



Vlaanderen
is sociaal wonen

Middag van de Sociale Huisvesting: Huurprijsberekening in Vlaanderen

Jozefien Kiekens
VMSW

13 september 2018

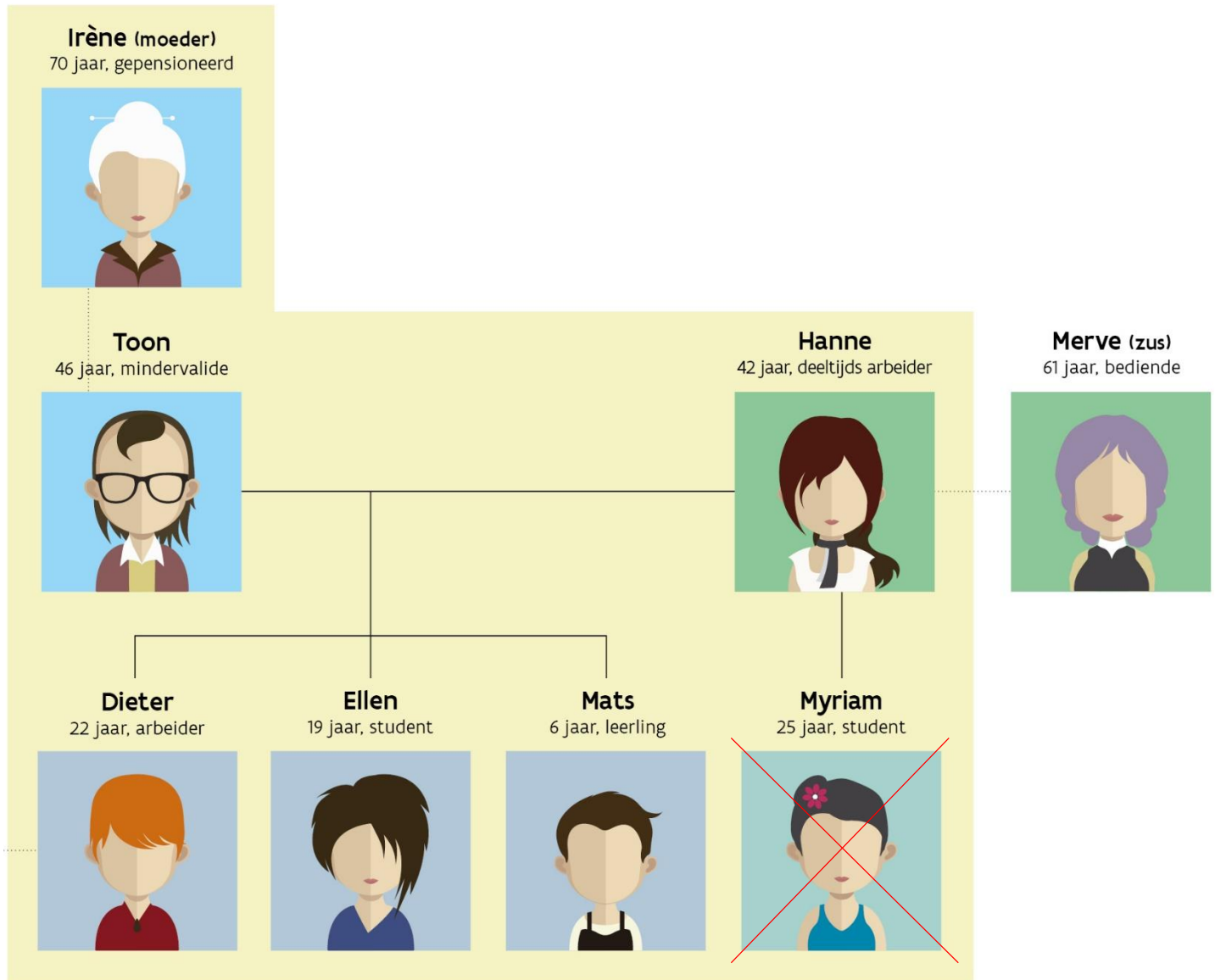


Inhoud

- ⦿ 1. Vaststelling van het inkomen
- ⦿ 2. Vaststelling van de huurprijs
- ⦿ 3. Huurprijsherziening



Gezin Wouters-Verbeeck



Inhoud

- ⦿ 1. Vaststelling van het inkomen
- ⦿ 2. Vaststelling van de huurprijs
- ⦿ 3. Huurprijsherziening

1. Vaststelling van het inkomen

Inkomensbegrip

Welk inkomen?

Inkomen van *wanneer*?

Wiens inkomen?

Huidig inkomen

Inhoud

- ⦿ 1. Vaststelling van het inkomen
- ⦿ 2. Vaststelling van de huurprijs
- ⦿ 3. Huurprijsherziening



2. Vaststelling van de huurprijs

Wettelijke grondslag

- ▶ Artikel 99 Vlaamse Wooncode (decreet 15/07/1997):
 - De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurders zoals bepaald in artikel 91, §2
- ▶ Hoofdstuk VIII Kaderbesluit Sociale Huur (artikelen 38 tot en met 51 KSH) (BVR 12/10/2007)

Formule

Voorlopig aangepaste
huurprijs =

1/55^{ste} van het inkomen
- patrimoniumkorting
- gezinskorting

Voorlopig aangepaste
huurprijs =

1/55^{ste} van het inkomen
- vermindering
onroerende voorheffing

Begrensd ↓

minimale huurprijs

Begrensd ↑

basishuurprijs

Voorlopig aangepaste huurprijs



Voorlopig aangepaste huurprijs

1/55^{ste}
inkomen



- Vermindering
onroerende
voorheffing

Aangepaste huurprijs

Voorlopig
aangepaste
huurprijs



Begrensd door
minimale
huurprijs

Aangepaste huurprijs

Voorlopig
aangepaste
huurprijs



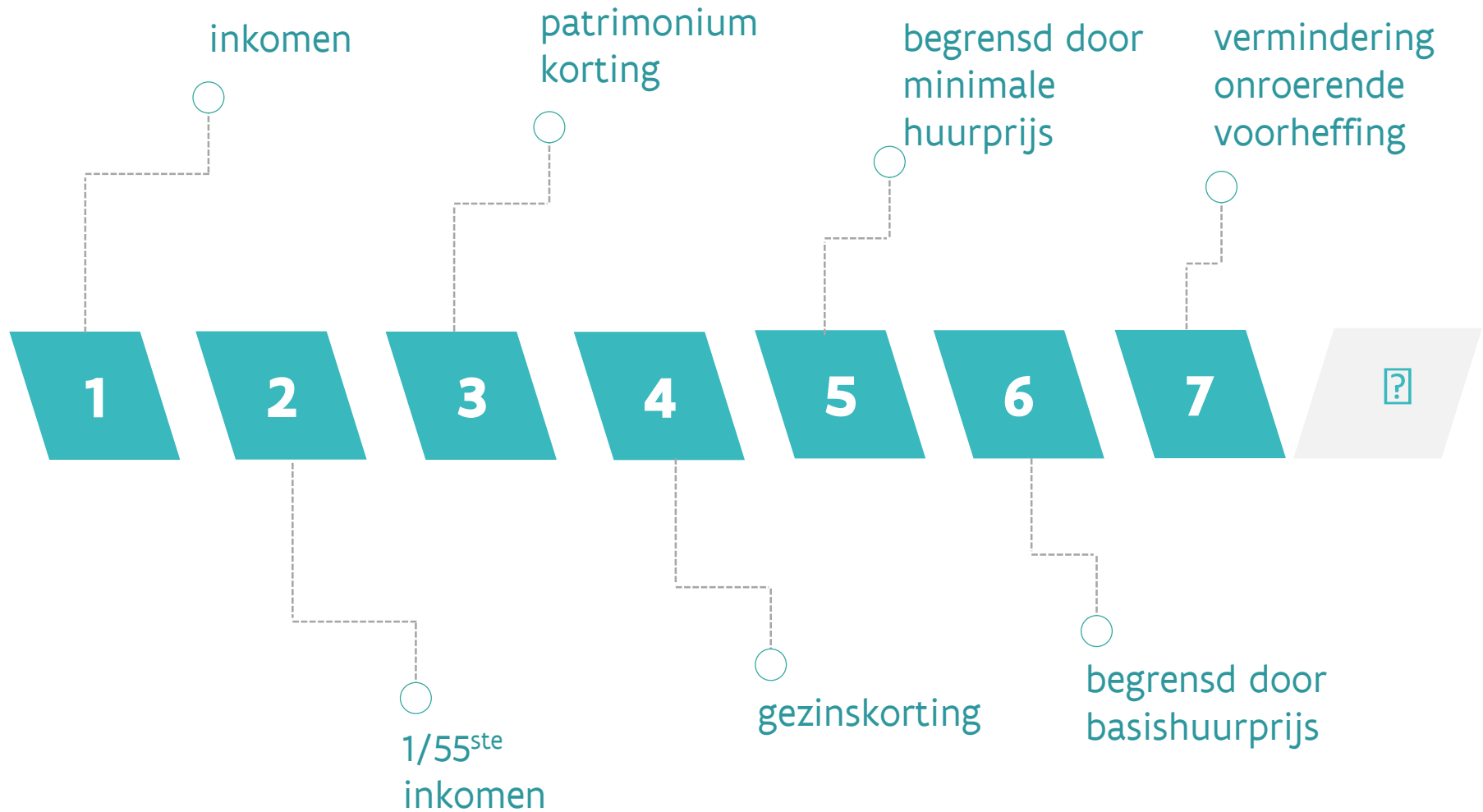
Begrensd door
maximale
huurprijs

Formule

$$VAH = 1/55^{ste} | - PK - GK (+VOV)$$

- Of MHP als $MHP > VAH$
- Of BH als $BH < VAH$
- = AH

Huurprijs bepalen in 7 stappen



Stap 1: inkomen



Inkomen

Hoe berekenen? Basis.

