

1. Gezinsinkomens

- de inkomens die in rekening genomen worden voor de berekening van de huurprijs zijn de geglobaliseerde inkomens van alle leden van het gezin, uitgezonderd deze van de kinderen ten laste, verhoogd of verminderd van de alimentatie rente ;
- In de andere gevallen, zullen deze inkomens geïndexeerd als volgende: inkomens 2020: +13,40 %, inkomens 2021: +12,23%, inkomens 2022: geen indexatie;

2. De gehandicapte persoon

- de integratietoelage wordt niet bijgerekend in de inkomsten van de gehandicapte persoon;
- de huurder heeft recht op een vermindering gelijk aan 20 % van de basishuurprijs per meerderjarige gehandicapte die deel uitmaakt van het gezin;
- het gehandicapt kind is steeds als twee kinderen ten laste geteld, de huurvermindering stemt overeen met 10 % van de basishuurprijs ;

3. Vermindering voor kind(eren) ten laste

- de huurder die één of meerdere kinderen ten laste heeft, zal van een huurvermindering genieten gelijk aan 5 % van de basishuurprijs per kind met een maximum van 50 %, namelijk:
 - 1 kind : 5 %
 - 2 kinderen : 10 %
 - 3 kinderen : 20 %
 - 4 kinderen : 30 %
 - 5 kinderen : 40 %
 - 6 kinderen : 50 %
- ter herinnering wordt er geen rekening gehouden met de kinderbijslag tijdens het opmaken van de huishuurberekening ;

4. Vermindering van de onroerende voorheffing

Er wordt rekening gehouden met de vermindering van de onroerende voorheffing dat bepaalde categories van huurders mogen verkrijgen, zonder dat deze mag samengevoegd worden aan de hier bovenvermelde vermindering voor kinderen ten laste (inlichtingen document in bijlage) ;

5. De reële huurprijs

- de basishuur bepaald in functie van een percentage van de geactualiseerde kostprijs is het beginpunt van de berekening van de huurprijs.
In ieder geval dient de verhoging van de basishuurprijs beperkt te worden tot het indexcijfer indien de woning niet over een badkamer beschikt of die, voor redenen aan de bouwstaat, niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonbaarheidsvoorwaarden voorzien door de wetgeving ;
- de basisregel die de reële huurprijs bepaald is de volgende :
reële huur = basishuurprijs van de woning x inkomens coëfficiënt *
$$\text{reële huur} = \text{basishuurprijs van de woning} \times \frac{\text{gezinsinkomens}}{\text{referentie inkomens}}$$

referentie inkomens = 22.869,48 €
- daarna worden van de reële huurprijs de eventuele verminderingen afgetrokken, toegekend aan de gehandicapte personen en aan de gezinnen met één of meerdere kinderen ten laste ;
- de reële huurprijs wordt onderworpen aan een begrenzing ;
 - mag in geen geval lager zijn dan het minimumbedrag bepaald door het besluit, namelijk 104,77 € (95,50 € op 1^{ste} januari 2022) ;
 - boven dit bedrag, mag hij niet lager dan de helft van de basishuurprijs van de woning zijn.
Deze is onderworpen aan een bepaald maximaal bedrag (jaarlijks geïndexeerd), namelijk:
 - 1 kamer : 139,45 €
 - 2 kamers : 170,44 €
 - 3 kamers : 216,93 €
 - 4 kamers en meer : 247,92 €
 - zonder af te wijken van deze beperkingen, en indien het gezin een aangepaste woning betreft in overeenstemming met zijn samenstelling of indien ze een onaangepaste woning betreft en een aanvraag tot een woonstverandering heeft ingediend zonder dat tot een woonstaanbieding heeft geleid,
 - a) mag de reële huurprijs teruggebracht worden op:
 - 20 % van de inkomens van het gezin, indien deze lager zijn dan het referentie inkomens;
 - 22 % van de inkomens van het gezin, indien deze zich tussen het referentie inkomens en het toelatingsinkomens bevinden;

b) de reële huurprijs, in deze eventueel de maandelijkse solidariteitsbijdrage inbegrepen, mag de 24 % van de gezinsinkomens niet overschrijden indien ze het plafond van het toelatingsinkomen overtreft;

