



Vitare
bv ovv nv met sociaal oogmerk

Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2
B – 9800 Deinze
T +32 09 381 92 65
F +32 09 381 92 66

Maatschappelijke zetel:
Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2

BTW: BE 0808.101.060
BNP Paribas Fortis 001-5702350-87
info@vitare.be
www.vitare.be

Huurprijsberekening:

Vanaf 1 januari 2008 wordt de berekening geregeld in regel met het Sociale huurbedluit van 12 oktober 2007.

Elk jaar berekend de dienst verhuring de nieuwe huurprijs voor het komende jaar aan de hand van de gegevens die automatisch worden opgevraagd per huurder via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid KSZ/KBI bij de overheid. (inkomsten, kadaster, gegevens handicap, burgerlijke stand, adresgegevens, taalbereidheid ...)

Indien een van deze documenten niet kan worden aangeleverd zal Vitare deze opvragen aan de huurder in kwestie. Deze gegevens zijn nodig voor de huurprijsberekening.

Wanneer alle gegevens binnen zijn, kan de huur berekend worden:

In 2017 zal de berekening zoals voorheen helemaal verlopen volgens het sociale huurbedluit. De berekening gebeurt als volgt:

We vertrekken van 3 soorten gegevens:

- 1) Gegevens van de huurder
 - Het (geïndexeerde) inkomen
 - Het aantal personen ten laste
- 2) Gegevens van de woning
 - De marktwaarde
 - De minimum huurprijs
 - De patrimoniumkorting
 - De huurlasten
- 3) Gegevens van de huurovereenkomst
 - De basishuurprijs
 - De huursubsidies

1. De gegevens van de huurder:

Voor de berekening moeten we weten hoeveel het totale gezinsinkomen van drie jaar geleden bedraagt. Dat moeten we indexeren. We moeten dus van alle gezinsleden de gegevens opvragen.

Van volgende personen telt geen inkomen mee:

- Gezinsleden waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
- Inwonende kinderen van 18 tot 25 jaar die de ouderlijke woning nooit verlaten hebben
- Gehandicapte gezinsleden tot in de 2^{de} graad
- Ouders en grootouders van meer dan 65 jaar

Van ouders en grootouders die jonger zijn dan 65 jaar telt slechts de helft van het inkomen mee.

Daarnaast moeten we weten hoeveel personen er ten laste zijn. want daarvoor krijgt u ook korting op de basishuurprijs.



Vitare
bv ovv nv met sociaal oogmerk

Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2
B – 9800 Deinze
T +32 09 381 92 65
F +32 09 381 92 66

Maatschappelijke zetel:
Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2

BTW: BE 0808.101.060
BNP Paribas Fortis 001-5702350-87
info@vitare.be
www.vitare.be

Als 1 persoon ten laste tellen mee:

- Kinderen die minderjarig en gedomicilieerd zijn in de woning of waarvoor kinderbijslag betaald wordt.
- Kinderen die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag wordt betaald, waarvan slechts één ouder in de woning woont (co-ouderschap) en waarvoor een verklaring op eer is gemaakt door de beide ouders dat het kind daadwerkelijk regelmatig in die woning verblijft.
- Gehandicapten (+66% arbeidsongeschikt)

Als 2 personen ten laste tellen mee:

- Gehandicapte kinderen die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag betaald wordt.

De gezinskorting bedraagt 18 euro per persoon ten laste en 36 euro per persoon ten laste met een handicap.

2. De gegevens van de woning:

Elke sociale woning heeft een marktwaarde. Dat is het gemiddelde bedrag dat maandelijks moet betaald worden voor een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. Dit bedrag is gebaseerd op de schatting door een notaris van een aantal woningen van Vitare. De marktwaarde wordt ieder jaar op 1 januari bijgewerkt. Zij wordt niet gebruikt in de berekening maar dient als richtbedrag voor de basishuurprijs.

Voor elke woning wordt een minimumhuurprijs bepaald.

- Is de marktwaarde kleiner dan of gelijk aan 260 euro? Dan is de minimumhuurprijs 115 euro.
- Ligt de marktwaarde tussen 260 en 676 euro? Dan is de marktwaarde 115 euro + $\frac{((MW-260)/(676-260)) \times 115\text{€}}$
- Is de marktwaarde hoger dan of gelijk aan 676 euro? Dan is de huurprijs 230 euro.

De patrimoniumkorting wordt eveneens voor elke woning apart berekend:

- Is de marktwaarde van de woning kleiner dan 260 euro? Dan is de patrimoniumkorting 133 euro.
- Ligt de marktwaarde tussen 260 en 676 euro? Dan is de marktwaarde $133 \times \frac{(676 - \text{marktwaarde})}{(676-260)}$.
- Is de marktwaarde hoger dan 676 euro? Dan is er geen patrimoniumkorting.

