



# Huurprijsberekening 2023



De Vlaamse regering bepaalt de regels rond de berekening van de huurprijs. We kijken naar je inkomen, je gezin en de kwaliteit van de woning.

De formule is:

- 1/55ste van het inkomen
  - - gezinskorting
  - - patrimoniumkorting
  - + huurlasten
  - + energiecorrectie
- = huurprijs

### **Inkomen**

Jouw inkomen bepaalt voor een groot deel de huurprijs. We kijken naar het inkomen van alle meerderjarige gezinsleden.

Er zijn twee uitzonderingen:

- Het inkomen van inwonende kinderen die nog kinderbijslag genieten telt niet mee;
- Het inkomen van gehandicapte familieleden van de eerste, tweede en derde graad telt deels niet mee.

We nemen het inkomen van het meest recente aanslagjaar dat beschikbaar is en dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden het inkomen van hetzelfde jaar. Enkel als jij en jouw gezin geen referentie-inkomen hebben, kijken we naar huidige inkomsten.

Het totaalbedrag indexeren we en delen we door 55. Is jouw inkomen hoger dan een bepaalde grens? Dan delen we door 54, 53 of 52 in plaats van 55.

**Goed om weten:** Heb je zelf een recenter aanslagbiljet gekregen? Bezorg het vóór 31/01/2023 aan Dijledal, dan berekenen we hierop je huurprijs.

### **Gezinskorting**

Je krijgt een korting van € 21 per persoon ten laste.

- Heb je een kind ten laste met een handicap? Bezorg een attest van het kinderbijslagfonds, dan krijg je een dubbele korting.
- Woont je kind bij je ex-partner, maar verblijft het regelmatig in de sociale woning? Dan krijg je een halve korting, namelijk € 10,50. Hiervoor is een verklaring van beide ouders noodzakelijk. Een model van deze verklaring kan je op onze website terugvinden onder formulieren. We kunnen je deze ook per post of e-mail bezorgen.
- Ben jij of je partner meer dan 66% invalide? Dan krijg je een gezinskorting.

### **Patrimoniumkorting**

Sommige huurders krijgen een extra korting. Dit hangt af van de marktwaarde van de woning. Dat is de huurprijs die jouw woning zou hebben op de private huurmarkt. Die huurprijs wordt bepaald op basis van een schattingsmodel: de sociale huurschatter.

Dit model kijkt onder andere naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Hoe goedkoper de woning op de "private" huurmarkt zou zijn, hoe groter de patrimoniumkorting die jij krijgt.

## **Huurlasten**

Woon je in een appartementsgebouw dan betaal je bovenop de huur nog extra maandelijkse voorschotten voor de diensten. Dit is bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het onderhoud van de centrale verwarming, de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen, afstand van verhaal,...

De huurlasten kunnen verschillen van gebouw tot gebouw omdat je in sommige gebouwen ook je gasverbruik en/of waterverbruik in de huurlasten worden afgerekend. De afrekening van de huurlasten ontvang je jaarlijks.

Opgelet: de voorschotten voor 2023 worden aangepast aan de huidige energieprijzen, de laatst gekende kosten en/of individuele verbruiken.

## **Energiecorrectie**

Als jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker en dus duurder gebouwd is, dan verbruik jij als huurder minder energie en bespaar je geld. Hiervoor betaal je een kleine bijdrage. Die bijdrage is altijd lager dan wat je uitspaart in je energieverbruik.

## **Goed om weten**

De huurprijs heeft een onder- en een bovengrens. Je betaalt nooit meer dan wat iemand voor een vergelijkbare woning in dezelfde omgeving op de private huurmarkt betaalt. Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs + de energiecorrectie. De minimale huurprijs hangt af van de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning.

## Wanneer heb je recht op een aanpassing van de huurprijs?

- **Je gezinssituatie verandert:** iemand verlaat je gezin, komt inwonen of overlijdt: breng Dijledal op de hoogte.
- **Iemand van je gezin gaat met pensioen:** bezorg de berekening van de pensioenkas en het inkomen van andere gezinsleden van de voorbije drie maanden.
- **Je huidige gezinsinkomen ligt minstens 20% lager dan dat van het referentiejaar:** bezorg jouw gegevens en dat van andere gezinsleden van de maanden september, oktober en november vóór 1 januari 2023.

De Vlaamse regering besliste over een gedeeltelijke blokkering van de huurindexatie. Geldt de blokkering van de index gekoppeld aan het EPC-attest ook voor sociale woningen? Neen, dit geldt niet voor sociale huurwoningen van een sociale huisvestingsmaatschappij.

*Geef de nieuwe huurprijs tijdig door aan je bank!*

**Met vragen over je huurprijsberekening  
kan je terecht bij de dienst Verhuring:**

- op het nummer 016 25 24 15
- mail naar [info@dijledal.be](mailto:info@dijledal.be)

**Telefonisch bereikbaar:**

**maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag:  
8.30u tot 12u.**

**woensdag: van 13.30u. tot 16u.**

**Openingsuren:**

**donderdag van 8.30u tot 12u.**

**Daarbuiten werken we enkel op afspraak**