



# Huurderskrant

*Voor de huurders van de Inter-Vilvoordse*

**December 2019**

Een realisatie van de Vilvoordse huurdersgroepen, Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting en Riso Vlaams-Brabant

## Themanummer



## De verandering in de sociale huurprijsberekening 2020



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Riso Vlaams-Brabant

# WIL JE MEER WETEN, MEEWERKEN OF HEB JE EEN LEUK IDEE?

*Neem dan gerust contact met ons op via de telefoon of e-mail.*



## BRUNO VAN LOO

Opbouwwerker

Project bewonersparticipatie in de sociale huisvesting in Vilvoorde

0490 56 62 34

Bruno.Vanloo@samenlevingsopbouw.be



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Riso Vlaams-Brabant

### Werkten mee aan dit huurdersblad:

Olivier Moelaert, Kurt Van Petegem, Geert Marit (lay-out) en Bruno Van Loo

Daarnaast maakten we dankbaar gebruik van de volgende informatie:

- 'Sociale huurders mogen zich in 2020 aan een nieuwe huurprijs verwachten', Vlaams Huurdersplatform, 1 oktober 2019
- [www.volkshuisvestingwillebroek.be](http://www.volkshuisvestingwillebroek.be)
- [www.devlashaard.be](http://www.devlashaard.be)
- 'Huurprijs 2020' Huurderskrant, extra editie ', sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal

# BESTE HUURDER VAN DE INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING,

De Vlaamse Overheid bepaalt de huurprijs van een sociale huurwoning. Vanaf 1 januari 2020 moet Inter-Vilvoordse vrij grote veranderingen aan de huurprijs berekening doorvoeren.

Hierdoor zal de sociale huurprijs voor sommige sociale huurders stijgen. Voor anderen zal de sociale huurprijs dalen.


Voor de berekening van de huurprijs wordt gekeken naar het inkomen, de marktwaarde van de woning en de gezinsgrootte. In ieder geval zal je huurprijs nooit hoger zijn dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Huurders die geen of amper een inkomen hebben, betalen de minimale huurprijs.

Er zijn 3 grote veranderingen:

- De bepaling van het inkomen waarmee Inter-Vilvoordse rekening houdt, verandert.
- Ten tweede wordt de markthuurwaarde van je woning voortaan niet meer bepaald door een notaris of door de Inter-Vilvoordse. De Vlaamse Overheid heeft hiervoor de sociale huurschatter uitgevonden.
- Tenslotte betaal je vanaf volgend jaar een energietoeslag wanneer je een energiezuinige woning huurt.

Via dit themanummer willen wij je helpen om te begrijpen waarom jouw huurprijs hoger of lager is geworden. Het kan ook dat er nauwelijks iets verandert.

Staat er een  voor, dan wil dit zeggen dat hierdoor uw huurprijs zal stijgen.

Staat er een  voor, dan wil dit zeggen dat hierdoor uw huurprijs zal dalen.

Indien je met vragen blijft, aarzel dan niet om contact op te nemen met Inter-Vilvoordse

Veel leesplezier!

# MET WELKE INKOMENS HOUDT MEN REKENING VOOR DE HUURPRIJSBEREKENING?



Vanaf 1 januari 2020 wordt het volledige inkomen van alle meerderjarige personen (18 jaar of ouder) die deel uitmaken van je gezin, meegeteld. Inkomens van inwonende meerderjarige kinderen, invalide personen, ouders en grootouders worden voortaan dus meegerekend.

Doordat meerdere inkomens in rekening worden gebracht, zal dit ongetwijfeld aanleiding geven tot een hogere huurprijs.



Het inkomen van meerderjarige kinderen voor wie je nog kinderbijslag krijgt, wordt niet meegeteld.

Met de inkomens van tijdelijke bewoners houdt Inter-Vilvoordse ook geen rekening.

# MET WELKE INKOMENS HOUDT MEN REKENING VOOR DE HUURPRIJSBEREKENING?



Tot nu toe werd voor de berekening van de huurprijs gekeken naar het inkomen van 3 jaar geleden (het referentie inkomen). Voor de huurprijsberekening voor het jaar 2020 tellen dan de inkomsten van 2017.

