



Energietoeslag

Daarnaast wordt voor woongelegenheden die op 1 januari 2020 op vlak van energie beter zijn dan een referentiewoning/ appartement uit 2006 een energietoeslag aangerekend.

De energietoeslag is het verschil tussen het verwachte energieverbruik en het referentiegebruik van de woning. De berekening gebeurt op basis van het sociaal tarief.

Eigendom

Ook op het vlak van eigendom zijn er wijzigingen. De huurder, echtgeno(o)t(e) en zijn of haar wettelijke partner mogen geen woning of bouwgrond gedeeltelijk of volledig in vruchtgebruik hebben.

Vanaf 01/01/2020 verstrengen deze voorwaarden:

Geen woning of bouwgrond	Voorbeeld
*Volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik (VG)	1/1VG, 1/2VG, 1/6VG,...
*Volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal	1/1ERFP, 1/3 ERFP, ... 1/1OPSTAL, 1/4 OPSTAL,...
*Volledig of gedeeltelijk zelf in VG gegeven	1/1BE, 1/4BE, ... waarbij u VG afstand
*Volledig of gedeeltelijk zelf of door een derde in erfpacht of opstal gegeven	1/1BEZ ERFP, 1/8 BEZ ERFP, 1/1 BEZ OPSTAL, 1/6 BEZ OPSTAL,...



Opzeg/overlijden laatste huurder

Alleen de huurder heeft woonrecht.

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.

Enkel bij het overlijden van de laatste huurder kunnen de bijwoners nog 6 maanden verder blijven wonen. Hiervoor wordt er een bezettingsovereenkomst opgemaakt .

Bij overlijden van de laatste huurder neemt de huurovereenkomst een einde op de laatste dag van de tweede maand die volgt op het overlijden.

NOG VRAGEN ?

CONTACTEER VIVENDO

Magdalenastraat 20 (bus 1)
8200 Sint-Andries
Brugge Tel. 050 44 61 10
E-mail: info@vivendo.be
www.vivendo.be
www.facebook.com/vivendocvba

WIJZIGINGEN SOCIALE HUURWETGEVING 01/01/2020



Welke wijzigingen zijn er van toepassing voor onze huurders?

Er zijn wijzigingen op volgende vlakken:

- * Huurder / bijwoner : wie heeft welke rechten
- * Inkomen
 - Marktwaarde
 - Energiecorrectie
- * Huurprijs
- * Eigendom
- * Opzeg / overlijden





Huurder / bijwoner

Nieuwe huurderscategorieën:

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

Bijwoner = alle andere personen (vb kinderen, ouders, broers, zussen) of een feitelijke partner die minder dan één jaar aanwezig is

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 inschrijving- 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 meer prioritair muteren omdat de woning te klein is door deze bijwoning.

Inkomen

Het inkomen van **alle** meerderjarige personen telt mee in de huurprijsberekening. **Uitzondering:** meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten en personen die niet duurzaam bijwonen.



OPGELET: NIEUW van 01/01/2020

Inkomen van kinderen < 25j die niet meer studeren, inwonende ouders en invalide gezinsleden telt volledig mee.

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

Van wie: van alle meerderjarige personen die de woning duurzaam bewonen en niet meer kinderbijslaggerechtigd zijn

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

Vivendo vraagt het inkomen op bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Voor 2020 mag de huisvestingsmaatschappij maximaal terugkeren tot het inkomstenjaar 2017 – aanslagjaar 2018 tenzij er een recenter aanslagbiljet beschikbaar is. Ontvangt u voor 31/12/2019 een aanslagbiljet over het inkomstenjaar 2018, dan dient u ons dit te bezorgen.

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.

Huurprijs

Voor de huurprijs wordt 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 huurmarkt.

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

Vanaf 1 januari 2020 moet elke huisvestingsmaatschappij de sociale huurschatter opgemaakt door de Vlaamse Overheid gebruiken.

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

Op basis hiervan werd een nieuwe marktwaarde bepaald. Deze marktwaarde bepaalt de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting.

Dit kan een grote invloed hebben op uw huurprijs. Vivendo is verplicht deze marktwaarde toe te passen.