- aanslagbiljet referentiejaar (3 jaar terug, in 2018 = 2015)
- indexeren

Stap 1: inkomen



Inkomen

Hoe berekenen? Bijzondere situaties.

- referentiejaar geen (positief) inkomen (art. 46, derde lid KSH):
 - opschuiven tot eerstvolgende jaar met inkomen tot aan huidig inkomen
- inkomen lager dan leefloon (art. 46, vierde lid KSH):
 - fictief leefloon waar gezin recht op zou hebben

Minimum inkomen (art. 46, lid 4 KSH)

Inkomen lager
dan leefloon



Optrekken tot
leefloon

Minimum inkomen (art. 46, lid 4 KSH)

- ▶ Voor actuele leefloonbedragen (voor huurprijzen in 2018, rekening houden met leefloonbedragen van juni 2017): zie Excel-document op [Woonnet](#)

Samenwonende

- 7.077,88 euro per samenwonende

Alleenstaande

- 10.616,84 euro

Gezin met personen ten laste

- 14.155,79 euro per gezin

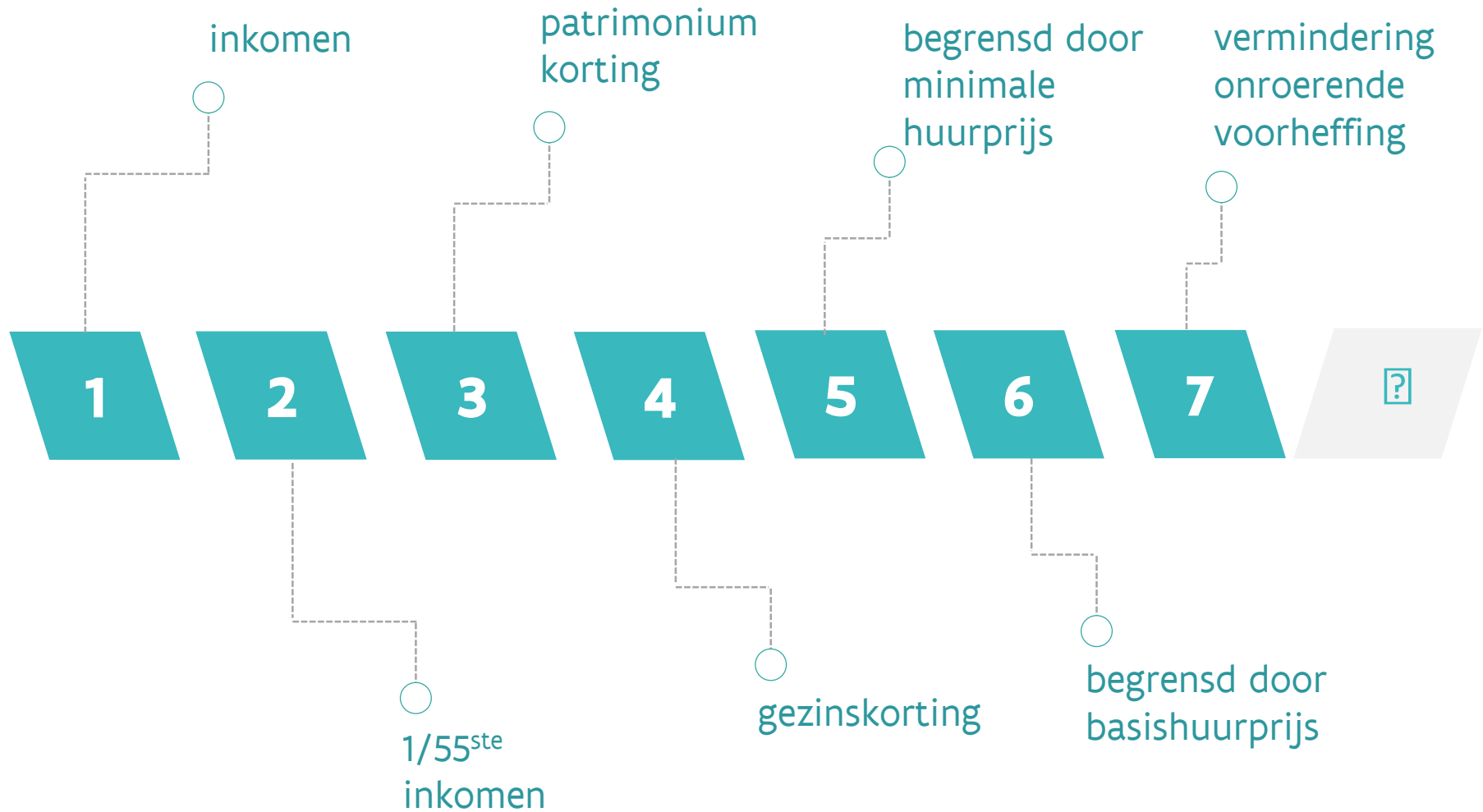
Stap 1: inkomen



Inkomen

- Alle meerderjarige huurders
- Wie niet?
 - ongehuwde kinderen < 25 jaar ononderbroken deel gezin
 - familie 1^e of 2^e graad + handicap
 - familie 1^e of 2^e graad > 65 jaar
- Wie helpt?
 - Ascendenten

Huurprijs bepalen in 7 stappen



Stap 2: 1/55^{ste} inkomen



1/55^{ste} inkomen

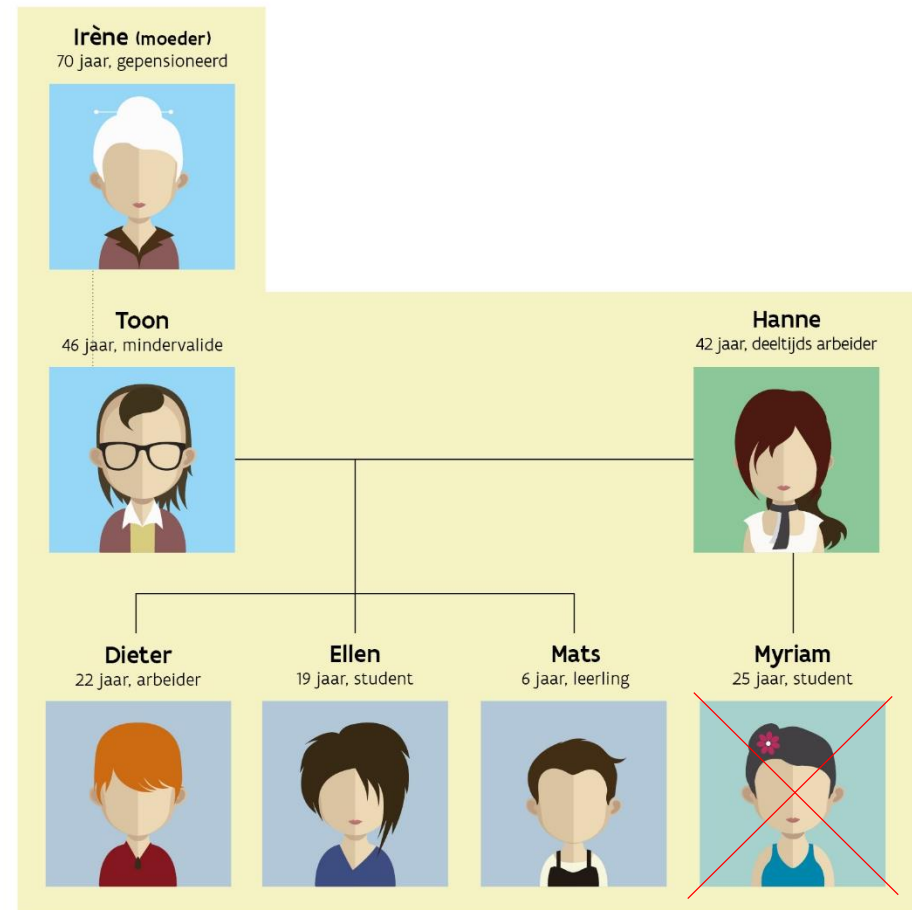
Voorbeeld:

Stel, het gezin van Toon en Hanne heeft een inkomen van 19.000 euro uit het referentiejaar. Dieter heeft alleen gewoond van maart 2018 tot mei 2018 maar is terug bij zijn ouders gaan wonen.