Vanaf 1 januari 2020 wordt er rekening gehouden met de inkomsten van het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Het zou kunnen dat je de afrekening van de belastingen van het inkomstenjaar 2018 al ontvangen hebt.

Deze inkomsten kunnen hoger liggen dan 3 jaar geleden, waardoor je huurprijs verhoogt. Maar het omgekeerde kan ook.

Het is dus ook mogelijk dat er binnen één gezin aanslagbiljetten van verschillende inkomstenjaren (2017/2018) gebruikt zullen worden.



Als je inkomen lager ligt dan het leefloon, wordt dit niet langer meer automatisch opgetrokken naar het leefloon voor de berekening van de huurprijs.



# DE NIEUWE MARKTHUURWAARDE

## WAT ALS JE IN 2019

## DE MARKTHUURWAARDE BETAALDE?

Voor de berekening van de sociale huurprijs houdt men rekening met het gezinsinkomen, de waarde van de woning en de gezinskorting.

De huurprijsberekening vertrekt vanuit het totale gezinsinkomen. De maandelijkse huur bedraagt 1/55ste van jouw jaarinkomen. Hogere inkomens betalen 1/53ste of 1/52ste.

Volgend jaar krijgt iedere woning een nieuwe marktwaarde. De marktwaarde vormt de bovengrens voor je huurprijs. Jouw huurprijs mag nooit meer bedragen dan de marktwaarde van je sociale huurwoning. Je betaalt dus nooit meer dan voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. De marktwaarde wordt vanaf 1 januari 2020 vastgelegd aan de hand van de 'sociale huurschatter'. Dit is een objectief schattingsmodel van de Vlaamse Overheid.

De nieuwe sociale huurschatter bepaalt de marktwaarde van een sociale huurwoning via 18 woonkenmerken zoals de ligging van de woning maar ook woningkenmerken zoals bouwjaar, brutooppervlakte, aantal slaapkamers, parkeerplaatsen, bouwlagen, het uitrustingsniveau op het niveau van de keuken, verwarming en isolatie. Vooral ligging, bouwjaar en grootte (aantal slaapkamers) hebben een invloed op de marktwaarde.



Heb je een **hoog inkomen** en/of zijn er verschillende gezinsleden met een inkomen? **Als de marktwaarde van je woning gestegen is**, is de kans groter dat je vanaf 2020 een hogere huurprijs betaalt.



Heb je een **hoog inkomen** en/of zijn er verschillende gezinsleden met een inkomen? **Als de marktwaarde van je woning gedaald is**, is de kans groter dat je vanaf 2020 een lagere huurprijs betaalt.



# DE NIEUWE MARKTHUURWAARDE

## WAT ALS JE IN 2019 DE MINIMALE HUURPRIJS BETAALDE?

Je betaalt dus nooit meer dan de marktwaarde van jouw woning. Er is ook een minimumhuurprijs. Dit is het bedrag dat je minimum moet betalen voor je sociale huurwoning. Deze minimumhuurprijs is afhankelijk van je markthuurwaarde.

Is je markthuurwaarde in 2020 gestegen, dan zal de minimumhuurprijs ook stijgen. Is je markthuurwaarde in 2020 gedaald dan zal de minimumhuurprijs ook dalen.



Heb je een laag inkomen? Kijk eens op je huurprijsberekening van 2019 of je **de minimale huurprijs betaalde**.

**Als de marktwaarde van je woning in 2020 gestegen is**, zal de minimale huurprijs ook toenemen.



Heb je een laag inkomen? Kijk eens op je huurprijsberekening van 2019 of je **de minimale huurprijs betaalde**. **Als de marktwaarde van je woning in 2020 gedaald is**, zal de minimale huurprijs ook dalen.



## ELDERS GOEDKOPER

Wij passen dan onze prijs aan.

# DE NIEUWE MARKTHUURWAARDE

## HOGER OF LAGER?

Dit waren de geactualiseerde markthuurwaardes in 2019 voor sociale huurwoningen in Vilvoorde



Woning met 3 slaapkamers in de Zaaitydstraat in Houtem.  
De markthuurwaarde bedroeg 901 EUR in 2019.



