



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

Beginnelsen van de huurberekening

Jaar 2018



Hoe wordt de reële huur berekend ?

De verschillende stappen :



1. Inkomsten x index = geïndexeerde inkomsten

Welke inkomsten ?

De netto belastbare inkomsten van het referentiejaar = 2015 (zie aanslagbiljet 2016).

Indien de inkomsten van het referentiejaar hoofdzakelijk bestaan uit vervangingsinkomsten (werkloosheid, mutualiteit, handicap, OCMW...), gebruiken we de actuele inkomsten om uw huur te berekenen.

Met welk cijfer indexeren ?

De inkomsten van 2015 x 1,0164.

De inkomsten van 2016 (indien er geen inkomsten zijn voor 2015) x 1,0164.

2. Geïndexeerde inkomsten/referentie-inkomen = inkomenscoëfficiënt

Referentie-inkomen = 19.542,49 €.

Dus : u deelt uw geïndexeerde inkomsten door 19.542,49 om de inkomenscoëfficiënt te bekomen.

3. Inkomenscoëfficiënt x basishuur = reële huur

De basishuur komt overeen met de waarde van uw woning. Het bedrag van de basisshuur is terug te vinden op uw huurberekeningsfiche.

4. Vermindering voor kinderen ten laste

Af te trekken van uw reële huur :

- 1 kind = 5 % van de basishuur
- 2 kinderen = 10 % van de basishuur
- 3 kinderen = 20 % van de basishuur
- 4 kinderen = 30 % van de basishuur
- 5 kinderen = 40 % van de basishuur
- 6 kinderen en meer = 50 % van de basishuur



1 gehandicapt kind ten laste = 2 kinderen ten laste.

5. Vermindering voor invaliditeit of handicap bij volwassenen

Vermindering van de reële huur met 20 % van de basishuur indien een volwassene 66 % invalide of 66% gehandicapt is.

6. Beperkingen

a) de reële huur mag niet minder bedragen dan de helft van de basishuur (eventueel geplafonneerd= helft van de basishuur kan nooit hoger zijn dan de hiernavermelde bedragen) :

- 1 slaapkamer, flat of studio : 119,17 €
- 2 slaapkamers : 145,65 €
- 3 slaapkamers : 183,37 €
- 4 slaapkamers en meer : 211,85 €

b) de reële huur mag niet minder bedragen dan 89,52€ / maand = minimumhuur.

c) de reële huur mag volgende bedragen niet overschrijden (< : minder dan, > : hoger dan) :

- 20 % van de inkomsten indien uw inkomsten < referentie-inkomen
- 22 % van de inkomsten indien het referentie-inkomen < uw inkomsten < het toelatingsinkomen
- 24 % van de inkomsten indien uw inkomsten > het toelatingsinkomen

Voorwaarde: ofwel is uw woning aangepast aan uw gezinssamenstelling, ofwel hebt u een mutatieaanvraag ingediend.

d) de reële huur mag niet meer bedragen dan de normale huurwaarde (NH) = maximumhuur = verschillend voor elke woning.

Het bedrag van de (NH) kunt u terugvinden op uw huurberekeningsfiche.

e) uw reële huur in 2018 mag niet hoger zijn dan 20% van uw reële huur in augustus 2017.

Beperking niet van toepassing in het geval dat :

- de huurder zijn inkomsten niet heeft medegedeeld of in geval dat er vastgesteld wordt dat er fraude gepleegd is.
- de huurder een mutatie of een transfer verkregen heeft (woont in een andere woning).
- er een vermeerdering is van het aantal inkomsten in het gezin (met uitzondering van een verhoging van het aantal inkomsten voortkomend van een kind dat in 2017 ten laste was en in 2018 niet meer ten laste is).

Opmerking :

Bepaalde huurders betalen een solidariteitsbijdrage en/of een bijkomend bedrag omwille van een bovenmatige woning (overtollige slaapkamers) en/of een huurtoeslag voor pas-siefwoning, lage en zeer lage energiewoning. Voor deze specifieke situaties kunt u zich het beste wenden tot het **Departement**