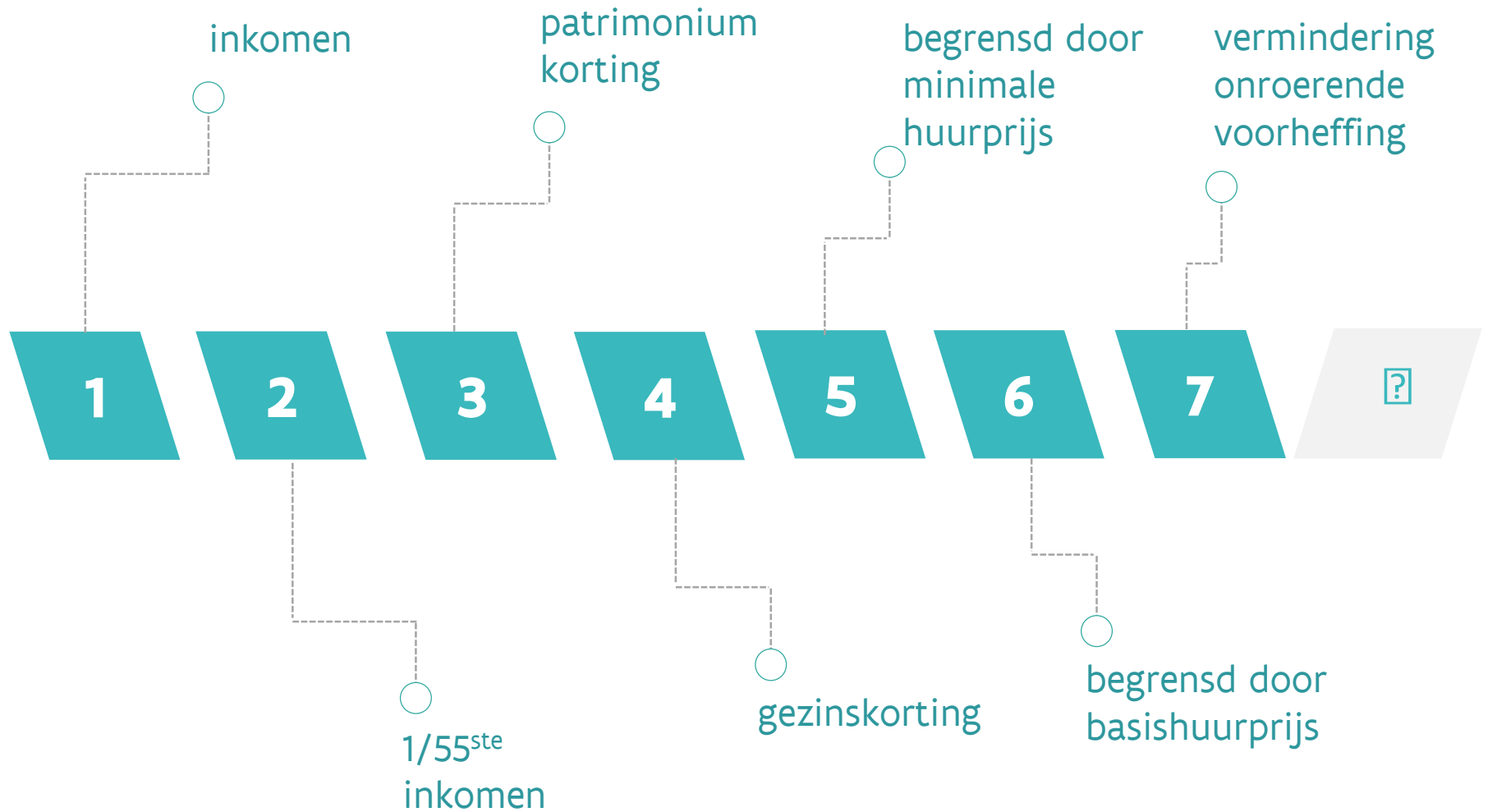
1. Inkomen indexeren: 19.742,11
2. Inkomen optrekken tot leefloon:

1 x gezinslast (Toon, Hanne, Ellen en Mats): 14.155,79 +
1 x samenwonende (Dieter): 7.077,888 = 21.233,67
! Irène telt niet mee want familielid 1^e graad ouder dan 65)

3. 1/55^{ste} nemen: 386,07 euro



Huurprijs bepalen in 7 stappen

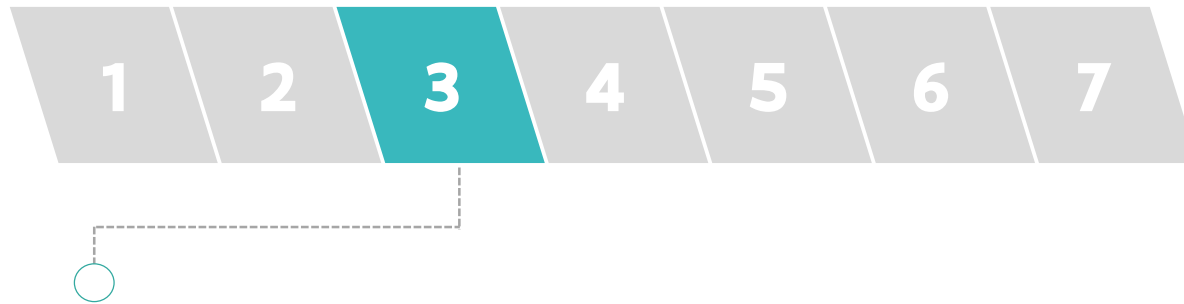


Stap 3: patrimoniumkorting (art. 43 KSH)



Patrimoniumkorting

Stap 3: patrimoniumkorting (art. 43 KSH)



Patrimoniumkorting

Principe: des te hoger de marktwaarde, des te lager de patrimoniumkorting (en omgekeerd)

$$\text{Patrimoniumkorting} = 139 \text{ euro} \times \frac{(710 \text{ euro} - \text{marktwaarde})}{(710 \text{ euro} - 274 \text{ euro})}$$

Marktwaarde \leq 274 euro \rightarrow patrimoniumkorting = 139 euro

Marktwaarde \geq 710 euro \rightarrow patrimoniumkorting = 0 euro

Stap 3: patrimoniumkorting (art. 43 KSH)



Patrimoniumkorting

Marktwaaarde? Hoe berekenen?

- Representatief staal notaris
- Jaarlijkse indexering
 - maximaal 11 keer
- Woningen niet in staal: schatting door verhuurder
 - zie representatief staal

! Binnenkort (1 januari 2019 ?): huurschatter

Stap 3: patrimoniumkorting (art. 43 KSH)



Patrimoniumkorting

Voorbeeld (Toon & Hanne):

Marktwaarde = 500 euro (geschat in 2016)

1. Geactualiseerde marktwaarde = 520 euro

2. Patrimoniumkorting =

$$139 \times \frac{(710 - 520)}{(710 - 274)} = 139 \times \frac{190}{436} = \frac{24.410}{436} = 61 \text{ euro}$$