Appartement met 2 slaapkamers in de Derdeschoofstraat 11 te Houtem.  
De markthuurwaarde bedroeg 800 EUR in 2019



Woning met 3 slaapkamers in de Groenstraat te Far West.  
De markthuurwaarde bedroeg 963 EUR in 2019.



Appartement met 1 slaapkamer in Seniorenresidentie Maurits Duchéhof te Far West.  
De markthuurwaarde bedroeg 661 EUR in 2019.



# HOE WORDT DE MARKTWAARDE GESCHAT?

## HOGER OF LAGER?

Dit waren de geactualiseerde  
markthuurwaardes in 2019  
voor sociale huurwoningen in Vilvoorde



Appartement met 2 slaapkamers in residentie Pallieter, Goubloemstraat 11 te Centrum. De markthuurwaarde bedroeg 761 EUR in 2019.



Appartement met 3 slaapkamer in Parkresidentie II , Parkstraat 44 te Centrum. De markthuurwaarde bedroeg 849 EUR in 2019.



Een appartement met 1 slaapkamer in seniorenresidentie Breemputhof te Kassei. In 2019 bedroeg de markthuurwaarde 572 EUR en de patrimoniumkorting was 49 EUR.



Een woning met 3 slaapkamers in de Jacob Smisstraat te Kassei. De markthuurwaarde bedroeg 784 EUR in 2019.

# DE NIEUWE MARKTHUURWAARDE

## WAT ALS JE IN 2019 RECHT HAD OP EEN PATRIMONIUMKORTING?

Sociale woningen met een lage markthuurwaarde (bijvoorbeeld oudere woningen of woningen in een minder aantrekkelijke buurt) krijgen een grote korting. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de extra korting. Dit noemen we de patrimoniumkorting.

Op basis van de marktwaarde van de woning wordt een korting voorzien. Hoe meer de woning waard is, hoe lager de korting. Een woning waarvan in 2020 de markthuurwaarde lager is dan 736 EUR geeft recht op een patrimoniumkorting. De maximale patrimoniumkorting is 142 euro en de minimale 0 euro.

Zo blijven sociale woningen betaalbaar.



**Huur je een oudere woning en had je vorig jaar recht op een patrimoniumkorting?**

Kijk eens op je huurprijsberekening van 2020 of de nieuwe markthuurwaarde hoger is dan 736 EUR. Je hebt nu geen recht meer op een patrimoniumkorting.



**Huur je een oudere woning maar had je vorig jaar geen recht op een patrimoniumkorting?**

Kijk eens op je huurprijsberekening van 2020 of de nieuwe markthuurwaarde lager is dan 736 EUR. Je hebt nu wel recht op een patrimoniumkorting.



# MOBIEL RECYCLAGEPARK INCOVO KOMT TIJDENS DE MAAND MEI 2020 NAAR JE TOE!

Heb je metaal waar je vanaf wil maar geen auto om naar het recyclagepark te rijden?

Weet je geen weg met die harde plastics die je apart sorteert?

Dan raak je die misschien wel kwijt op het mobiel recyclagepark dat Incovo in mei 2020 terug op pad stuurt. Buurtbewoners die niet mobiel zijn kunnen hier met hun afval terecht, dat normaal naar het recyclagepark moet.



Het afval dat kan gerecycleerd worden is gratis. Denk maar aan piepschuim, frituurolie, metaal, harde plastics, elektrische apparaten, plastic folies...

Voor groot restafval dat niet in de restafvalzak past, betaal je 7,5€ per anderhalve kubieke meter. Voor grotere stukken kan je ook 7,5€ per stuk betalen. Je kan cash of elektronisch betalen.

We blijven met 2 vrachtwagens anderhalf uur ter plaatse om je afval in te zamelen. Afval dat aan huis ingezameld wordt, nemen we niet mee. Volle auto's en aanhangwagens worden doorverwezen naar het gewone recyclagepark.

**Tip:** wat in je restafvalzak past hoort niet thuis bij het GROOT RESTAFVAL. Het is goedkoper om het in je bruine zak te stoppen.





