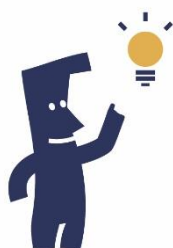


Bijlage: Uitgebreide uitleg bij de huurprijsberekening voor 2022



Mevrouw, mijnheer,
Beste huurder,

Alle uitleg m.b.t. deze berekening is gebaseerd op het Besluit Vlaamse Codex 2021 en het ministerieel besluit ter vaststelling en actualisering van de energiecorrectie.

IZI wonen dient deze berekening toe te passen.

Een nieuwe huurprijsberekening vanaf 1 januari 2022

Om jouw huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin en je woning. De Vlaamse Regering wijzigde op 1 januari 2020 de wijze van huurprijsberekening. Je leest in deze uitleg over de veranderingen.

Wat is er gewijzigd sedert 1 januari 2020?

Er zijn drie elementen die wijzigen:

1. Voor een energiezuinige woning betaal je een energietoeslag
2. De marktwaarde van jouw woning bepalen we met een nieuw schattingsmodel
3. De manier om jouw inkomen vast te leggen wijzigt

1. Energiecorrectie

Als wij, jouw huisvestingsmaatschappij, extra geld hebben geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die jij minder verbruikt door onze extra investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige sociaal tarief. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat jij bespaart op jouw energiefactuur.

2. Sociale huurschatter

Je huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van jouw woning. Dat is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt.

Vanaf 1 januari 2020 bepalen we de waarde van je woning aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Om de waarde te bepalen kijken we naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier kunnen we een nog juister bedrag op de waarde van jouw woning plakken. **(zie overzichtstekening 'de sociale huurschatter' pagina 3)**

3. Bepalen van het inkomen

Vanaf 1 januari 2020 houden we rekening met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden.

Er zijn twee vrijstellingen op het bepalen van het gezinsinkomen:

1. Het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee
2. Het inkomen van inwonende familie (kinderen, kleinkinderen, ouders, grootouders, broers, zussen, neven, nichten, ooms, tantes) met ernstige handicap telt niet mee of slechts gedeeltelijk.

Het referentie-inkomen van deze familieleden is de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT). Enkel het bedrag hoger dan 12.297,78 euro van dit inkomen, telt mee.

Daarnaast kijken we vanaf 1 januari 2020 naar wat je verdiende in het jaar waarop je meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als jij en jouw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar jullie huidige inkomsten.

Wat verandert er niet?

Als jij en jouw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaal je een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.

Jouw inkomen bepaalt niet alleen jouw huurprijs. Soms heb je ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning. Dit verandert niet.



Eventuele VRAGEN aan IZI wonen?

**IZI wonen – Oostrozebekestraat 136 bus 1
– 8770 Ingelmunster**

Tel. 051 30.25.45 — info@iziwonen.be – www.iziwonen.be



Tijdens lopende corona periode enkel bezoek mogelijk na afspraak.

DE SOCIALE HUURSCHATTER

WONINGKENMERKEN



Uit de publicatie Woonwoord van de VMSW – oktober 2019.

A. Begrippen binnen de huurprijsberekening

Samengevat maken we alle begrippen gehanteerd binnen de berekeningsnota nogmaals duidelijk:

A.1. Basishuurprijs (BH): De huurprijs hangt af van de marktwaarde van de huurwoning.

De marktwaarde is de prijs die wordt gevraagd voor een vergelijkbare woning op de private markt. Vanaf 1 januari 2020 wordt de marktwaarde van een sociale huurwoning bepaald aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Het schattingsmodel is aangeleverd door de Vlaamse Overheid. Om de marktwaarde te bepalen wordt er rekening gehouden met de ligging en andere eigenschappen van de woning, zoals het aantal slaapkamers, het bouwjaar enz..

(zie overzichtstekening 'de sociale huurschatter' pagina 3).

De bekomen marktwaarde is tevens de maximum huurprijs.

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld:

- indien de marktwaarde 2022 niet groter is dan 289 €, dan is de minimale huurprijs = 128€;
- indien de marktwaarde 2022 hoger dan of gelijk aan 751 €, dan is de minimale huurprijs = 256€
- indien de marktwaarde 2022 van de woning tussen 289 € en 751 € ligt, dan wordt de minimale huurprijs pro rata vastgesteld, volgens de formule :

Minimale huurprijs = $128 + ((\text{marktwaarde} - 289) / (751 - 289)) \times 128$ met een max. van 256 €

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld :

- indien de marktwaarde 2022 niet groter is dan 289 €, dan is de patrimoniumkorting = 147€
- indien de marktwaarde 2022 hoger dan of gelijk aan 751€, dan is de patrimoniumkorting = 0€
- indien de marktwaarde 2022 van de woning tussen 289 € en 751 € ligt, dan wordt de patrimoniumkorting pro rata vastgesteld, volgens de formule :

Patrimoniumkorting = $147 \times (751 - \text{marktwaarde}) / (751 - 289)$

A.2. Energiecorrectie: Huurders waarvan het verwachte energieverbruik lager ligt dan het referentie-energieverbruik betalen vanaf 1 januari 2020 een toeslag. Dit is de energiecorrectie.

