

TOELICHTING BIJ DE HUURPRIJSBEREKENING 2019

Hieronder vindt u een uitgebreide uitleg over uw huurprijsberekening.

Uw huurprijs werd berekend op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken.

Deze kan u terugvinden op het [bijgevoegd huurberekeningsformulier](#).




Wij vragen u om de gegevens betreffende het inkomen en het aantal personen ten laste (toestand 01.01.2019) te controleren op hun juistheid!

Indien u fouten zou vaststellen, dient u de dienst verhuringen hiervan zo snel mogelijk in te lichten en ons de nodige bewijsstukken met de correcte informatie te bezorgen.

Klachten omtrent de huurprijsberekening worden **niet meer aanvaard na 31.01.2019**, tenzij u kan aantonen dat de laattijdigheid volledig buiten uw verantwoordelijkheid ligt.

Als u problemen heeft om de huishuur maandelijks op tijd te betalen, neem dan zo spoedig mogelijk contact op met de dienst huurderszaken. We zoeken samen met u naar een haalbare oplossing!

Heeft u grotere financiële problemen die niet alleen te maken hebben met uw huishuur, dan neemt u best tijdig contact op met het OCMW van uw woonplaats:

| | |
|---------------------|--|
| OCMW Sint-Truiden: |  011/69.70.40 |
| OCMW Gingelom: |  011/88.04.40 |
| OCMW Nieuwerkerken: |  011/68.16.51 |

Samen met de sociale dienst van het OCMW kan u dan naar een geschikte oplossing zoeken. Gelieve ons hiervan ook op de hoogte te brengen!

Heeft u een klacht over onze dienstverlening?

Stuur cv Nieuw Sint-Truiden een klachtenbrief of vul een klachtenformulier in (*te verkrijgen via onze diensten, in het folderrek aan het onthaal of via onze website*).

Meer informatie over de werking van de huisvestingsmaatschappij vindt u terug op onze website:

www.nst.be

1. Nieuwe Sociale Huurwet

De huuraanpassing per 1 januari 2019 wordt geregeld door het kaderbesluit sociale huur Besluit Vlaamse Regering (BVR) dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij BVR dd. 23 december 2016.



2. Het jaarinkomen

De huurprijsberekening is gebaseerd op het jaarinkomen van 3 jaar geleden (2016).

De inkomsten, die aan de personenbelasting zijn onderworpen, alsook de niet-belastbare vervangingsinkomsten, van alle personen die in de woning verblijven, worden meegerekend.

De inkomsten van de ongehuwde kinderen, die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op 01.01.2019, worden niet meegerekend.

De inkomsten van inwonende ouders of grootouders (van de huurders) worden voor de helft meegerekend voor zover ze de leeftijd van 65 jaar op 01.01.2019 nog niet bereikt hebben.

Vanaf 65 jaar worden ze niet meegerekend.

Het inkomen van inwonende familieleden van de eerste of tweede graad met een ernstige handicap worden evenmin in rekening genomen.

Deze inkomens worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni die de huurberekening voorafgaat en met als basis het indexcijfer van de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft (vb. inkomen referentiejaar 2019 = inkomen 2016 x 129,24/125,29).

Ligt het geïndexeerde gezinsinkomen van 2016 lager dan het leefloon van 2018, dan moeten de bedragen van het leefloon 2018 gebruikt worden als basis voor de huurprijsberekening:

| | |
|--|-----------------|
| Leefloon 2018 voor samenwonende persoon: | 7.141,58 euro. |
| Leefloon 2018 voor alleenstaande persoon: | 10.712,38 euro. |
| Leefloon 2018 voor persoon met gezinslast: | 14.283,19 euro. |

Het geïndexeerd jaarinkomen vindt u terug op uw huurberekeningsformulier onder punt 2.

3. Personen ten laste / gezinskorting

Voor iedere persoon ten laste wordt een korting van 19 euro toegekend.

Als "persoon ten laste" wordt beschouwd:

- a) het kind dat op 01.01.2019 bij de huurder gedomicilieerd is en voldoet aan één van de volgende 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) het kind van de huurder dat op 01.01.2019 niet gedomicilieerd is bij deze huurder maar dat er op regelmatige basis verblijft en aan één van de volgende 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.
 - In dit geval (b) KAN een halve korting toegekend worden van 9,5 euro indien een verklaring door beide ouders ondertekend wordt, 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. zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle vermeld in punt 3, mogelijk te maken.

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

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

Op het huurberekeningsformulier staat vermeld:

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

4. De marktwaarde / basishuurprijs

De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt zou worden betaald. Deze marktwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt de marktwaarde vastgelegd in het huurcontract. Vanaf dan spreekt men van de basishuurprijs. Deze basishuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd (*zie huurberekeningsformulier onder punt 1*).