# DE ENERGIECORRECTIE

## EEN ENERGIETOESLAG VOOR ENERGIEZUINIGE WONINGEN

Vanaf 1 januari zullen huurders die in een energiezuinige woning wonen een toeslag moeten betalen. Dit wordt de energierecorrectie genoemd.

Inter-Vilvoordse heeft geld geïnvesteerd (goede isolatie, zuinige verwarmingsketel,..) om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken. Hierdoor verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

De Vlaamse overheid heeft beslist dat Inter-Vilvoordse, bovenop de huurprijs, een maandelijkse energietoeslag moet aanrekenen om zijn investering terug te verdienen.

De Vlaamse overheid wil hiermede sociale huisvestingsmaatschappijen aanmoedigen om te investeren in energiezuinige sociale huurwoningen.

Men heeft berekend dat de toeslag die de huurder betaalt altijd lager is dan jij bespaart op je energiefactuur.



Voor woningen gebouwd / gerenoveerd sinds 2006 kan / zal een energierecorrectie aangerekend worden. Voor alle andere bestaande contracten wordt er (voorlopig) geen energierecorrectie aangerekend.

De energierecorrectie wordt berekend door het verschil te nemen tussen het verwachte verbruik en het referentieverbruik van de woning.



De appartementen gelegen aan de Mechelsesteenweg in Vilvoorde zijn maar één voorbeeld van woningen waarvan de huurders vanaf volgend jaar een energietoeslag zullen betalen.



# DE ENERGIECORRECTIE

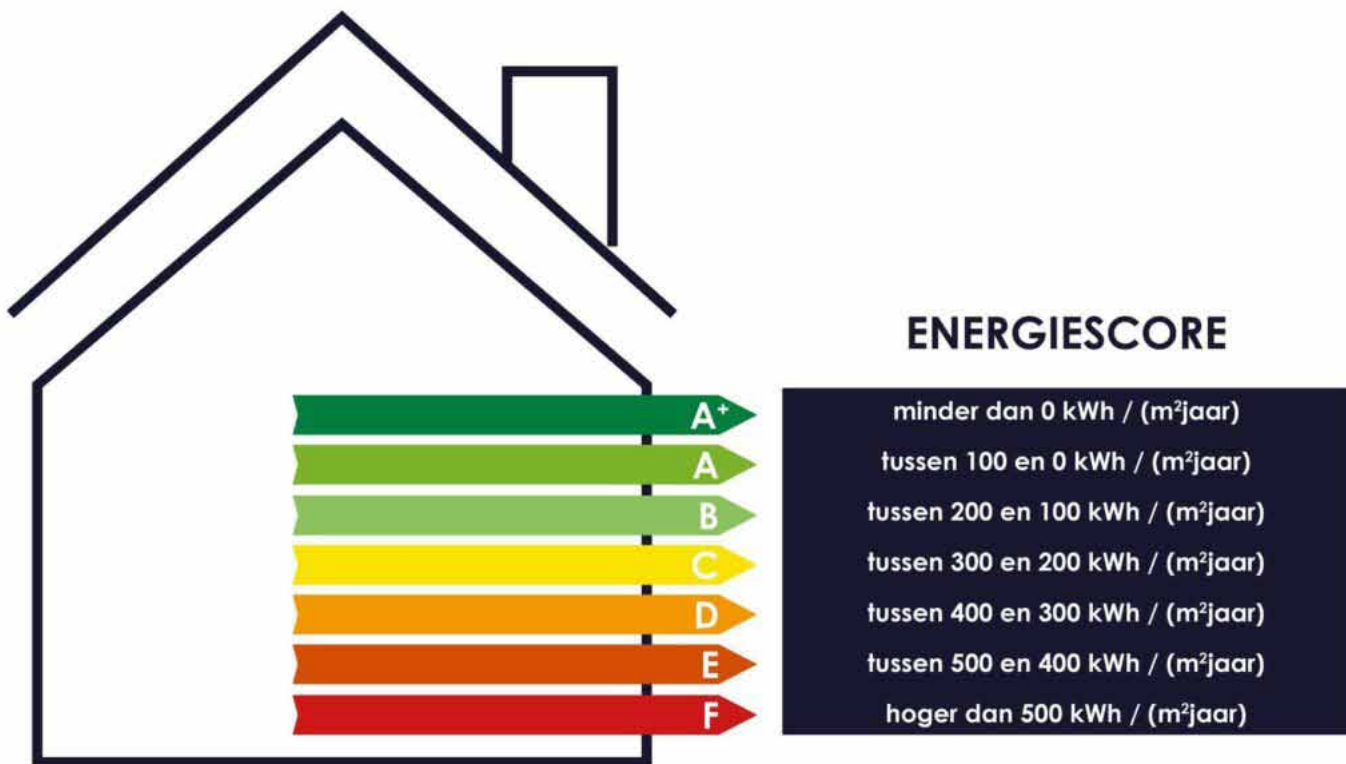
## EEN ENERGIETOESLAG VOOR ENERGIEZUINIGE WONINGEN