3. Gevolg huurprijs = 386,07 – 61 = 325,07 euro

Toon

46 jaar, mindervalide

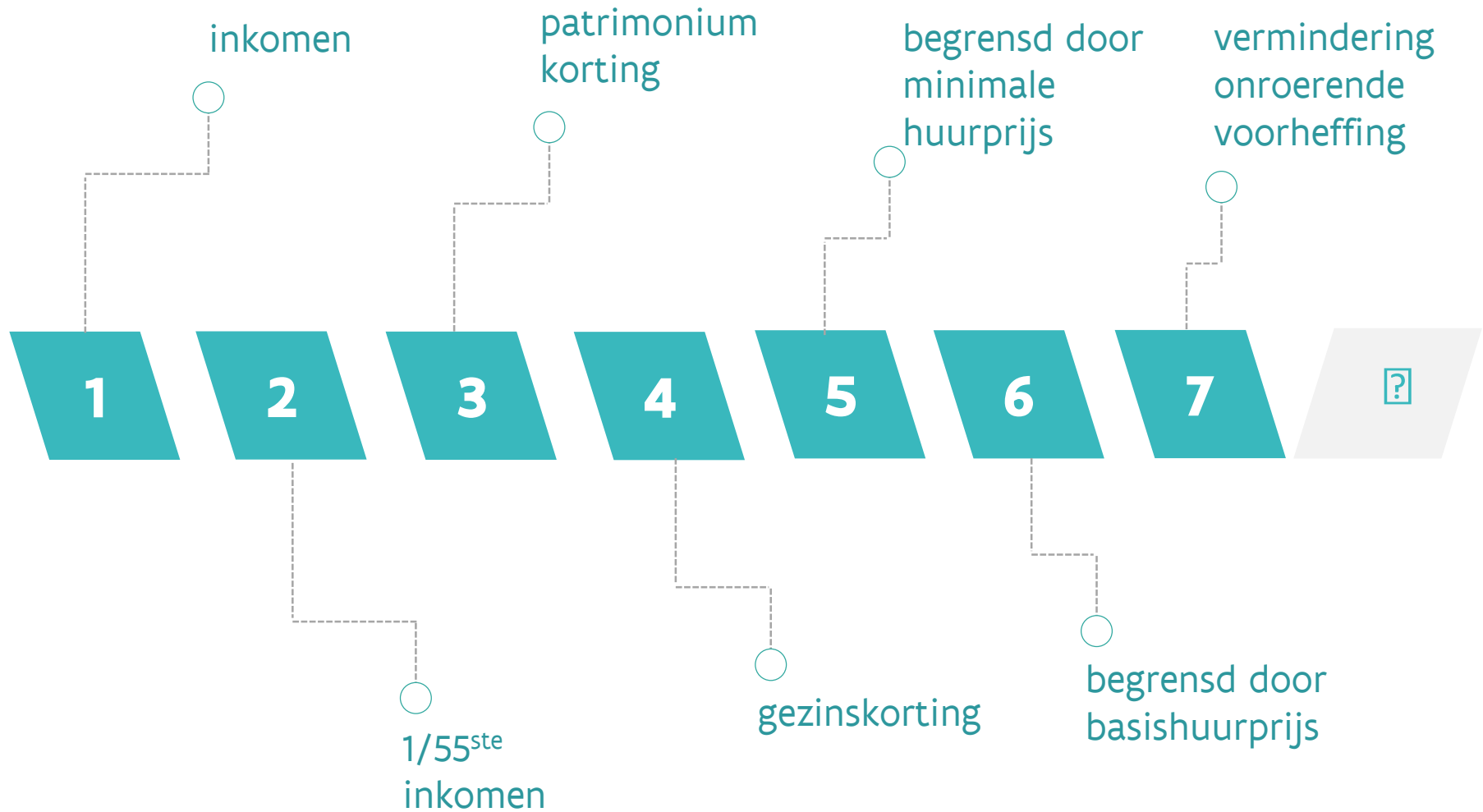


Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider



Huurprijs bepalen in 7 stappen



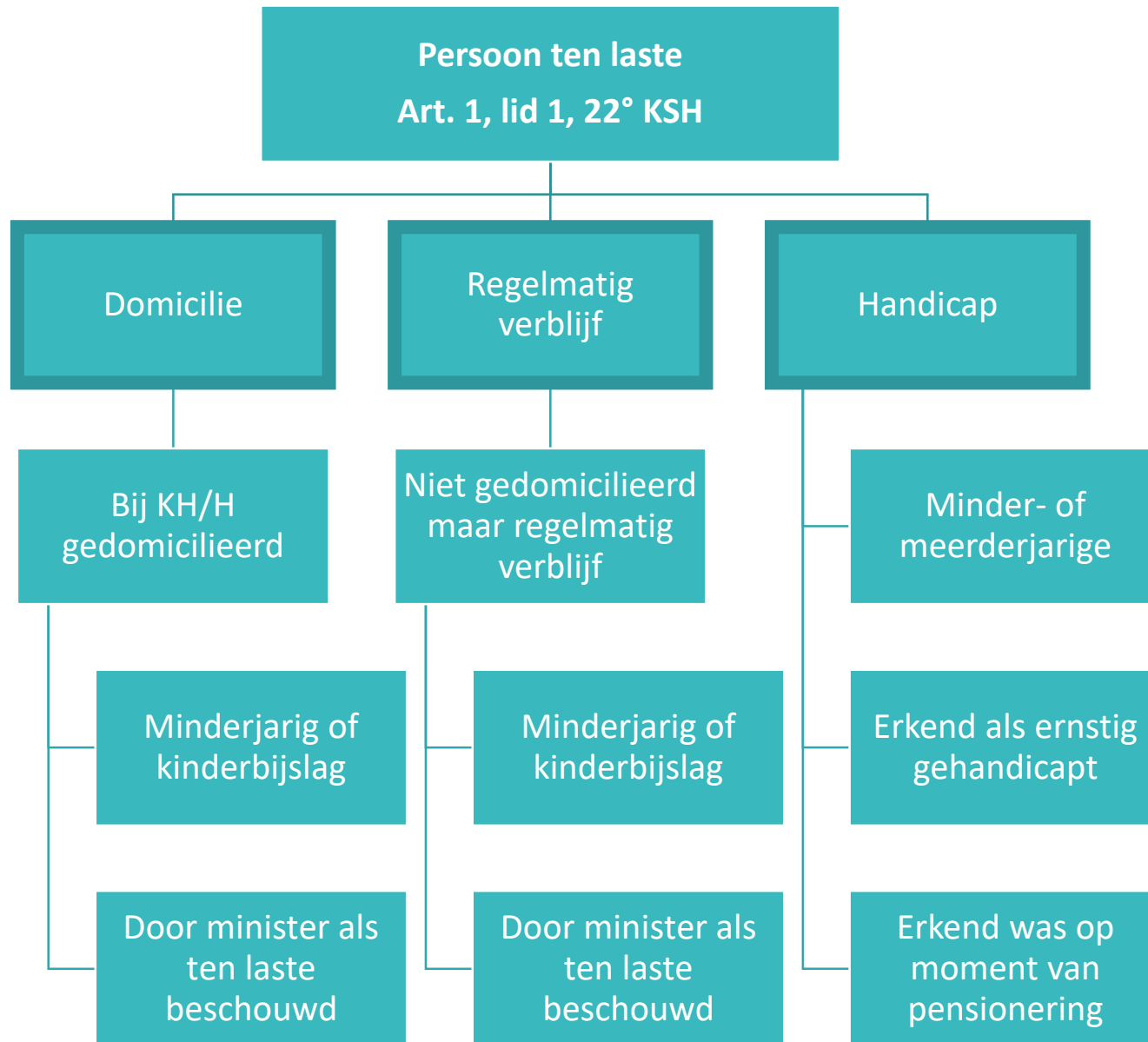
Stap 4: gezinskorting (art. 45 KSH)



