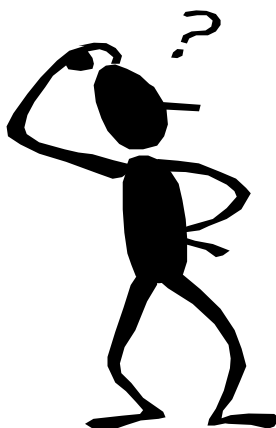


## **HUURBEREKENING 2026** **SOCIALE WONING**

Dit document kan u helpen om de belangrijkste elementen op uw huurberekeningsfiche beter te begrijpen.

### **Hoe wordt de reële huur berekend?**



### **De verschillende stappen**

#### **1. Inkomsten x index = geïndexeerde inkomsten**

Netto belastbaar inkomen van het referentiejaar = 2023 (zie aanslagbiljet 2024).

Bij gebrek aan inkomsten voor 2023 de inkomsten voor 2024

Met welk cijfer indexeren?

De inkomsten van 2023 x 1,0967

De inkomsten van 2024 (indien er geen inkomsten zijn voor 2023) x 1,0529.



Opgelet:

- Indien de inkomsten van het referentiejaar (inkomsten van het jaar 2023) voor het merendeel bestaan uit vervangingsinkomsten (werkloosheid, mutualiteit, leefloon, inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap), worden de huidige inkomsten in aanmerking genomen;
- De huidige inkomsten worden niet geïndexeerd.

## **2. Geïndexeerde inkomsten/referentie-inkomen = inkomenscoëfficiënt**

Referentie-inkomen = **25.082,16 €**

Dus: u deelt uw geïndexeerde inkomsten door 25.082,16 om de inkomenscoëfficiënt te bekomen.

## **3. Inkomenscoëfficiënt x basishuur = reële huur**

De basishuur komt overeen met de waarde van uw woning.  
Het bedrag van de basishuur is terug te vinden op uw huurberekeningsfiche.

## **4. Vermindering voor kinderen ten laste**

Af te trekken van uw reële huur:

- 1 kind = 5% van de basishuur.
- 2 kinderen = 10 % van de basishuur.
- 3 kinderen = 20 % van de basishuur.
- 4 kinderen = 30 % van de basishuur.
- 5 kinderen = 40 % van de basishuur.
- 6 kinderen en meer = 50% van de basishuur.

1 gehandicapt kind ten laste = 2 kinderen ten laste.

## **5. Vermindering voor invaliditeit of handicap bij volwassenen**

Vermindering van de reële huur met 20% van de basishuur indien een volwassene 66% invalide of 66% gehandicapt is.



## **6. Beperkingen**

a) De reële huur mag niet minder bedragen dan de helft van de basishuur (eventueel geplafonneerd= helft van de basishuur kan nooit hoger zijn dan de hierna vermelde bedragen):

1 slaapkamer, flat of studio: **152,95 €.**

2 slaapkamers: **186,93 €.**

3 slaapkamers: **237,92 €.**

4 slaapkamers of meer: **271,90 €.**

b) De reële huur mag niet minder bedragen dan **114,90 €/maand** = minimumhuur.

c) De reële huur mag volgende bedragen niet overschrijden:  
( < : minder dan ; > : hoger dan)

20% van de inkomsten indien uw inkomsten < referentie-inkomen.

22% van de inkomsten indien het referentie-inkomen < uw inkomsten < het toelatingsinkomen.

24% van de inkomsten indien uw inkomsten > het toelatingsinkomen.

**Voorwaarde:** ofwel is uw woning aangepast aan uw gezinssamenstelling, ofwel heeft u een mutatieaanvraag ingediend.

d) De reële huur mag niet meer bedragen dan de normale huurwaarde (NHW) = maximumhuur = verschillend voor elke woning.

Het bedrag van de normale huurwaarde kunt u terugvinden op uw huurberekeningsfiche.

e) Uw reële huur in 2026 mag niet hoger zijn dan 20% van uw reële huur in augustus 2025.

Beperking niet van toepassing in het geval dat:

- de huurder zijn inkomsten niet heeft medegedeeld of in geval van vastgestelde fraude
- de huurder een mutatie of een transfert heeft verkregen (woont in een andere woning) behalve indien de huurder in het kader van een herhuisvestingsplan naar een kleinere woning is verhuisd.



- er een vermeerdering is van het aantal inkomsten in het gezin (met uitzondering van een verhoging van het aantal inkomsten voortkomend van een kind dat voor 2025 ten laste was en in 2026 niet meer ten laste is).

**Opmerking :**

Bepaalde huurders betalen een solidariteitsbijdrage en/of een bijkomend bedrag omwille van een bovenmatige woning (overtollige slaapkamers) en/of een huurtoeslag voor passiefwoning, lage en zeer lage energiewoning. Voor die specifieke situaties kunt u zich het best wenden tot uw openbare vastgoedmaatschappij.

