

Minimale huurprijs 183.00

## III ANDERE VERHURINGEN

## IV BEREKENINGEN

1) 1/55 van het inkomen 194.77

2) Energiecorrectie + 0.00

3) Patrimoniumkorting - 75.00

4) Gezinskorting - 19.00

5) Aangepaste huurprijs = 100.77

6) Begrenzungen

1) maximaal de basishuurprijs -

2) minimaal de minimale huurprijs + 82.23

7) Reële huur = 183.00

8) Huurtoelagen -

9) Te betalen huurprijs = 183.00

10) Huurlasten + 12.77

Brandverzekering 0.71

omnium onderhoud 12.06

11) Andere verhuringen + 0.00

12) Aandelen +

13) Maand. te betalen = 195.77

01/01/2020

I GEZIN

referentiehuurder 10429.52 2017 1.0 J

## II GEGEVENS

### A) HUURDER

Geïndexeerd gezinsinkomen 10798.60

Personen ten laste 1.00

### B) WONING

Basishuurprijs 593.00

Patrimoniumkorting 45.00

Minimale huurprijs 212.00

## III ANDERE VERHURINGEN

## IV BEREKENINGEN

1) 1/55 van het inkomen 196.34

2) Energiecorrectie + 12.49

3) Patrimoniumkorting - 45.00

4) Gezinskorting - 19.00

5) Aangepaste huurprijs = 144.83

6) Begrenzungen

1) maximaal de basishuurprijs -

2) minimaal de minimale huurprijs + 79.66

7) Reële huur = 224.49

8) Huurtoelagen -

9) Te betalen huurprijs = 224.49

10) Huurlasten + 15.28

Brandverzekering 0.75

Reiniging ventilatie 2.30

omnium onderhoud 12.23

11) Andere verhuringen + 0.00

12) Aandelen +

13) Maand. te betalen = 239.77