Voor nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2020 zal de energiecorrectie berekend worden aan de hand van een energieprestatiecertificaat (EPC) dat opgesteld moet zijn na 11 januari 2013.

### EP wat?????

Een energieprestatiecertificaat (EPC) is een document dat aantoont hoe energiezuinig een gebouw is. Het EPC geeft daarom inzicht in de energieprestatie van een gebouw met informatie over hoe de gevels, daken en vloeren zijn geïsoleerd, en welke beglazing, installaties voor ventilatie, verwarming, koeling en hernieuwbare energie aanwezig zijn.

Hoe lager de waarde, hoe lager je maandelijkse energiefactuur én hoe lager de EPC-score



De berekening van de energiecorrectie van een pand is een complexe aangelegenheid.

# WAT BRENGT DE TOEKOMST?

## HOEVEEL BEDRAAGT MIJN HUURPRIJS VANAF 1 JANUARI 2020?

De voornaamste factor bij de berekening van de huur blijft, zoals vorig jaar, uw inkomen: de maandelijkse huur bedraagt 1/55ste van uw jaarinkomen, met voor de 'hogere' inkomens stappen van 1/54ste, 1/53ste en 1/52ste, telkens begrensd door een onder- en een bovengrens.

Met de nieuwe regels voor de bepaling van het gezinsinkomen, de berekening van de marktwaarde en de energie toeslag en nieuwe regels, is voor de meeste huurders de kans groot dat de huurprijs zal gestegen zijn.

## 'BETAALBAAR SOCIAAL HUREN STIMULEREN VOOR WIE HET NODIG HEEFT.'

### Uit de Beleidsbrief van de Vlaamse minister voor Wonen Mathias Diependaele



Mathias Diependaele (NVA) heeft in oktober 2019, Liesbeth Homans vervangen als Vlaams minister voor Wonen.

Ondertussen heeft de nieuwe minister al een eerste beleidsbrief Wonen klaar. Over de huurprijsberekening van sociale huurwoningen lezen we :

'Op 1 september 2019 werd de billijke vergoeding voor zonnepanelen ingevoerd, op 1 januari 2020 wordt de energiecorrectie en de marktwaardebepaling via een schattingsmodel van het Agentschap Wonen-Vlaanderen

ingevoerd. Ik evalueer deze drie vernieuwingen in het licht van een huurprijsberekening die rekening houdt met reële marktconforme huurwaardes en de totale woonkosten.'



# KOM JE MEE KLINKEN OP HET NIEUWE JAAR..... JE NIEUWE HUURPRIJS DOORSPOELEN



Je bent van harte welkom op de nieuwjaarsreceptie van de huurderswerking van Inter-Vilvoordse.

**Afspraak op woensdagnamiddag 15 januari 2019 om 14u30 in het Lokaal Dienstencentrum Far West dat zich bevindt in het park Maurits Duchéhof.**

