100 jaar sociaal wonen
nieuw sint-truiden

TOELICHTING HUURPRIJS 2023

Op 1 januari 2023 wijzigt jouw huurprijs.

We berekenen jouw huurprijs op basis van de informatie die wij op dit moment hebben. Jouw nieuwe huurprijs vind je terug op het bijgevoegd huurberekeningsformulier.

Wat moet je doen?

Controleer het inkomen en het aantal personen ten laste (toestand 01.01.2023).
Geef fouten zo snel mogelijk door aan de dienst verhuringen en bezorg ons de nodige bewijsstukken met de juiste informatie.

Klachten over de huurprijsberekening worden niet meer aanvaard na 31.01.2023, tenzij je aantoont dat de late melding ervan volledig buiten jouw verantwoordelijkheid ligt.

Heb je problemen met betalen?

Neem zo snel mogelijk contact op met de financiële dienst. We zoeken samen met jou naar een oplossing!

Heb je grotere financiële problemen, die niet alleen te maken hebben met de huishuur, neem dan contact op met het OCMW en laat je begeleiden door de sociale dienst.
Laat ons zeker weten als je in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent bij het OCMW.

Heb je nog vragen?

Meer informatie over onze werking vind je terug op onze website: **www.nst.be** of contacteer onze diensten via:
Tel.: 011/68.33.79
E-mail: info@nst.be
We werken enkel op afspraak.

Heb je een klacht over onze dienstverlening?

Stuur ons een klachtenbrief of vul een klachtenformulier in (te verkrijgen via onze diensten of op onze website).

TOELICHTING HUURPRIJSBEREKENING

De huuraanpassing van 1 januari 2023 wordt geregeld door het besluit Vlaamse Codex Wonen en het Ministerieel Besluit ter vaststelling en actualisering van de energiecorrectie.
Voor de volledige regelgeving verwijzen we naar de website van de VMSW (Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen): www.vmsw.be

Om jouw huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin en je woning.

1. Het referentie-inkomen (gezinsinkomen)

Dit is de som van de inkomens op het laatst beschikbare aanslagbiljet (maximum drie jaar oud). Binnen één gezin kunnen meerdere inkomensjaren worden gebruikt.

Het inkomen is de som van:
- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomens vervangende tegemoetkoming (IVT) aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

We houden rekening met het inkomen van de huurders (referentiehuurder en partner) en alle meerderjarige gezinsleden.

Twee soorten inkomens zijn vrijgesteld en worden niet meegerekend:
1. het referentie-inkomen van kinderen die nog kinderbijslaggerechtigd (ten laste) zijn;
2. het referentie-inkomen tot 13.660,01 euro van familieleden tot de 3de graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt. Als het referentie-inkomen hoger is, dan wordt het verschil meegeteld bij de huurprijsberekening.

Het inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex:
- inkomen van 2020 x 1,099692
- inkomen van 2021 x 1,087257

Als niemand in jouw gezin een referentie-inkomen heeft, berekenen we de huurprijs op basis van het huidig gezinsinkomen, aan de hand van de inkomstenbewijzen van de laatste drie maanden.

Het geïndexeerd referentie-inkomen vind je terug op het huurberekeningsformulier onder punt 2.

2. Personen ten laste / gezinskorting

Een **enkele korting van 21 euro** wordt toegekend voor iedere persoon ten laste.
Een persoon ten laste is:
a) een kind dat op 01.01.2023 bij de huurder **gedomicilieerd** is en voldoet aan één van deze voorwaarden:
- het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
- het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.

b) de persoon die erkend is als ernstig **gehandicapt (= +66%)** of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 21 euro worden toegekend, in plaats van 10,5 euro, indien het ernstig gehandicapt is.

Een **halve korting van 10,5 euro** wordt toegekend indien een kind van de huurder 01.01.2023 **niet gedomicilieerd** is bij deze huurder maar dat er op regelmatige basis verblijft en aan één van deze voorwaarden voldoet:

- het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
- het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd.

Er kan enkel een halve korting worden toegekend indien beide ouders een verklaring ondertekenen, waarin de ouder bij wie de persoon is gedomicilieerd, vermeldt:

1. *of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in dit geval bij welke sociale verhuurder;*
2. *dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een sociale verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die sociale verhuurder;*
3. *dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;*
4. *dat hij zijn rijksregisternummer meedeelt om dit te controleren.*

We hebben standaardformulieren ter beschikking. Je kan hiervoor bij de dienst verhuringen terecht.

Er wordt een **dubbele korting van 42 euro** toegekend indien:

- een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, ook erkend is als ernstig gehandicapt, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd;
- een familielid tot de 3de graad zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale woning en erkend is als ernstig gehandicapt en die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage.

<u>Controleer het aantal personen ten laste op het huurberekeningsformulier:</u>
Ten laste (persoon ten laste): Ja of Nee
Gehand. (persoon met een handicap +66%): Ja of Nee
Oud. gez. (ouderlijk gezag): Ja of Nee
Co-oud. (co-ouderschap): Ja of Nee

3. Marktwaarde/basishuurprijs

De marktwaarde van jouw woning is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private huurmarkt.

Op 1 januari 2023 wordt voor iedere verhuring de marktwaarde vastgesteld door het schattingsmodel, de Huurschatter.
Om de waarde van jouw woning te bepalen kijken we naar de ligging, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat.

Bij de start van je huurovereenkomst wordt de marktwaarde bepaald (= basishuurprijs). De basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende

marktwaarde van de woning. Als de marktwaarde van de woning gedurende deze negen jaar stijgt met meer dan 10% of daalt met meer dan 5%, dan mogen we de basishuurprijs onmiddellijk aanpassen.

4. Berekening

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de **voorlopig aangepaste huurprijs**.