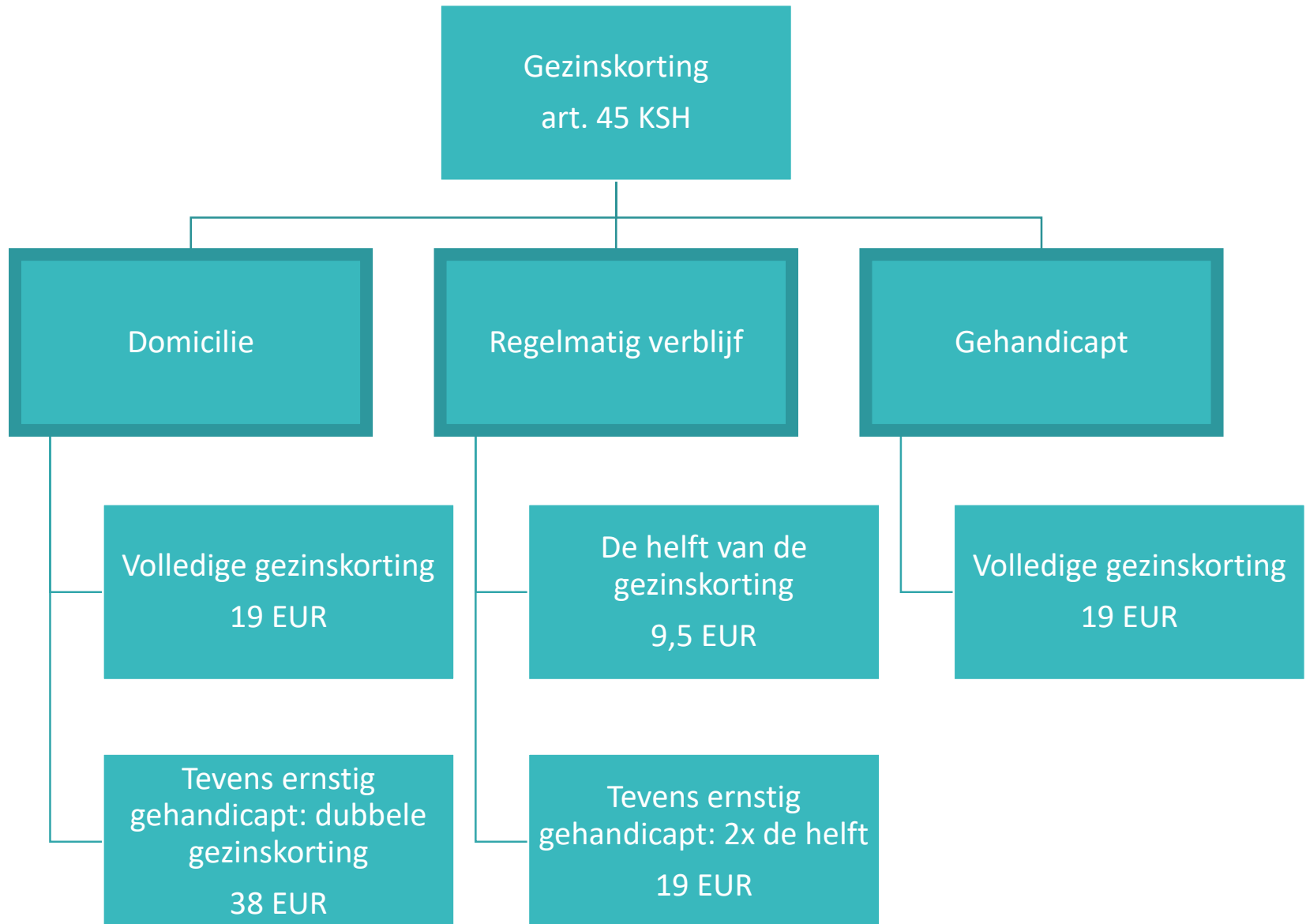
Gezinskorting

= 19 euro per persoon ten laste

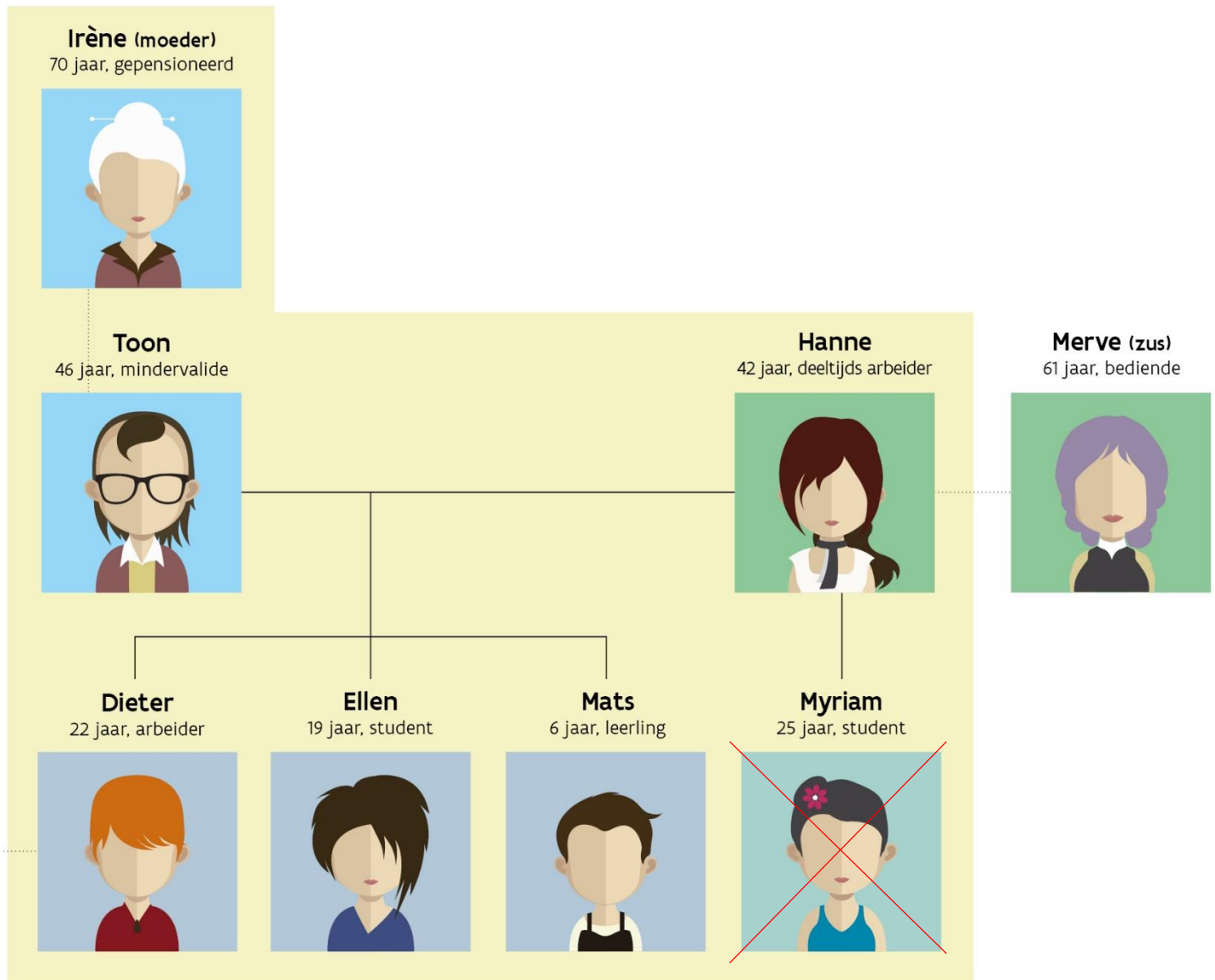
Stap 4: gezinskorting (art. 45 KSH)



Stap 4: gezinskorting (art. 45 KSH)



Gezin Wouters-Verbeeck



Stap 4: gezinskorting (art. 45 KSH)



Gezinskorting

Voorbeeld (Toon en Hanne)

Hoeveel bedraagt de gezinskorting?

