

## HUURPRIJSBEREKENING

**Inkomen** = Het inkomen van alle meerderjarige personen.

### Uitzondering :

Van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, wordt het inkomen niet meegerekend.

OPGELET : NIEUW VAN 01/01/2020

Inkomen van kinderen die 18 jaar zijn en niet meer studeren, inwonende ouders en invalide gezinsleden worden meegerekend voor de huurprijsberekening.

Familieleden van de eerste tot en met de derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben krijgen een vermindering van € 11.510,61 op hun geïndexeerde referentie-inkomen. Indien de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van dat familielid wordt de vrijstelling begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

Familieleden van de eerste tot en met de derde graad van de huurders die een ernstige handicap hebben, die krijgen een dubbele gezinskorting. Het betreft hier enkel familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zij.

Welk ? Het inkomen waarmee rekening gehouden wordt is de som van :

- Gezamenlijk belastbare inkomsten
- Afzonderlijk belastbare inkomsten
- Leefloon
- Inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- Van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit buitenland of verworven bij Europese of Internationale instellingen.

### Welk jaar ?

Het inkomen van het meest recente aanslagbiljet per persoon. Per gezin kunnen er dus verschillende inkomstenjaren van toepassing zijn.

De Oostendse Haard vraagt het inkomen elektronisch op bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Voor 2021 mag de huisvestingsmaatschappij maximaal terugkeren tot het inkomstenjaar 2018 – aanslagjaar 2019 tenzij er een recenter aanslagbiljet beschikbaar is.

Ontvangt u vóór 31/12/2020 een aanslagbiljet over het jaar 2019, dan mag u ons dit te bezorgen.

### **Huurprijs =**

Voor de huurprijs word er rekening gehouden met de marktwaarde van de woning.

De marktwaarde is de huurprijs die een huurder moet betalen voor een vergelijkbare woning op de private markt.

In 2008 werd deze marktwaarde bepaald door een notaris en werd deze elk jaar geïndexeerd.

Vanaf 01 januari 2020 moet elke huisvestingsmaatschappij de sociale huurschatter opgemaakt door de Vlaamse Overheid gebruiken.

De Oostendse Haard heeft alle gegevens omtrent uw woning (ligging, grootte, bouwjaar, technische specificaties,...) moeten invoeren in deze huurschatter.

De marktwaarde wordt als basishuurprijs in de huurprijsberekening gehanteerd. De basishuur, patrimoniumkorting en minimale huurprijs worden geactualiseerd.

## Energiecorrectie =

Daarnaast wordt voor woonegelegenheden die op 01 januari 2021 op vlak van energie beter zijn dan een referentiewoning/appartement uit 2006 een energietoeslag aangerekend. Deze toeslag telt voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel,...

De energietoeslag is het verschil tussen het verwachte energieverbruik en het referentieverbruik van de woning. De hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels van de Vlaamse Regering. De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige tarief. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat jij bespaart op jouw energiefactuur.

## Op pensioen tijdens of na het inkomstenjaar van het meest recente aanslagbiljet :

Laat ons dit zeker weten zodat we kunnen nagaan of uw huidig inkomen lager is.

## Huidig inkomen met 20 % gedaald :

Is uw huidig inkomen met 20 % gedaald, bezorg ons dan uw inkomstenbewijzen (loonfiches, uitbetalingsattest mutualiteit, uitbetalingsattest werkloosheidskas, attest ocmw leefloon,...) over het inkomen van de laatste drie maanden van u en uw gezinsleden zodat we kunnen nagaan of u recht heeft op een huurprijsherziening.

## HUURDER/BIJWONER : NIEUWE HUURDERSCATEGORIEEN :

**Huurder** = referentiehurder + echtgenoot, wettelijke partner en feitelijke partner na 1 jaar.

**Bijwoner** = alle andere personen (bv. kinderen, ouders, broers, zussen) of een feitelijke partner die minder dan één jaar bijwoont.

De huurder heeft woonrecht, de bijwoner kan er enkel blijven zolang de huurder in de woning is. De huurder draagt de volle verantwoordelijkheid voor zijn bijwoners.

De bijwoner moet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

Een feitelijke partner die komt inwonen moet na 1 jaar, samen met de huurder, aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voldoen. Is dit niet zo dan moet de feitelijke partner de woning verlaten.

Opgelet : een bijwoning mag er niet voor zorgen dat de woning te klein wordt. U kan niet prioritair muteren omdat de woning te klein is door deze bijwoning.

Vanaf 1 januari 2020 kun je alleen met voorrang muteren naar een grotere woning als dat komt doordat er door een geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon bijkwam in jou gezin. Naar een kleinere woning kan je alleen maar muteren als er onderbezetting is.