Inkomensgrens

De **inkomensgrens** voor 2023 bedraagt:
- 28.105 euro voor een alleenstaande;
- 30.460 euro voor een alleenstaande met een handicap;
- 42.156 euro voor een gezin, verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste.

Verdien je minder dan de inkomensgrens?
We delen jouw geïndexeerde inkomen door 55.

Verdien je meer dan de inkomensgrens?
- jouw inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%: we delen door 54;
- jouw inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% van de inkomensgrens: we delen door 53;
- jouw inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger: we delen door 52.

Dit bedrag vind je op het huurprijsberekeningsformulier terug onder punt 3-2.

Minimale huurprijs

Is de voorlopig aangepaste huurprijs te laag, dan wordt deze begrensd door een minimale huurprijs. Dit is de laagste huurprijs (exclusief huurlasten) die voor jouw woning kan worden betaald.

De minimale huurprijs vind je terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3-2b.

Maximale huurprijs

Is de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog, dan wordt deze begrensd door de basishuurprijs. Dit is de hoogste huurprijs (exclusief huurlasten) die voor jouw woning kan worden betaald.

De maximaal geïndexeerde basishuurprijs vind je terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3-2e.

Reële huurprijs

De reële huur is gelijk aan de tussentijdse huur, eventueel verminderd met de patrimoniumkorting en/of gezinskorting, maar kan nooit lager zijn dan de minimale huurprijs.

De reële huurprijs vind je terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3-3.

Patrimoniumkorting

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Hoeveel die korting is, hangt af van de marktwaarde van de woning. Is de marktwaarde van jouw woning laag, dan krijg je een hogere korting.
Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt de patrimoniumkorting berekend op basis van de marktwaarde uit het schattingsmodel. Nadien wordt deze jaarlijks geïndexeerd.

De patrimoniumkorting vind je terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3-2.

Gezinskorting

Het aantal personen ten laste bepaalt een korting op jouw huurprijs. Kinderen of gezinsleden met een handicap (+66%) zijn personen ten laste. Je betaalt elke maand 21 euro minder voor elke persoon ten laste (zie punt 2: personen ten laste/gezinskorting hierboven).

De gezinskorting vind je terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3-2.

Energiecorrectie

Als cvba Nieuw Sint-Truiden extra geld heeft geïnvesteerd om jouw woning energie- en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die jij 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.

De energiecorrectie wordt jaarlijks opnieuw berekend op basis van de het enkelvoudig tarief dat op 1 september van het voorgaande jaar van toepassing was.

De energiecorrectie vind je terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3-2c.

Diensten en vergoedingen

Dit zijn de diensten (huurlasten) waarvoor er maandelijks een tussenkomst van de huurder wordt gevraagd.
Meer informatie hierover vind je op de bijlage bij deze toelichting.

Diensten en vergoedingen vind je terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3-6.

Uiteindelijk te betalen maandelijkse huurprijs

De maandelijkse huurprijs = te betalen huurprijs + diensten en vergoedingen (huurlasten).

De maandelijks te betalen huurprijs vind je terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3-7.

5. Mogelijke huurprijsherziening

In deze gevallen kan je een herziening van jouw huurprijs vragen:

- **Overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst**:
  Bezorg ons een nieuw attest gezinssamenstelling en/of overlijdensakte.
  De huurprijs wijzigt vanaf de maand die volgt op de maand waarin je ons de nodige stukken hebt bezorgd voor een herberekening;
- **Pensioen:**
  Bezorg ons het huidige gezinsinkomen.
  De huurprijs wijzigt vanaf de maand die volgt op de maand waarin je ons de nodige stukken hebt bezorgd voor een herberekening. De huurprijsherziening geldt enkel indien dit geen aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;
- **Daling van het inkomen**:
  Het huidig inkomen van drie opeenvolgende maanden moet minstens 20% lager zijn dan het referentie-inkomen.
  Bezorg ons het gezinsinkomen van de laatste drie maanden (loonbrief, vakantiegeld, uitkering mutualiteit/werkloosheid/leefloon…).
  De huurprijs wordt aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin je ons de nodige stukken hebt bezorgd. Deze huurprijs is 6 maanden geldig en moet na afloop opnieuw door jou worden bevestigd. Doe je dit niet, dan wordt automatisch de oude huurprijs opnieuw aangerekend;
- **Toetreding van nieuwe huurders**:
  Als een nieuwe persoon komt inwonen, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, dan wordt die opnieuw berekend.
  De huurprijs wijzigt vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon kwam bijwonen. Bijwoningen dienen altijd vooraf te worden aangevraagd.

6. Wijzigingen

Huurders zijn **verplicht** om alle wijzigingen in de gezinstoestand **onmiddellijk** te melden aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

7. Vermindering onroerende voorheffing

Heb je twee kinderen of meer ten laste of ben jij of iemand van je gezin ernstig gehandicapt? Dan kom je misschien in aanmerking voor de vermindering onroerende voorheffing. Dit is een vermindering op de grondlasten die onze sociale huisvestingsmaatschappij als eigenaar betaalt.

We ontvangen deze vermindering en vergelijken het bedrag met de sociale korting die je hebt gekregen. Je krijgt het hoogste van de twee kortingen: ofwel de sociale korting, ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing.

Is jouw sociale korting hoger dan de vermindering op de onroerende voorheffing, dan krijg je **geen** terugbetaling.
Is de vermindering op de onroerende voorheffing hoger dan jouw sociale korting, dan krijg je **wel** een terugbetaling.
Let op: als je een huurachterstal hebt, wordt het tegoed verminderd met de openstaande bedragen.

Enkel indien je een terugbetaling krijgt, ontvang je begin volgend jaar hierover een brief.