3 x 19 euro

Huurprijs = $325,07 - (3 \times 19) = 268,07$ euro

Toon

46 jaar, mindervalide

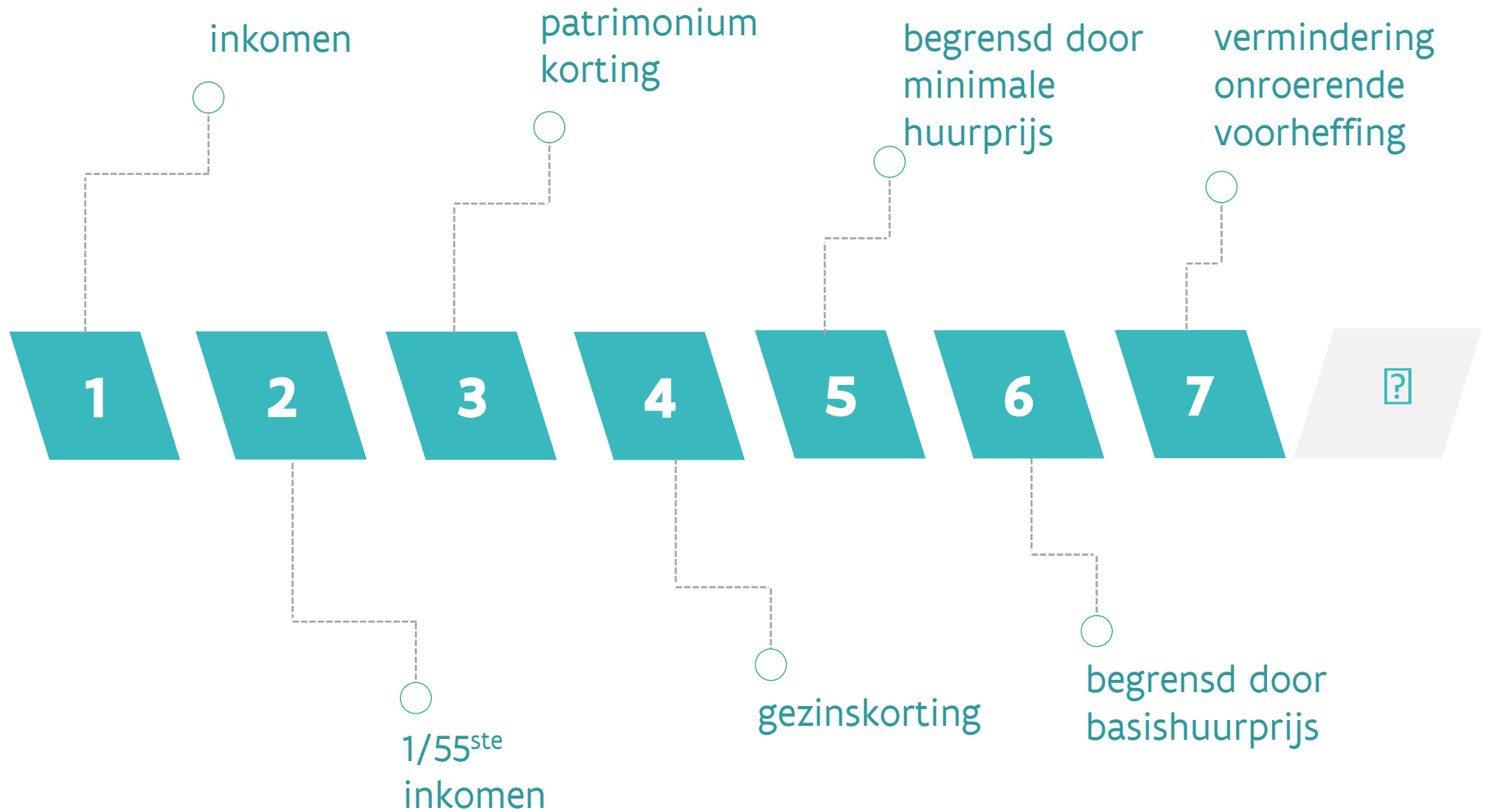


Hanne

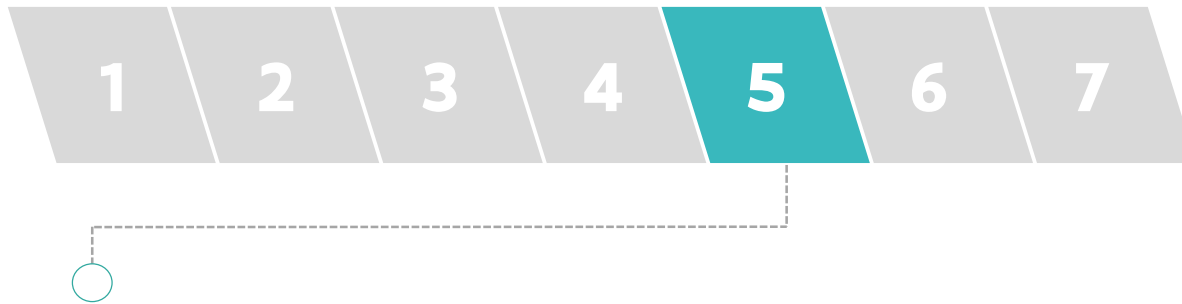
42 jaar, deeltijds arbeider



Huurprijs bepalen in 7 stappen

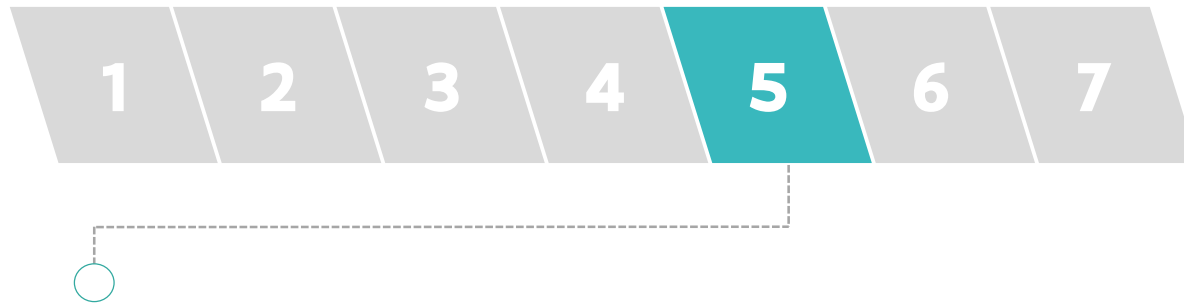


Stap 5: begrenzing (min)



Begrensd door minimale huurprijs?

Stap 5: begrenzing (min)



Begrensd door minimale huurprijs?

$$\text{Minimale huurprijs} = 121 \text{ euro} + \frac{\text{marktwaarde} - 274 \text{ euro}}{(710 \text{ euro} - 274 \text{ euro})} \times 121 \text{ euro}$$

Marktwaarde \leq 274 euro \rightarrow minimale huurprijs = 121 euro

Marktwaarde \geq 710 euro \rightarrow minimale huurprijs = 242 euro

Stap 5: begrenzing (min)



Begrensd door minimale huurprijs?

Voorbeeld (Toon en Hanne)

1. marktwaarde = 500 euro
2. geactualiseerde marktwaarde = 520 euro
3. minimale huurprijs =
$$121 + \frac{(520 - 274)}{(710 - 274)} \times 121 = 121 + \frac{246}{436} \times 121 = 189 \text{ euro}$$
4. gevolg huurprijs: 268,07 > 189
5. gevolg huurprijs wordt niet begrensd door minimale huurprijs.

Toon

46 jaar, mindervalide

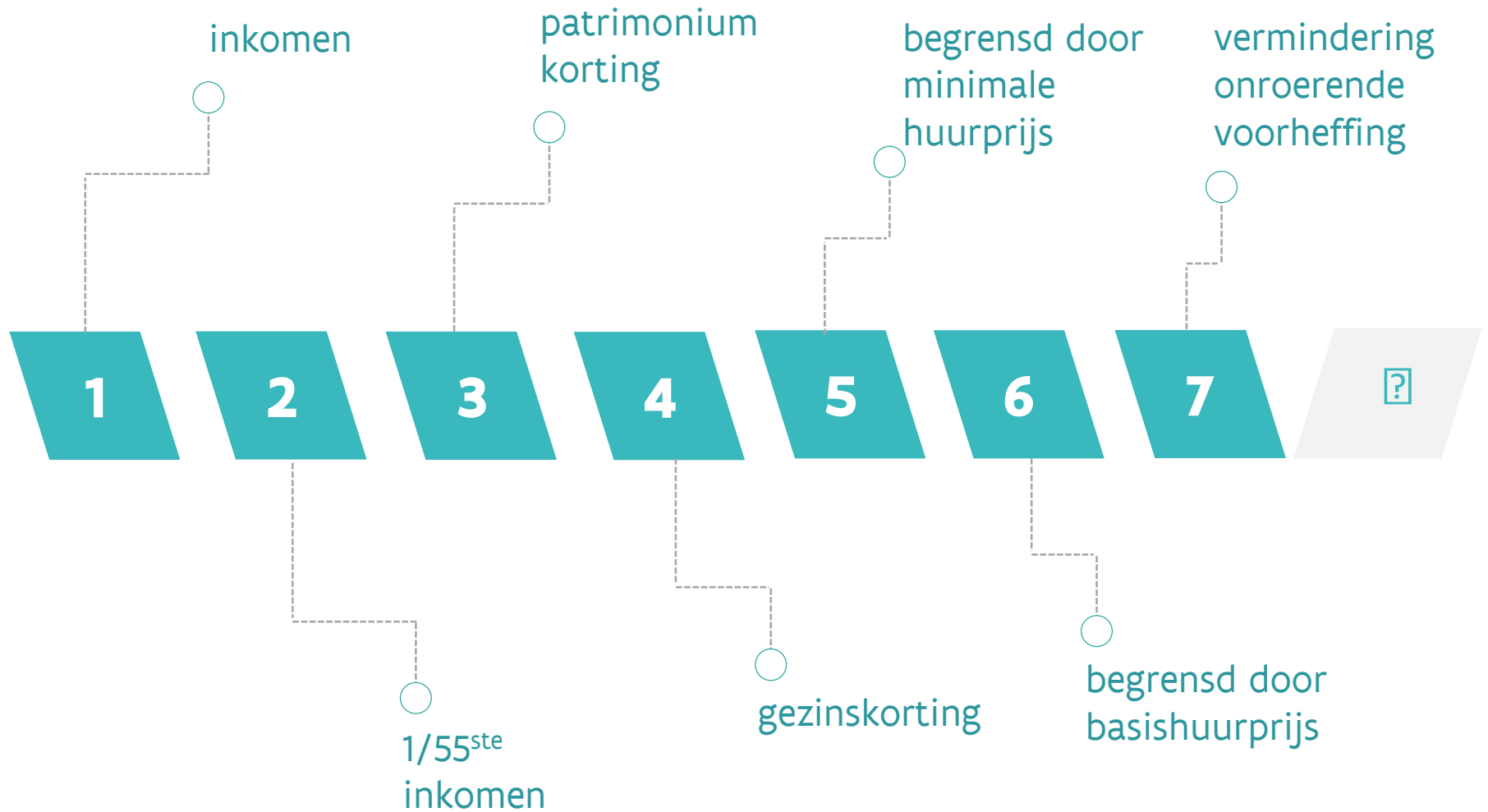


Hanne

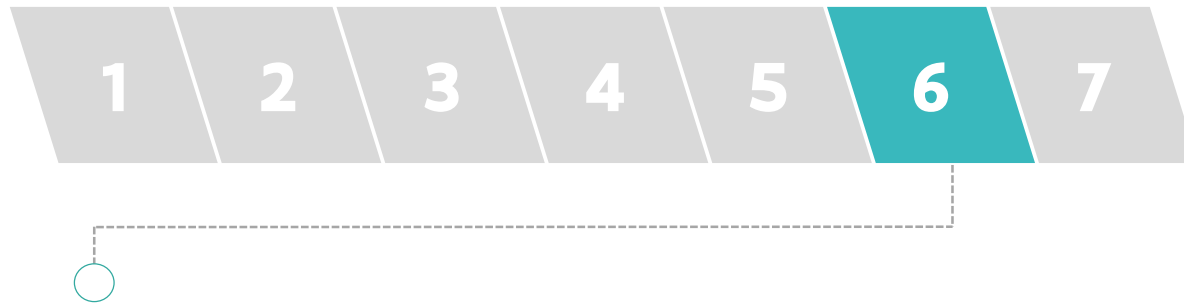
42 jaar, deeltijds arbeider



Huurprijs bepalen in 7 stappen



Stap 6: begrenzing (max)



Begrensd door basishuurprijs?

