

Hoe wordt uw huurprijs berekend vanaf 1 januari 2020?

Om uw huurprijs te berekenen, kijken we naar uw inkomen, uw gezin en uw woning. De Vlaamse Regering wijzigt op 1 januari 2020 de huurprijsberekening.

Er zijn 3 elementen die wijzigen:

1. Voor een energiezuinige woning betaalt u een energietoeslag (energiecorrectie).
2. De marktwaarde van uw woning bepalen we met een nieuw schattingsmodel.
3. De manier om uw inkomen vast te leggen wijzigt.

ENERGIE
CORRECTIE



Als De Vlashaard extra geld investeerde om uw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan gebruikt u minder energie en bespaart u geld op het verbruik van verwarming en warm water. Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop uw 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 de toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die u 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 de toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat u bespaart op uw energiefactuur.

SOCIALE
HUURSCHATTER



Uw huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van uw woning. Dat is de prijs die u zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt.

Vanaf 1 januari 2020 bepalen we de waarden van uw 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 juistere bedrag op de waarde van uw woning plakken.

BEPALEN VAN
HET INKOMEN



Vanaf 1 januari 2020 houden we rekening met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee.

Daarnaast kijken we vanaf 1 januari 2020 naar wat u verdiende in het jaar waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben of als het huidig inkomen minstens 20 % lager is dan het referentie-inkomen, dan kijken we naar jullie huidige inkomsten.

AANPASSING VAN
DE HUURPRIJS



Doorheen het jaar zijn aanpassingen aan de huurprijs mogelijk in geval van:

- pensioen, overlijden of verhuis gezinslid;
- daling van het inkomen: als het inkomen na drie opeenvolgende maanden gemiddeld 20 % lager is dan het inkomen waarmee de huurprijs werd berekend, dan zal de huurprijs worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin De Vlashaard de nodige stukken ontving voor een herberekening;
- nieuw gezinslid: als een bijkomende persoon de woning betreft, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, dan wordt die opnieuw berekend. De huurprijs verandert vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon de woning betroek.

WAT VERANDERT
ER NIET?

Als u en uw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaalt u een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden. Uw inkomen bepaalt niet alleen uw huurprijs. Soms hebt u ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan. U betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning.

Voor kinderen in co-ouderschap die niet in de huurwoning zijn gedomicilieerd, kent men een halve korting (9,5 euro) toe als de beide ouders hiervoor een verklaring van co-ouderschap ondertekenen.