De te betalen huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de waarde van de woning (patrimoniumkorting) en het aantal personen ten laste (gezinskorting). Dit resultaat wordt vergeleken en begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de tussentijdse huurprijs te laag is en anderzijds door de geïndexeerde basishuurprijs als de tussentijdse huurprijs te hoog zou zijn.

Minimale huurprijs

De minimale huurprijs is de laagste huurprijs (exclusief huurlasten) die kan betaald worden. De vaststelling van de toe te passen minimale huurprijs wordt mee bepaald door de datum van aanvang van het huurcontract.

De minimale huurprijs vindt u terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3 – 2. b.

Maximale huurprijs in functie van het inkomen

De tussentijdse huur is gelijk aan 1/55^{ste} van het geïndexeerd inkomen.

Vanaf 1 januari 2019 betalen huurders met een hoger inkomen evenwel een groter aandeel in de huurprijsberekening, nl

– 1/54^{ste}, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens

– 1/53^{ste}, als het inkomen gelijk of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens

– 1/52^{ste}, als het inkomen gelijk of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens

Dit bedrag vindt u op het huurprijsberekeningsformulier terug onder punt 3 – 2.

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 vindt u terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3 – 3.

Patrimoniumkorting

Overeenkomstig elke geactualiseerde marktwaarde (basishuurprijs) wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Deze korting varieert omgekeerd evenredig met de grootte van de marktwaarde en is eveneens afhankelijk van het ogenblik waarop de huurovereenkomst gestart is.

De patrimoniumkorting vindt u terug op het huurprijsberekeningsformulier onder punt 3 – 2.

Gezinskorting

De gezinskorting bedraagt 19,00 euro per persoon ten laste – zie eveneens punt 3 (personen ten laste / gezinskorting) hierboven.

De gezinskorting vindt u terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 2.

5. Diensten en vergoedingen

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

Diensten en vergoedingen vindt u terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 6.

6. Uiteindelijk te betalen maandelijkse huurprijs

De uiteindelijk te betalen maandelijkse huurprijs is gelijk aan de som van de 'te betalen huurprijs' + de 'diensten en vergoedingen' (zie punt 5 hierboven).

De maandelijks te betalen huurprijs vindt u terug op het huurberekeningsformulier onder punt 3 – 7.

7. Mogelijke huurprijsherziening

De huurders kunnen in volgende gevallen een herziening van hun huurprijs vragen:

- Bij overlijden, pensionering of indien een lid van het gezin van wie het inkomen werd meegerekend de woning verlaat, wordt de huurprijs herzien vanaf de maand volgend op de datum van het binnenbrengen van de nodige bewijsstukken bij de huisvestingsmaatschappij.
- Indien uw huidige gezinsinkomen gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is t.o.v. het geïndexeerde gezinsinkomen van 2016, wordt de huurprijs herzien vanaf de maand volgend op het binnenbrengen van de nodige bewijsstukken. Deze toestand moet om de zes maanden bevestigd worden, zo niet gaat automatisch de oude huurprijs opnieuw in voege.
- Indien er personen komen bijwonen, wordt de huurprijs aangepast op basis van de samengevoegde inkomens, dit vanaf de maand die volgt op de aanvang van de bijwoning. Bijwoningen dienen steeds vooraf aangevraagd te worden!

8. Wijzigingen

Huurders zijn **verplicht** om alle wijzigingen in de gezinstoestand **onmiddellijk** te melden aan de huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden!

9. Vermindering onroerende voorheffing

Het Kaderbesluit Sociale Verhuring voorziet dat sommige huurders in aanmerking komen voor een korting op de onroerende voorheffing van hun huurwoning. Huurders hebben recht op een vermindering voor de woning waar ze gedomicilieerd zijn op 1 januari van het aanslagjaar wanneer hun gezinssituatie voldoet aan bepaalde voorwaarden (cfr. WIB 92 artikel 297).

Deze korting wordt evenwel verrekend met de sociale korting die zij eventueel al in hun huurprijsberekening genieten.

Enkel in de gevallen waar de vermindering onroerende voorheffing groter is dan de toegekende sociale korting op jaarbasis, wordt dit verschil terugbetaald aan de huurder.

Let op: indien er huurdersachterstal is, dan wordt dit bedrag verminderd met de openstaande vorderingen.

Enkel de huurders die een bedrag teruggestort krijgen worden hiervan per brief op de hoogte gebracht.

10. Vragen?

Heeft u nog vragen?

- Voor vragen ivm de huurprijsberekening: tel. 011/71.75.45 (of 011/68.33.79 - druk 1)
- Voor vragen ivm de betaling van de huur: tel. 011/71.75.46 (of 011/68.33.79 - druk 4)

Op onze website www.nst.be vindt u al deze informatie eveneens terug.