Basishuurprijs = geactualiseerde marktwaarde

Basishuurprijs = bovengrens

Stap 6: begrenzing (max)



Toon

46 jaar, mindervalide



Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider

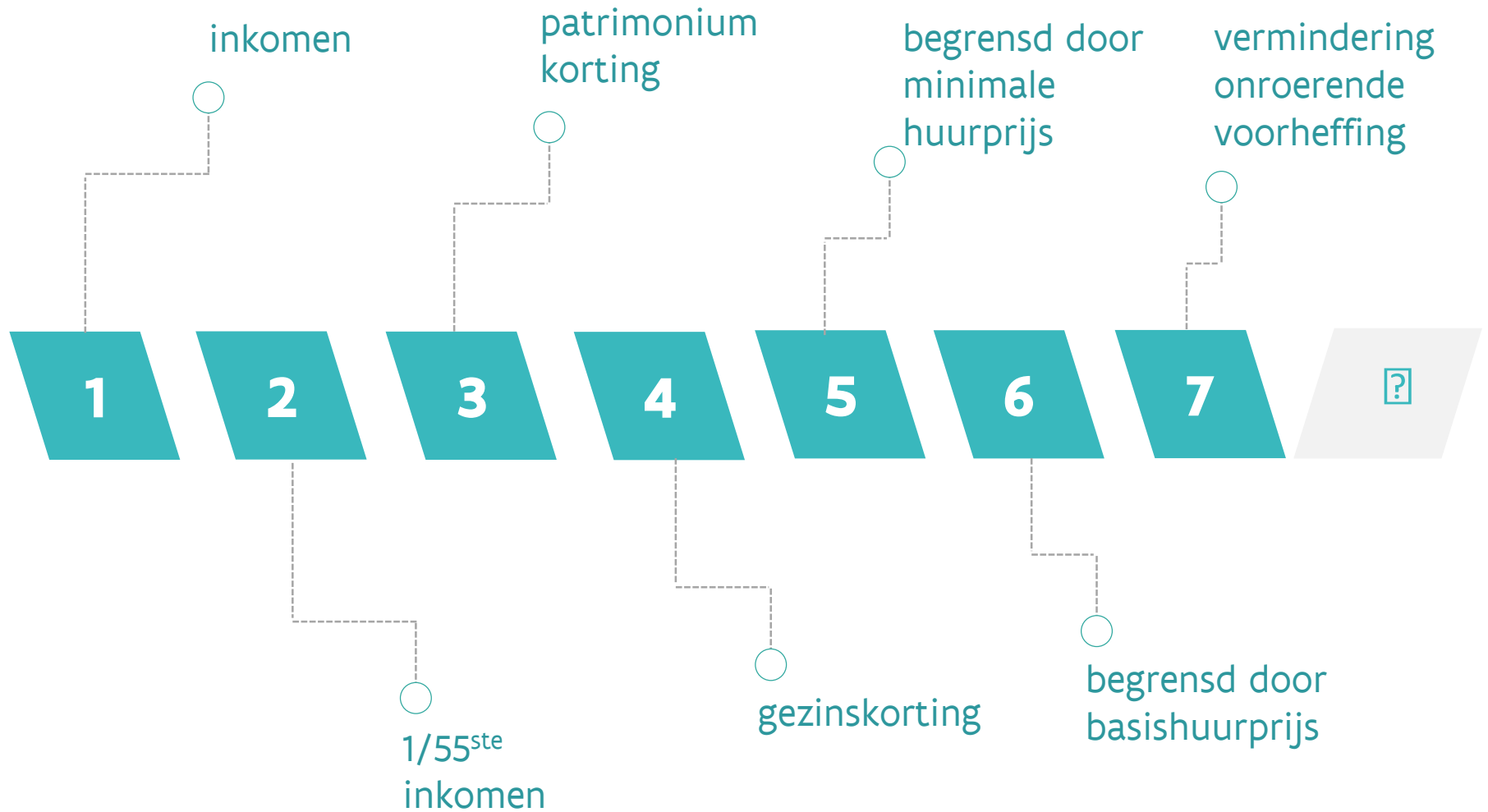


Begrensd door basishuurprijs?

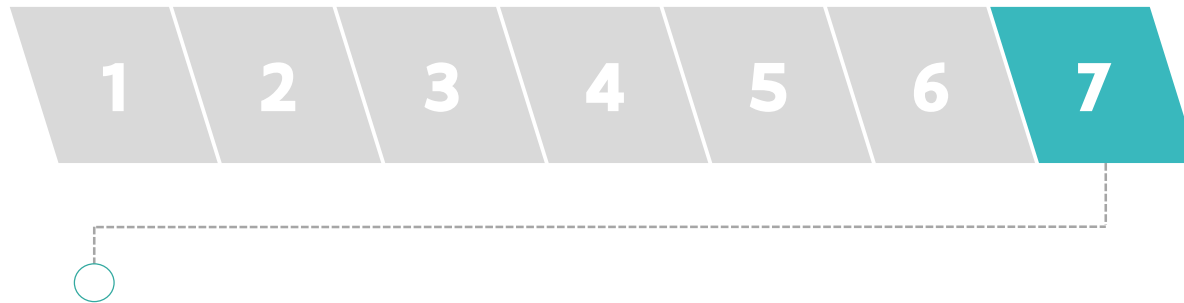
Voorbeeld (Toon en Hanne)

1. basishuurprijs = 520 euro
2. 268,07 euro < 520 euro
3. gevolg huurprijs wordt niet begrensd door maximale huurprijs.

Huurprijs bepalen in 7 stappen



Stap 7: vermindering OV



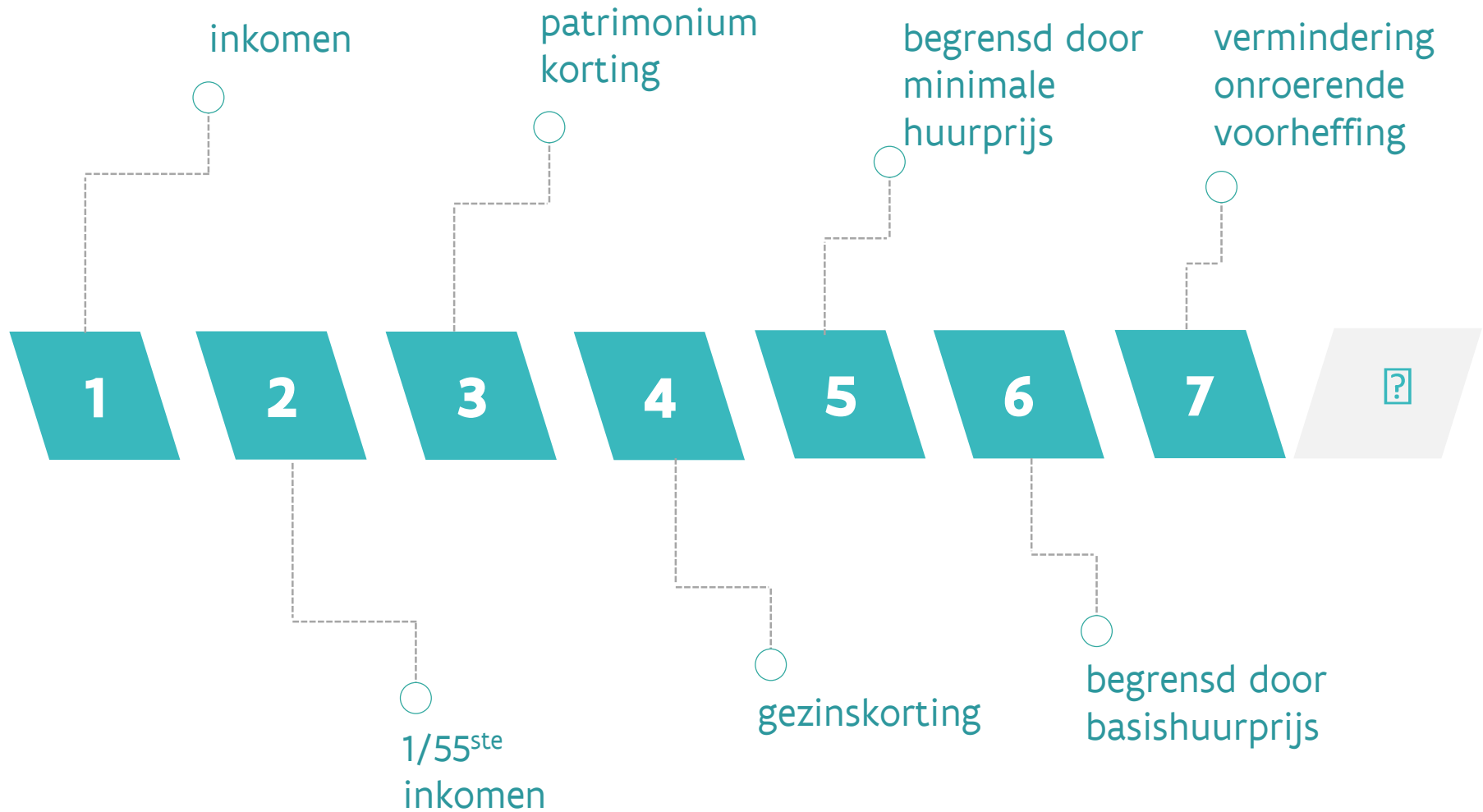
Vermindering onroerende voorheffing

- verhuurder vraagt vermindering onroerende voorheffing aan
- huurder krijgt hoogste korting van:
 - ofwel vermindering onroerende voorheffing
 - ofwel sociale korting (verschil basishuurprijs en reële huurprijs)

Voorbeeld:

<http://belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-kinderbijslaggerechtigde-kinderen>

Huurprijs bepalen in 7 stappen



Inhoud

- ⦿ 1. Vaststelling van het inkomen
- ⦿ 2. Vaststelling van de huurprijs
- ⦿ 3. Huurprijsherziening



3. Huurprijsherziening

Huurprijsherziening

Wanneer?