- de maximale reële huurprijs stemt overeen met de normale huurwaarde van de woning bepaald door de maatschappij en deze in de normen vastgesteld door de wetgeving (percentage liggende tussen 110 % en 300 % toegepast aan de basishuurprijs van de woning, globaal coëfficiënt liggende tussen 150 % en 300 % voor wat de maatschappij betreft);
- op 1 januari mag de reële huurprijs, zonder rekening te houden met de eventuele maandelijkse solidariteitsbijdrage, niet meer dan 20 % van de huurprijs van de maand augustus van het voorafgaand jaar overschrijden, behalve:
 - indien de huurder heeft kunnen genieten van een woonstverandering of een prioritaire mutatie toegewezen op zijn aanvraag;
 - ingeval van een verhoging van de gezinsinkomens voortvloeiend uit een verandering in haar samenstelling (verhoging van het aantal personen die van een inkomen genieten), zonder rekening te houden van de eventuele evolutie van de inkomens van het (de) kin(eren) ten laste die deel uitmaakte(n) van het gezin;

6. Maandelijkse solidariteitsbijdrage

- de huurders waarvan de inkomens hoger zijn dan de toelatingsinkomens⁽¹⁾ moeten, naast hun huurprijs, een bijdrage storten gebaseerd op de waarde van hun woning en evoluerend in functie van hun inkomens;
- de maandelijkse solidariteitsbijdrage werd geleidelijk toegepast (20 % op 01.01.07, 40 % op 01.01.08, 60 % op 01.01.10, 80 % op 01.01.12) om een percentage van 100 % te bereiken sinds 1 januari 2015.

7. Bovenmatige woning

- de huurder die een te grote woning betreft in vergelijking met de samenstelling van zijn gezin moet naast zijn huurprijs ook een maandelijks forfaitair bedrag storten per kamer tellende vanaf de tweede kamer meer dan wat de norm bepaald.

Deze "bovenmatige huur" is gelijkwaardig aan 4 % van het jaarlijks inkomen van het gezin zonder de perken van 734,99 € per jaar of 61,25 € per maand overschrijden.

Voorbeeld : koppel met één kind ten laste, dat een woning betreft met :

- 2 kamers : bovenmatige huur = 0 € (aangepaste woning)
- 3 kamers : bovenmatige huur = 0 € (1 kamer meer)
- 4 kamers : bovenmatige huur = 61,25 € (2 kamers meer)
- 5 kamers : bovenmatige huur = 122,50 € (3 kamers meer)
- deze toeslag is niet van toepassing :
 - voor kamers waarvan de oppervlakte kleiner is dan 6m² ;
 - waarvan een inwonend familielid 60 jaar of ouder is ;
 - waarvan een inwonend familielid gehandicapt is ;
 - in geval er een aanvraag ingediend is voor een woonstverandering naar een woning aangepast aan de samenstelling van het gezin en dit tot op het ogenblik dat er een aangepaste woning voorgesteld wordt ;

8. Huurtoeslag voor een passiefwoning, lage en zeer lage energiewoning

Wanneer een huurder een passiefwoning, lage of zeer lage energiewoning betreft, wordt de reële huurprijs verhoogd met een toeslag rekening houdend met de energieprestaties van de woning en de voordelen dat deze met zich zouden moeten kunnen brengen op het vlak van de verwarming.

9. Beperkingen van de huurverhogingen

- bij elke huurherziening is er een vermindering toegestaan om tot 20 % maximum de huurverhoging te beperken of, indien het geval, de huur te beperken aan het equivalent van 20 %, van 22 % of van 24 % van de gezinsinkomens (zie hierboven);
- op elk ogenblik mag de Beheerraad van de maatschappij, na akkoord van de sociale afgevaardigde, een "specifieke sociale vermindering" toekennen wegens de bijzondere onzekerheidstoestand van de huurder.

⁽¹⁾De toelatingsinkomens op 1 januari 2023 :

• alleenstaande kandidaat-huurder	26.400,83 €
• gezin bestaande uit meer dan één persoon en met één inkomen	29.334,27 €
• gezin met meer dan één inkomen	33.524,93 €

Deze bedragen zijn verhoogd met :

- 2.514,36 € per kind ten laste
- 5.028,72 € per meerderjarige gehandicapte persoon die deel uitmaakt van het gezin