3. De gegevens van de huurovereenkomst:

Bij het begin van een huurcontract wordt de basishuurprijs vastgelegd. Deze geldt als maximale huurprijs voor deze huurovereenkomst. De basishuurprijs wordt gelijk gesteld aan de marktwaarde van die woning op dat moment. Bij elke verjaardag van het contract wordt de basishuurprijs geïndexeerd. Na negen jaar wordt de basishuurprijs terug gelijkgesteld aan de marktwaarde van de woning, op dat tijdstip.



Vitare
bv ovv nv met sociaal oogmerk

Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2
B – 9800 Deinze
T +32 09 381 92 65
F +32 09 381 92 66

Maatschappelijke zetel:
Achiel Van Eechautestraat 13 bus 2

BTW: BE 0808.101.060
BNP Paribas Fortis 001-5702350-87
info@vitare.be
www.vitare.be

De berekening:

De huurprijs is gelijk aan $1/55$ van het inkomen – Patrimoniumkorting – gezinskorting = “aangepaste huur”.

Deze aangepaste huur wordt vervolgens begrensd:

- Is de aangepaste huur hoger dan de basishuurprijs? Dan wordt hij verminderd tot die basishuurprijs.
- Is de aangepaste huurprijs lager dan de minimumhuurprijs? Dan wordt hij opgetrokken tot die minimumhuurprijs.

Het resultaat noemen we de “reële huurprijs”. Uiteindelijk moeten we nog de huurlasten bijtellen en eventuele huurtoelagen aftrekken. Ook de andere verhuringen (vb. garage) moeten er bijgeteld worden. Het uiteindelijke resultaat is wat u betaalt.

Wijzigingen in de huurprijs

De huurprijs wordt ieder jaar aangepast. Herzieningen in de loop van het jaar zijn alleen mogelijk in de volgende gevallen:

- Bij overlijden of pensionering en wanneer de inwonende, van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd en de nieuwe berekening is slechts mogelijk zodra het nieuw inkomen door ons gekend is.
- Wanneer het inkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden met minstens 20% is gedaald t.o.v. het geïndexeerde inkomen van 2009. De nodige bewijzen moeten dan ook voorgelegd worden en om de 6 maanden moet deze toestand verder bewezen worden, zoniet wordt de vroegere huurprijs terug van toepassing. Het is mogelijk dat de huurder geen herziening van de huurprijs genieten wanneer reeds een beperking tot basishuur is toegepast.
- Alle personen die komen inwonen moeten hun inkomen bezorgen voor de herberekening van de huur.
- Alle wijzigingen in de gezinstoestand: zoals geboorte, overlijden, inwonen, huwelijk, werkloos worden, enz....moeten onmiddellijk worden aangegeven.

Betaling van de huur

Elk jaar krijgen alle huurders tegen de 1^{ste} januari een nieuwe huurberekening.

De huur moet betaald worden voor de 10^{de} van de lopende maand (tegen 10 januari voor januari, tegen 10 februari voor februari, enz...)

Er zijn verschillende manieren om te betalen:

- Contante betaling in ons kantoor
- U gaat maandelijks naar de bank of post met één overschrijvingsformulier
- U betaalt via een doorlopende opdracht bij de bank (maandelijks een vast bedrag door de bank van uw rekening gehaald en doorgestort)
- U werkt met een domiciliëringsopdracht (maandelijks afhouding van de rekening aan de hand van gegevens die Vitare doorgeeft aan de bank)

Sancties

Indien de huurder niet voldoet aan zijn verplichtingen, zijn volgende sancties mogelijk:

Oorzaak	Sanctie
Valse gegevens bezorgen bij aanvraag van de woning	Aanvraag wordt vernietigd
Niet bezorgen van jaarlijkse gezins-en inkomstgegevens	Aanrekening van de hoogst mogelijke huurprijs
Iemand laten bij inwonen zonder dit aan te geven	Aanrekenen van de hoogst mogelijke huurprijs met terugkerende kracht. Bij hardnekkige weigering de wijziging aan te geven: opzeg huurovereenkomst (Vredegerecht)

Zelfstandige beroepsactiviteit

Het is toegelaten om als huurder een zelfstandige beroepsactiviteit uit te oefenen. De woning zelf mag natuurlijk niet gewijzigd worden zonder schriftelijke toestemming van Vitare nv. Zij mag ook niet worden ingebracht in de vennootschap die voor de uitoefening van de zelfstandige beroepsactiviteit zou instaan.

<p>Voorbeelden van wat WEL mag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onthaalmoeder - Verzekeringen - Schrijnwerker, elektricien, aannemer (voor zover de woning niet gebruikt wordt als atelier!) - ... 	<p>Voorbeelden van wat NIET mag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Winkel houden - Café/restaurant houden - Woning als atelier gebruiken - ...
--	--

Opzeg van de huurovereenkomst

Uw huurcontract is van onbepaalde duur. U mag uw huurcontract altijd opzeggen. Maar dan moet u 3 maanden op voorhand een aangetekende brief sturen naar Vitare. U kan uw opzeg ook geven in het kantoor van Vitare zelf. De opzeg start op de eerste dag van de maand die volgt op de opzegdatum.