A.3. Inkomen : Vanaf 1 januari 2020 moeten we rekening houden met het volledig inkomen van de huurder(s) en alle meerderjarige gezinsleden. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die kinderbijslag genieten, telt niet mee.

Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2020 per gezinslid het inkomen van het jaar volgens het meest recente aanslagbiljet. Dat inkomen noemen we het referentie-inkomen.

Het inkomen is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten.

Vaststelling van het inkomen. De aangepaste huurprijs wordt berekend op basis van 1/55^{ste} van het geïndexeerd inkomen. Vanaf 01/01/2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening. Dit heet de solidariteitsbijdrage.

De bovengrens is 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is 1/52^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De inkomensgrenzen voor 2022 zijn:

€ 25.850 voor een alleenstaande; € 38.773 voor een gezin, € 2.167 voor een persoon ten laste.

A.4. Geïndexeerd inkomen : het in aanmerking te nemen inkomen wordt geïndexeerd naar juni 2021.

A.5. Personen ten laste (Ptl) :

1. de persoon die op de referentiedatum bij de huurder gedomicilieerd is en die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezen toelage wordt uitbetaald of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;
2. de huurder of de persoon, vermeld onder 1. die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast.

A.6. Gezinskorting : is uitgedrukt in een geldbedrag. Personen ten laste die meetellen voor de gezinskorting (Ptl) is weergegeven in een getal.

Gezinskorting = 20 €; Ptl = 1

- Ptl is een kind ten laste, gedomicilieerd in de sociale huurwoning
- Ptl is een volwassene, erkend als ernstig gehandicapt

Gezinskorting = 40 €; Ptl = 2

- Ptl is een kind ten laste en erkend als ernstig gehandicapt

Gezinskorting = 10 €; Ptl=1/2

Betreft kinderen in co-ouderschap: indien blijkt uit een ondertekende verklaring van beide ouders dat het kind, niet gedomicilieerd in de sociale huurwoning, er wel op regelmatige basis verblijft.

B. Uw berekeningsnota voor 2022

Zie apart document/ berekeningsnota huurprijs in bijlage



Gelieve op de huurberekeningsnota goed na te kijken:

- of het aantal personen ten laste klopt,
- of de informatie in verband met de invaliditeit correct is,
- of het opgegeven inkomen juist is.

C. Huurprijs van de garages

Indien u een afzonderlijke garage huurt van Iziwonen zonder een apart huurcontract, dan staat de huurprijs hiervan vermeld bij de 'Andere verhuringen' op uw berekeningsnota.

D. De huurlasten voor een woning / appartement

1. Onderhoud verwarming en sanitair

=> voor de woonentiteiten te **Ingelmunster, Pittem, Sint-Eloois-Winkel, Kortemark, Wingene en de Mercuriusstraat te Izegem**

Izi wonen had in de eerste 6 maanden van 2021 een onderhoudscontract voor al deze woningen

met de firma Cofely services. Vanaf juli 2021 heeft IZI wonen na een openbare prijsvraag een nieuw globaal onderhoudscontract afgesloten met de firma Six. Hierop kan u als huurder beroep doen indien u problemen ondervindt met uw verwarming of sanitair. In dit contract is inbegrepen dat er een jaarlijks onderhoud van de verwarming en het sanitair zal gebeuren.

Het aandeel van de huurder in dit onderhoudscontract bedraagt voor 2022 € 10,40 per maand.

=> voor woonentiteiten te **Izegem** (behalve de nieuwe woningen Mercuriusstraat).

T.e.m. juni 2021 kon er gebruik worden gemaakt van diverse gespecialiseerde onderaannemers sanitair en verwarming. Sedert juli 2021 heeft IZI wonen na een openbare prijsvraag een globaal onderhoudscontract voor al zijn woningen afgesloten bij de firma Six. Hierop kan u als huurder beroep doen indien u problemen ondervindt met uw verwarming of sanitair. In dit contract is inbegrepen dat er een jaarlijks onderhoud van de verwarming en het sanitair zal gebeuren.

Het aandeel van de huurder in dit onderhoud bedraagt voor 2022 € 5,87 per maand.

