



## Voorwoord

Sinds 1 maart 2017 zijn de wijzigingen in het sociale huurbesluit van kracht. Omdat wij vaststelden dat er hier nog heel wat onduidelijkheden rond zijn besloten wij om alles zo duidelijk mogelijk op papier te zetten.

In deze editie vindt u eveneens de informatie betreffende de huurberekening van 2018. Doorlees dit onderdeel zeker!

Tot slot melden we jullie graag dat mevrouw Demessemaekers na jaren tot jullie dienst te staan sinds 01/08/2017 op pensioen is als directeur. Zij draagt de fakkel over aan mevrouw Schoeters Anja. U kan vanaf nu bij haar terecht met al uw vragen waar het personeel u niet bij kan helpen.

Veel leesplezier!

Voorzitter

Guido Claes

Directeur

Anja Schoeters

#2

zomer 2017

Nieuwsbrief

## Inhoud

Voorwoord	p.1
Huurberekening 2018	p.2
wijzigingen sociaal huurstelsel	p.3

## Huurberekening voor januari 2018

Zoals elk jaar zal er op 01/01/2018 opnieuw een herberekening van de huurprijs plaatsvinden aan de hand van de inkomsten van drie jaar geleden: **inkomsten van 2015 – aanslagjaar 2016**.

Wij kregen deze inkomsten al van de dienst belastingen U moet ons hiervoor dus **niets** meer bezorgen.

**ENKEL** indien uw huidige **inkomsten gewijzigd zijn** tegenover de inkomsten van 2015 – aanslagjaar 2016, dient u ons de **drie huidige loonfiches** te bezorgen of een **attest van het vervangingsinkomen** (attest werkloosheidsuitkering, attest ziekenfonds, de laatste geïndexeerde pensioenfiche) van **al de leden van het gezin**. Wij houden rekening met de huidige inkomsten als deze 20% lager liggen dan tegenover de inkomsten van 2015.

Huurders die erkend zijn als **invalide** met een percentage **vanaf 66%** moeten ons het juiste en meest **recente attest** bezorgen. Dit kan u aanvragen bij uw ziekenfonds ofwel bij de dienst tegemoetkomingen aan gehandicapten (Zwarte Lieve Vrouwstraat Brussel).

Wij moeten in het bezit zijn van het juiste attest of wij kunnen geen rekening houden met een eventuele invaliditeitskorting.

Huurders erkend als **invalide** door de **FOD** moeten ons **niets** bezorgen. Wij krijgen deze gegevens doorgestuurd.

Voor **kinderen in co-ouderschap** die **niet** bij u zijn **gedomicilieerd** moet u een **verklaring** bezorgen van u en uw ex-partner dat de kinderen de helft van de tijd bij u verblijven. Als wij niet in het bezit zijn van deze verklaring kan er geen rekening mee worden gehouden in de huurberekening.

Mogen wij U vragen om ons de gevraagde formulieren vóór **29/09/2017** te bezorgen zodat wij u tijdig de juiste huurberekening kunnen bezorgen. Bij vragen kan u steeds terecht bij Katty Vancuyck via 016/22.97.26 of [vancuyck@volkswoningbouw.woonnet.be](mailto:vancuyck@volkswoningbouw.woonnet.be)

## Wijzigingen in het sociale huurstelsel

Sinds 1 maart 2017 zijn de regels inzake sociale huur gewijzigd. Er zijn zowel wijzigingen voor de kandidaat-huurders als voor jullie, de huidige huurders. We geven hieronder zo duidelijk mogelijk een overzicht van de wijzigingen die belangrijk kunnen zijn voor jou als huurder.

### 1. Eigendomsvoorwaarde

#### Huurovereenkomst van onbepaalde duur (=contract loopt van vóór 1 maart 2017)

Een huurder mag geen woning of bouwgrond **geheel of gedeeltelijk** in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Indien dit wel het geval is moet deze huurder deze woning of bouwgrond **vóór 28 februari 2018** verkocht of vervreemd hebben. Dezelfde regel geldt ook voor een onroerende eigendom (= grond of huis) die ondergebracht is in een eigen vennootschap.

Deze overgangperiode kan, indien u een gegronde reden kan voorleggen, verlengd worden.

U voldoet niet aan deze voorwaarde?

- Betreft het een woning, dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden
- Betreft het een bouwgrond, dan zal vijf jaar na de verwerving ervan een opzegging van zes maanden volgen

#### Huurovereenkomst van bepaalde duur (= contract loopt sinds of na 1 maart 2017)

Deze huurders moeten op het moment van toewijzing al voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Voor volgende zaken wordt er een uitzondering gemaakt:

- Eigendom door erfenis
- Eigendom door schenking
- Eindendom via een deel van de huwgemeenschap

Zij moeten **binnen het jaar na de toewijzing** afstand doen van deze eigendom.

## 2. Invoering van tijdelijke huurovereenkomsten

Huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 maart 2017 hebben een beperkte duur van **negen jaar**. Na de eerste negen jaar wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd tenzij er een reden van opzeg is:

- Het gemiddelde **inkomen** van de laatste drie jaar is hoger dan 125% van de inkomensgrens
- De woning is **onderbezet** (= er wonen te weinig mensen in de woning, zie punt 3)

Huurders die zich in één van bovenstaande situaties bevinden, krijgen zes maanden voor het einde van de huurovereenkomst, de opzeg van de woning.

Als een huurder binnen de eerste negen jaar verhuist naar een andere woning van Volkswoningbouw, krijgt hij een overeenkomst voor resterende termijn van deze periode, met een minimum van drie jaar.

**Opmerking:** De tijdelijke contracten zijn **niet** van toepassing voor huurders met een overeenkomst van **onbepaalde** duur. Als een huurder met zo'n type contract verhuist, krijgt deze opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

## 3. Invoering onderbezettingsvergoeding

Indien u een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebt, en u woont in een onderbezette (= de woning heeft te veel slaapkamers) kan u een aanbod voor een aangepaste woning krijgen. Als u zo'n aanbod aanvaardt, woont u in een woning die **aangepast is aan uw gezinsgrootte**.

Als u tweemaal zo'n aanbod weigert zal u maandelijks een vergoeding moeten betalen. In 2017 bedraagt deze vergoeding 30 euro per slaapkamer die u teveel heeft.

Een woning wordt gezien als te groot (onderbezet) wanneer u twee kamers meer heeft dan er bewoners in de woning zijn.

## 4. huurdersverplichtingen

U moet als huurder de **woning bewonen** en **elke bijwoonst** melden. Zelfs als het om een tijdelijke situatie gaat. Inbreuken hierop worden beschouwd als **domiciliefraude**. Dit kan leiden tot de opzeg van de huurovereenkomst of het opleggen van een administratieve geldboete. Deze administratieve boete kan zelfs als de domiciliefraude al beëindigd is nog opgelegd worden.

Daarnaast komt er een betere gegevensuitwisseling tussen verschillende instanties om domiciliefraude over de gehele lijn op te sporen.

## 5. meerderjarige kinderen

Inwonende kinderen die meerderjarig worden tijdens de duur van de huurovereenkomst moeten geen bijvoegsel meer ondertekenen.

Als ze meerderjarig zijn bij het afsluiten van de overeenkomst moeten ze deze wel mee ondertekenen.

**Opmerking:** Meerderjarige kinderen hebben nog steeds **geen** woonrecht bij het verhuizen of overlijden van de hurende ouder(s).