Jaarlijks (art. 48, lid 1 KSH)

- Op 1 januari

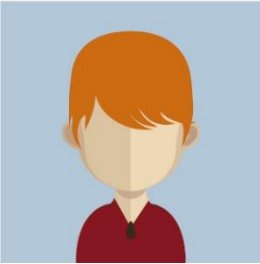
Tussentijds (art. 48, lid 2 KSH)

- Huurder vertrekt of overlijdt
- Inkomensdaling
- Persoon treedt toe
- Huurder gaat op pensioen
- Nieuwe basishuurprijs

Tussentijds: huurder vertrekt

Dieter

22 jaar, arbeider



Dieter verlaat de woning op 3 oktober

1. Kan je de HP aanpassen?
2. Zo ja, hoe bereken je nieuwe HP?
3. Zo ja, wanneer geldt de nieuwe HP?

Toon wil de huurprijs laten aanpassen

Toon

46 jaar, mindervalide



Tussentijds: huurder vertrekt

1. Kan de huurprijs worden aangepast?

Ja, want inkomen van Dieter wordt meegeteld.

2. Hoe bereken je de nieuwe huurprijs?

Op basis van het inkomen uit referentiejaar.

3. Wanneer geldt de huurprijs?

Vanaf 1 november.

Tussentijds: inkomensdaling

Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider



Hanne verliest op 12 maart haar werk

1. Heeft gezin recht op herziening?
2. Zo ja, wanneer gaat herziening in?

Zij brengt bewijzen binnen op 15 mei

Jaarinkomen 2015: 19.000 euro

Huidig geraamd jaarinkomen: 14.000 euro (= - 26,32 %)

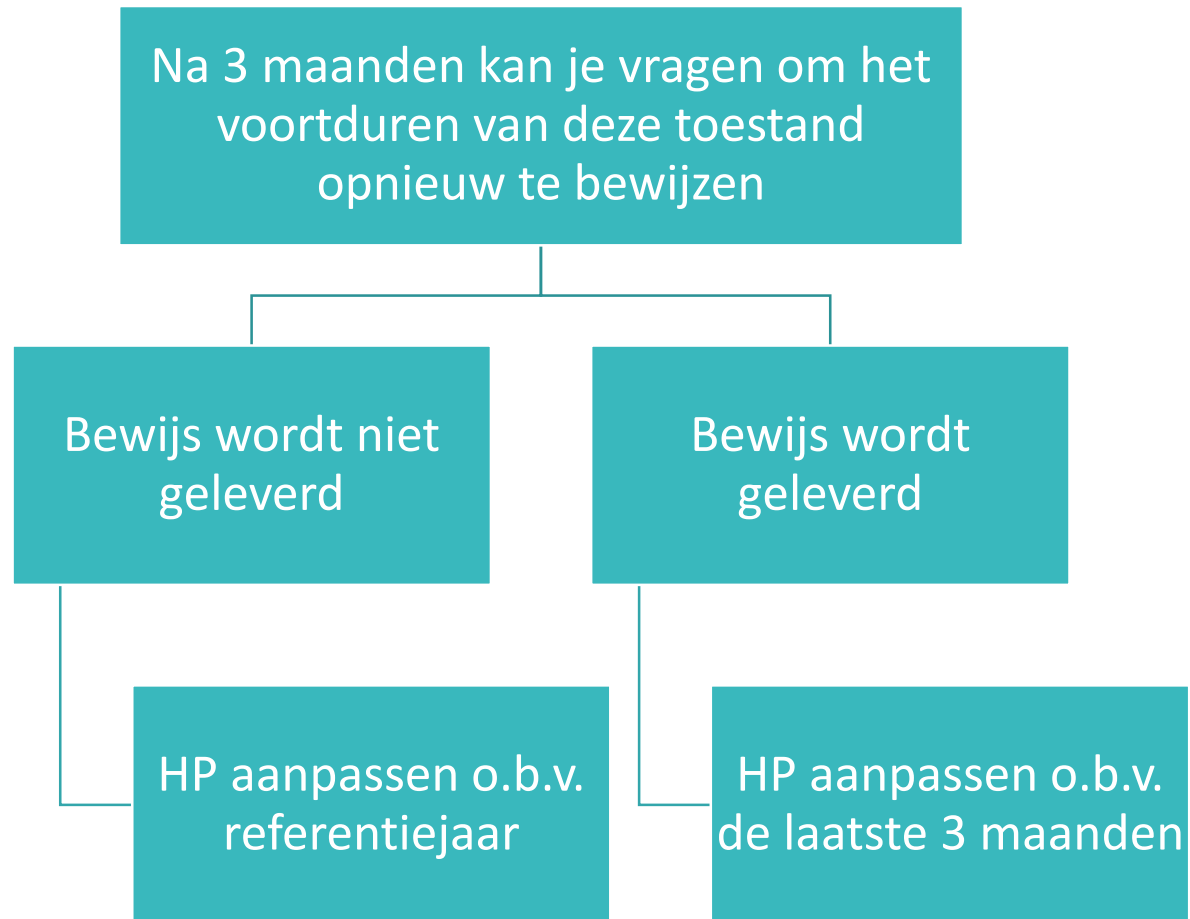
Tussentijds: inkomensdaling

- ▶ 1. Ja
- ▶ 2. Vanaf 1 juni

Tussentijds: inkomensdaling

- ▶ Wat als Hanne na een maand terug werk gevonden heeft? Mag het gezin de verlaagde huurprijs behouden?

Tussentijds: inkomensdaling



Tussentijds: toetreding

Merve (zus)
61 jaar, bediende



Merve (61, zus van Hanne) treedt toe op 11 september



1. Moet je de huurprijs herzien?
2. Zo ja, hoe en wanneer?

Tussentijds: toetreding

1. Moet de huurprijs worden herzien?

Huurprijs moet worden herzien als het een duurzame bijwoning betreft en als het inkomen moet meegeteld worden.

2. Zo ja, hoe en wanneer?

Vanaf 1 oktober.

Tussentijds: op pensioen

Merve (zus)
61 jaar, bediende



Merve gaat op 1 maart met pensioen

3. Hoe verloopt dan de jaarlijkse herziening?

1. Kan het gezin een huurprijsherziening krijgen?

2. Zo ja, hoe en wanneer?

Tussentijds: op pensioen

1. Kan het gezin een huurprijsherziening krijgen?

Ja, op voorwaarde dat Merve haar inkomen in rekening moet worden genomen én dat een herziening niet leidt tot een huurprijsverhoging.

2. Zo ja, hoe en wanneer?

Berekenen op basis van het huidig inkomen van het hele gezin.

Uiterlijk eerste dag maand volgend op maand waarin huurder bewijs levert.

Tussentijds: op pensioen

Principe

- **Herziening** mogelijk als:
 - Inkomen wordt mee in rekening genomen
 - Het niet leidt tot een huurprijsverhoging
- HP aanpassen uiterlijk 1^{ste} van maand die volgt op maand waarin **stavingsstukken** ter kennis zijn gebracht
- Aanpassing gebeurt o.b.v. **huidig inkomen** hele gezin

Tussentijds: herziening marktwaarde

- ▶ Je kan vroeger beslissen om basishuur (BH) vroeger dan na 9 jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde (MW):
 - MW met $\geq 5\%$ gedaald t.o.v. BH
 - MW met $\geq 10\%$ gestegen t.o.v. BH t.g.v. werken op kosten van VH
- ▶ Huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin BH werd vervangen.

- ⦿ 1. Vaststelling van het inkomen
- ⦿ 2. Vaststelling van de huurprijs
- ⦿ 3. Huurprijsherziening

ZIJN ER NOG VRAGEN?