NIEUW onderhoudscontract firma SIX

Details hierover vindt u in **het Informatieblad voor de huurder m.b.t. het onderhoudscontract SIX**. Dit document werd u begin juli 2021 per brief bezorgd bij de start van het nieuwe contract.

Dit document kan u ook online vinden op onze website www.iziwonen.be onder de rubriek 'ik ben huurder' sub-rubriek 'onderhoud en herstel'.

2. Verzekering tegen brand en aanverwante gevaren van uw woonst (behalve de inboedel)

Op basis van de gewijzigde Vlaamse Wooncode werden vanaf 1 maart 2008 alle woningen en appartementen uit ons patrimonium door IZI wonen verzekerd met afstand van verhaal en dekking ten voordele van de huurders voor het verhaal van derden.

Door deze nieuwe regeling moet U jaarlijks aanzienlijk minder betalen voor Uw brandverzekering.

Uw aandeel in deze verzekering bedraagt € 1,13 per maand.

Vergeet echter niet uw inboedel te verzekeren.

3. Woont u in een appartement met gemeenschappelijke delen

Dan komen hier nog meerdere kosten bij kijken (onderhoud en keuring lift, elektriciteit, poetsen gemeenschappelijke delen, ...) In bijlage van deze brief vind u dan **een specifieke toelichtingsnota voor uw appartementsblok.**

4. Doorrekenen van eigen verbruiken elektriciteit, gas en water (enkel voor bepaalde appartementsblokken in Izegem)

Diverse huurders van appartementen betalen in de jaarlijkse afrekening van de diensten, naast de gemeenschappelijke huurlasten eigen aan appartementen, afzonderlijk het privéverbruik van water, gas en/of elektriciteit. De voorschotten voor het dienstjaar 2022 zijn aangepast op basis van de afrekeningen van het voorgaande jaar. Hiervoor ontvangt u later nog een afrekening.

E. Mogelijkheid tot herziening van de huurprijs

De op 1 januari 2022 vastgestelde huurprijs kan in bepaalde gevallen worden herzien:

1. bij vertrek of overlijden van een huurder of inwonende van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen. De nieuwe huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van de maatschappij wordt gebracht.

2. indien het huidige inkomen van de huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het geïndexeerde inkomen van het referentiejaar wordt de huur herzien vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis heeft gebracht aan de maatschappij;

Het voortduren van deze toestand moet na zes maanden worden bevestigd, zo niet wordt de originele huurprijs onmiddellijk opnieuw van toepassing.

3. als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, wordt de huurprijs opnieuw berekend, tenzij zou blijken dat de huurprijs hoger zou komen te liggen. De nieuwe huurprijs wordt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis aan de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidig pensioeninkomen van de huurder. Als er andere huurders in de woning verblijven dan wordt ook met hun huidig inkomen rekening gehouden.

Indien bepaalde gegevens vermeld op de berekeningsnota niet juist zijn, is het belangrijk dit onmiddellijk te melden. Onjuiste persoonlijke gegevens worden evenwel pas rechtgezet na overhandiging van bewijskrachtige documenten op ons kantoor.

SAMENVATTENDE TABEL - HERZIENING van de huurprijs

Bijkomende info hierover nodig? Bel ons 051 30.25.45 of kom langs (door corona enkel op afspraak).

Is iemand overleden ?	Bezorg ons een overlijdensbericht (rouwbrief of attest vanwege de gemeente).
Verlaat iemand de woning?	Bezorg ons een " attest samenstelling gezin ". De vertrokken persoon staat er niet meer op. Je haalt het attest op bij je gemeente.
Komt iemand bij je wonen ?	Je meldt ons dit schriftelijk . Deze bijwoners dienen het bewijs te leveren van kennis van het Nederlands en te voldoen aan de inschrijvings-, toelatings- en eigendomsvoorwaarden. Bezorg ons een " attest samenstelling gezin " met de nieuwe persoon op. Je haalt het attest op bij je gemeente. Je bezorgt het laatst ontvangen aanslagbiljet, inkomsten 2019 of 2020 van deze persoon.
Zijn je huidige gezinsinkomsten lager dan in 2019 ?	Bezorg ons de inkomsten van de laatste 3 maanden die voorbij zijn. Dit is nodig voor alle personen waarvan we de inkomsten meetellen.

<p>Het gezinsinkomen moet de laatste 3 maanden 20% lager zijn dan het geïndexeerd gezinsinkomen 2019.</p> <p>Pensionering in 2022.</p>	<p>!! Deze herziening duurt maximum 6 maanden. Om de vermindering eventueel te behouden leg je dan opnieuw de inkomsten van de laatste 3 maanden voor.</p> <p>Bezorg ons uw pensioen, samen met het eventuele huidig inkomen van de andere gezinsleden.</p>
--	--

De huurprijs verandert in de maand die volgt op de maand waarin je de herziening aanvraagt (mits het dossier volledig is).