**Eigendom** = Ook op vlak van eigendom zijn er wijzigingen. Wat mag er niet vanaf 01/01/2020

Geen woning of bouwgrond	Voorbeeld
Volledig of gedeeltelijk in VE (volle eigendom)	1/1 VE, 1/3 VE, 1/8 VE,...
Volledig of gedeeltelijk in VG (vruchtgebruik)	1/1 VG, 1/2 VG, 1/6 VG,...
Volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal hebben	1/1 ERFP, 1/3 ERFP, ... 1/1 OPSTAL, 1/4 OPSTAL, ...
Volledig of gedeeltelijk zelf in VG gegeven (vruchtgebruik)	1/1 BE, 1/4 BE, ... waarbij hij/zij het vruchtgebruik afstond
Volledig of gedeeltelijk of zelf of door een Derde in erfpacht of opstal	1/1 BEZ ERFP, 1/8 BEZ ERF, ... 1/1 BEZ OPSTAL, 1/6 BEZ OPSTAL, ...

## **Opzeg/overlijden laatste huurder =**

Als de laatste huurder de woning opzegt dan moet hij er voor zorgen dat de bijwoners de woning verlaten tegen het einde van de opzegtermijn.

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan mogen zij nog minstens zes maanden blijven wonen. Hiervoor wordt een bezettingsovereenkomst opgemaakt.

### **Jouw woning laten bezichtigen =**

Als je je woning verlaat of moet verlaten, dan moet je toestaan dat we jou woning laten zien aan kandidaat-huurders. We spreken met jou af op welke momenten dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week.

### **Wat verandert er niet =**

Als jij en jouw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaal je een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.

Jouw inkomen bepaalt niet alleen jouw huurprijs. Soms heb je ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs + de kosten en lasten en nooit meer dan de marktwaarde + kosten en lasten. Dit verandert niet.

## **We willen we er u nog eens op wijzen dat u iedere wijziging in het gezin aan de maatschappij SCHRIFTELIJK dient te melden.**

### **HET INWONEN VAN PARTNER, KINDEREN, KLEINKINDEREN,..**

Er moet **VOORAF** een schriftelijke aanvraag gedaan worden tot het inwonen van de betrokken persoon, doet u dit niet, dan pleegt u woonfraude en kunnen er sancties volgen. De Oostendse Haard dient na te zien of de persoon die zou komen inwonen moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Er moet eveneens nagezien worden als de woning past volgens rationele bezetting. Zoals eerder vermeld kan u vanaf 2020 niet meer in aanmerking komen voor een mutatie ingevolge bijwoning.

### **HET VERLATEN VAN DE WONING DOOR PARTNER, KINDEREN of KLEINKINDEREN**

Partner verlaat de woning : degene die de woning verlaat, dient een SCHRIFTELIJKE opzeg te doen en akkoord te gaan dat de andere partner de woning blijft bewonen.

Kinderen of kleinkinderen verlaten de woning : TELEFONISCH MELDEN IS VOLDOENDE, maatschappij doet dan controle in de Kruispuntbank.

### **PERSONEN TEN LASTE**

Geboorte van kind : TELEFONISCH MELDEN IS VOLDOENDE, wordt in rekening gebracht vanaf 01 januari het volgende jaar.

Kinderen die de school verlaten en niet meer kinderbijslaggerechtigd zijn : VERPLICHT SCHRIFTELIJK TE MELDEN.

Invaliditeit of mindervaliditeit (+66 %) : van zodra 1 van de gezinsleden een attest ontvangt waarbij een invaliditeit of mindervaliditeit (+66 %) werd vastgesteld, dient dit attest onmiddellijk aan de maatschappij bezorgd te worden.

Wanneer bij 1 van de gezinsleden dit attest vervalst : VERPLICHT SCHRIFTELIJK TE MELDEN.

### **BEZOEKRECHT OF MINDERJARIGE KINDEREN DIE OP REGELMATIGE BASIS BIJ U VERBLIJVEN**

Als u bezoekrecht hebt voor minderjarige kinderen die niet bij u gedomiceerd zijn, maar op regelmatige basis bij u verblijven : VERPLICHT SCHRIFTELIJK TE MELDEN onze maatschappij bezorgt u een verklaring op erewoord die dient ingevuld en ondertekend te worden door de ouder die de sociale woning huurt en door de andere ouder.

### **ONROERENDE VOORHEFFING**

Tevens willen we u op de hoogte brengen dat er jaarlijks wordt nagezien of de huurder recht heeft op vermindering onroerende voorheffing. Als het bedrag van de terugbetaling onroerende voorheffing niet wordt terugbetaald is dit omdat de sociale korting op uw huurprijs hoger is dan het bedrag van de onroerende voorheffing.

## **WIJZIGINGEN VAN NUMMERS : TELEFOON, GSM en BANKREKENING GRAAG DOORGEVEN AAN DE OOSTENDSE HAARD.**