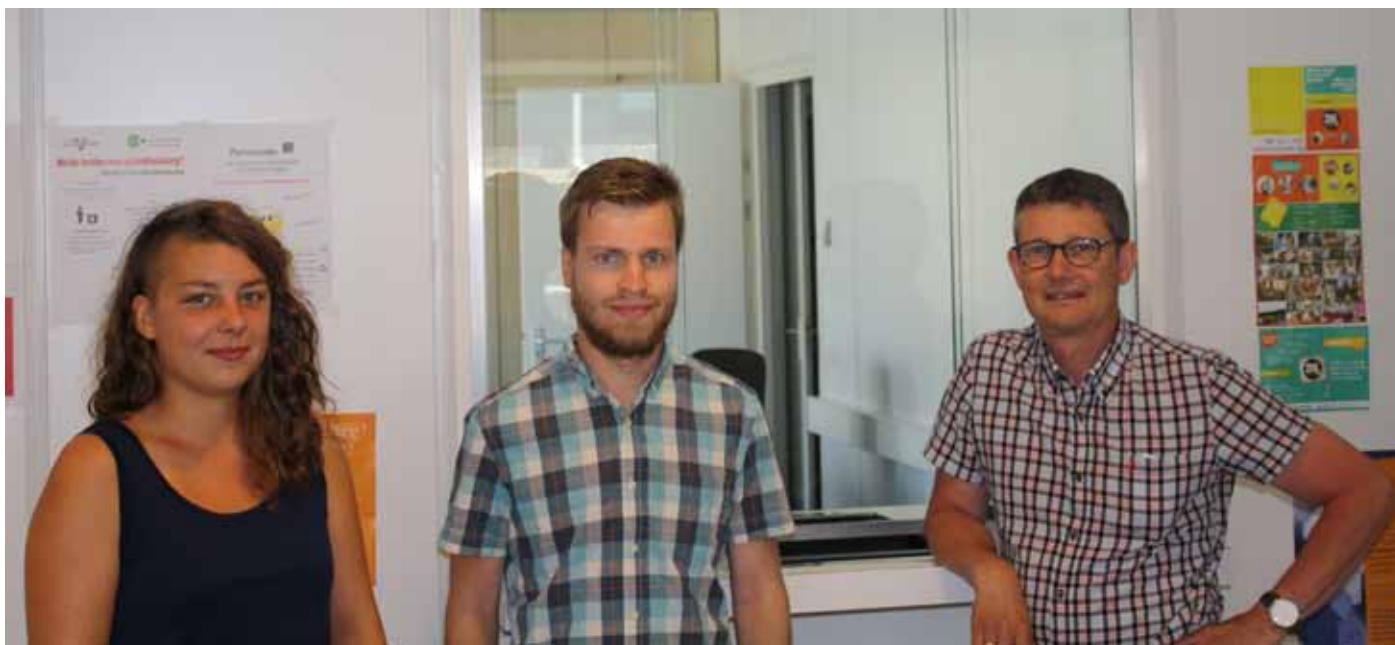
Kom je?

Gelieve ten laatste op vrijdag 10 januari te verwittigen via:  
[bruno.vanloo@samenlevingsopbouw.be](mailto:bruno.vanloo@samenlevingsopbouw.be) of 0490 56 62 34.

Dan voorzien wij voldoende drankjes, hapjes en speechkes van vertegenwoordigers van Inter-Vilvoordse, stad Vilvoorde en de huurderswerking.



# HOE CONTACTEER IK INTER-VILVOORDSE?



Je kan langsgaan bij Inter-Vilvoordse :

- Maandag van 14u tot 18u
- Woensdag en vrijdag van 9u tot 12u

Op het nummer 02 257 11 50 kan je de sociaal-administratieve dienst en financiële dienst bereiken:

- Iedere weekdag van 9u tot 12u
- Maandag en woensdag van 13u tot 17u

Op het nummer 02 257 11 55 kan je de technische dienst bereiken:

- Iedere weekdag van 9u tot 12u
- Maandag, woensdag van 13u tot 17u

Buiten deze uren komt u voor technische problemen terecht bij een callcenter.



Inter-Vilvoordse  
Parkstraat 115  
1800 Vilvoorde  
Info@intervilvoordse.be  
www.inter-vilvoordse.be

*Deze Huurderskrant is een initiatief van:*

*Riso Vlaams-Brabant in samenwerking met de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Sociale Huisvesting.*

*Verantwoordelijke Uitgever: Dirk Masquillier  
Riso Vlaams-Brabant  
Eenmeilaan 2  
3010 Kessel-Lo*

016 44 15 90  
riso.vlaamsbrabant@samenlevingsopbouw.be  
www.risovlb.be