F. Verrekening korting op de onroerende voorheffing

In bepaalde gevallen genieten de huurders van een vermindering op de onroerende voorheffing bvb ingevolge invaliditeit (volgens vastgelegde voorwaarden) of minimum 2 kinderen ten laste. De berekening van de doorstorting door de eigenaar aan de sociale huurder is sedert 2008 gewijzigd.

De korting op de onroerende voorheffing wordt in de nieuwe huurprijsberekening beschouwd als een onderdeel van de totale korting en wordt achteraf verrekend. Dit betekent dat indien U maandelijks een reële huurprijs betaalt die lager is dan de basishuurprijs (BH) U achteraf geen bonus via de vermindering op de onroerende voorheffing ontvangt omdat U reeds een 'sociale korting' hebt gekregen. De sociale korting staat vermeld links onder op de berekeningsnota.

Er zijn 2 mogelijkheden :

- de vermindering op de onroerende voorheffing is kleiner of gelijk aan de reeds toegekende korting: U ontvangt geen bonus onroerende voorheffing
- de korting op de onroerende voorheffing is groter dan de reeds toegekende korting : U ontvangt het verschil tussen de vermindering onroerende voorheffing en de reeds genoten korting. In dit geval zal U van ons een brief ontvangen en zal het bedrag worden betaald op uw bankrekening.

G. Stipte betaling van de huishuur

De betalingen gebeuren steeds door storting op rekeningnummer **IBAN BE56 0960 0994 9288** met als gestructureerde mededeling uw OGM-nummer.

Dit nummer staat onderaan links op uw huurberekeningsnota.

Uw huurcontract stelt duidelijk dat de huishuur vóór de 10^{de} dag van de maand betaald moet worden.

MEMO ! : Sedert 1/1/2021 is dit voor alle huurders in **Izegem** ook het bankrekeningnummer waarop dient betaald te worden. Uw OGM nummer is steeds hetzelfde gebleven als vorig jaar.

Voor die huurders uit Izegem, die hun maandelijkse huurbetaling verrichten bij middel van **domiciliëring**, is er geen OGM-nummer vermeld op de huurprijsberekeningsnota. De maandelijkse domiciliëring wordt door IZI wonen elke maand telkens op de 10^{de} van de huidige maand ingevorderd tenzij deze dag in het weekend zou vallen; dan gaat deze door de eerstvolgende werkdag.

Procedure huurachterstellen vanaf 01/01/2020

Maand 0	voor de 10 ^{de} 15 ^{de} 15 ^{de} -20 ^{ste}	openstellen huur bekijken huurachterstellen 1 ^{ste} brief	gewone zending	€ 0	
Maand 1	1 ^{ste} week	2 ^{de} brief	gewone zending	€ 8	indien afbetalingsplan, terug naar maand 0*
Maand 2	1 ^{ste} week	3 ^{de} brief	Aangetekend** + gewone zending	€ 15	brief OCMW
Maand 3	1 ^{ste} week	4 ^{de} brief: laatste aanmaning → wanneer nu niet betaald wordt, verdere stappen	Aangetekend** + gewone zending	€ 15	
Maand 4	datum RvB of directiecomité	5 ^{de} brief: ingebrekestelling → opzeg / dossier wordt doorgestuurd naar vrederegerecht voor verbreking huurcontract NOG TE BESLISSEN !!	Aangetekend** + gewone zending	€ 15	

Bij niet tijdige betaling kunnen administratiekosten aangerekend voor verstuurd rappels dit volgens de procedure huurachterstal. De bedragen zijn als volgt vastgelegd: voor een eerste gewone rappel € 8, voor een aangetekend schrijven € 15.

H. Verplichtingen van de huurder

In het kader van domiciliefraude en volgens de artikels vermeld in de huurovereenkomst heeft de huurder de informatieplicht om iedere wijziging van de samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, binnen de maand aan de verhuurder schriftelijk mee te delen.

Bij vaststelling door Iziwonen van een verblijf op regelmatige basis of bijwonen van derden wordt de huurder hiervoor in gebreke gesteld met het oog op het verbreken van de huurovereenkomst en wordt de sociale korting volgens art. 38 van de reglementering volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode niet meer toegekend! Met andere woorden wordt de maximale huurprijs aangerekend.

I. Waarborg

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.



NOG VRAGEN ?

**IZI wonen – Oostrozebekestraat 136 bus 1
– 8770 Ingelmunster
Tel. 051 30.25.45 — info@iziwonen.be – www.iziwonen.be**



Tijdens lopende corona periode enkel bezoek mogelijk na afspraak.