



# Wijziging Kaderbesluit Sociale Huur vanaf 1 januari 2020

13 december 2019

Entiteit

Dienst Wonen

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

Annemie Van Hoecke | 09/266.76.12 | Annemie.Vanhoecke@stad.gent

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor kandidaat-huurders en voor huurders van een sociale woning. Deze regels zijn bepaald door de Vlaamse Regering en gelden voor iedereen die zich inschrijft voor een sociale woning en voor iedereen die een sociale woning huurt.

Let op: niet alle wijzigingen zijn van toepassing op de verhuringen via:

- de sociale verhuurkantoren. De toewijzingsregels en het bepalen van de huurprijs veranderen niet.
- het Vlaams Woningfonds. De huurprijsbepaling verandert niet.

Hierna volgen de belangrijkste wijzigingen voor de kandidaat-huurders, voor de huurders en voor de huurprijsberekening. Verder in dit document vindt u de link naar de nieuwe regelgeving van het Kaderbesluit Sociale Huur en vindt u de contactgegevens van de Woonwijzers van de Stad Gent en de contactgegevens van de sociale verhuurders waar u terecht kan voor meer informatie.

## 1. Wijzigingen voor de kandidaat-huurders

### Voorwaarden om een sociale huurwoning te huren

Om een woning te kunnen huren, moet de kandidaat-huurder aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voldoen.

Vanaf 1 januari 2020 moeten **alleen de toekomstige referentiehuurders** aan deze voorwaarden voldoen. De referentiehuurders, ook kandidaat-huurders genoemd, zijn:

- de persoon die zich inschrijft.
- de persoon die gehuwd is, wettelijk samenwoont of de feitelijke partner is van de persoon die zich inschrijft **én** die bij aanvang van de huurovereenkomst mee in de sociale woning komt wonen.

Is een kandidaat-huurder nog gehuwd bij inschrijving en wil hij alleen in de sociale woning wonen, dan moet hij niet meer aantonen dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is of de echtscheiding is gestart.

De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden worden **niet afgetoetst bij de personen die de woning mee zullen bewonen.**

## Regels rond inkomen

Vanaf 1 januari 2020 tellen **bij inschrijving enkel de inkomsten van de referentiehouders**, zijnde 1 of 2 personen. De sociale verhuurder kijkt naar het inkomen van het meest recente aanslagbiljet van elke referentiehouder. Het aanslagbiljet van de twee referentiehouders kan dus van een verschillend aanslagjaar zijn. Zijn er nog andere inkomsten, zoals bijvoorbeeld een leefloon, inkomen vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap, dan wordt hiermee ook rekening gehouden.

De sociale verhuurder kijkt niet meer naar het inkomen van drie jaar terug.

Enkel indien het inkomen van de referentiehouders onder de inkomensgrens valt, kunnen zij ingeschreven worden als kandidaat-huurder.

Met het **inkomen van de andere gezinsleden**, zoals bijvoorbeeld werkende kinderen, inwonende (groot)ouders, wordt **bij de inschrijving en de toewijzing van een sociale woning geen rekening gehouden**.

Voor de **huurprijsberekening** worden wel **alle inkomsten van alle meerderjarige bewoners**, behalve deze van meerderjarige kinderen waarvoor kinderbijslag genoten wordt, meegeteld.

## Regels rond eigendom

De kandidaat-huurder mag bij inschrijving **geen eigendom** bezitten. Hij mag geen woning of bouwgrond

- in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben of geven, niet in België en niet in het buitenland. Zelfs een paar procent volle eigendom of vruchtgebruik bezit, is uitgesloten.
- in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben.

Kreeg de kandidaat-huurder een woning of bouwgrond, bijvoorbeeld door een erfenis, of heeft hij een eigendom met een ex-partner, of is hij het beheer over zijn eigen woning verloren door een collectieve schuldenregeling dan zijn er uitzonderingen mogelijk. Hij bespreekt dit best bij de inschrijving. De huurder moet wel één jaar na toewijzing voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Deze termijn kan verlengd worden bij gegronde redenen.

De regels rond eigendom gelden alleen voor de toekomstige referentiehouders. Met de eigendommen van de andere bijwoners wordt geen rekening gehouden.

## Voorrangsregels

Sommige kandidaat-huurders hebben recht op een voorrang. Een aantal voorrangsregels wijzigen of verdwijnen.

De kandidaat-huurder krijgt geen voorrang meer bij:

- een onteigening.
- een advies ongeschikt of onbewoonbaarverklaring met voorrang.

De optionele voorrangsregel waarbij kandidaat-huurders die nog geen huurovereenkomst hebben bij een sociale huisvestingsmaatschappij valt weg. Dit betekent dat private en sociale huurders eenzelfde rangorde van toewijzing volgen.

Is de bestaande woning van slechte kwaliteit, dan kan de kandidaat-huurder alleen voorrang krijgen als de burgemeester of de minister een besluit ongeschikt of onbewoonbaarverklaring met voorrang heeft ondertekend. De kandidaat-huurder mag niet verantwoordelijk zijn voor de gebreken aan de woning (verklaring op eer).

De voorrang vervalt:

- als het besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder verblijft in een noodwoning, transitwoning, woning project leegstand of kamer in project Vesalius.
- als de kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij hij in een noodwoning, transitwoning, woning project leegstand of kamer in project Vesalius.

#### **Familie in het buitenland die de kandidaat-huurder wil laten inwonen (telt ook voor huurders!)**

Als de kandidaat-huurder of de huurder eraan denkt om familie uit het buitenland naar België te laten komen en bij hem te laten inwonen, dan moet hij dat direct melden aan alle maatschappijen waar hij is bij ingeschreven of aan de maatschappij waarbij hij huurt.

#### **Niet akkoord met een beslissing (telt ook voor huurders!)**

Is de kandidaat-huurder of huurder het niet eens met een beslissing die de sociale verhuurder over zijn dossier neemt, dan kan hij binnen de 30 dagen na de beslissing, deze laten nakijken door de Afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen.

#### **Bescherming van de persoonsgegevens (telt ook voor huurders!)**

Sociale verhuurders zullen bij inschrijving en bij ondertekening van een huurovereenkomst, een document laten tekenen over het gebruik en de bescherming van de persoonsgegevens.

## 2. Wijzigingen voor de huurders

### Opsplitsing tussen huurders en bijwoners

Vanaf 1 januari 2020 is er een onderscheid tussen huurders en bijwoners. Dit onderscheid heeft een aantal belangrijke gevolgen en is zeer bepalend voor de woonrechten, voor wie de huurovereenkomst ondertekent, voor wie moet voldoen aan de inschrijving- en toelatingsvoorwaarden, enz.

#### Wie is huurder?

De volgende personen zijn huurders:

- de persoon die zich opgaf als referentiehuurder.
- de persoon die gehuwd is, wettelijk samenwoont of de feitelijke partner is van de referentiehuurder én mee in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan enkele voorwaarden voldoen.

Er kunnen maximum 2 personen als huurders beschouwd worden. Zij hebben een persoonlijk woonrecht, moeten voldoen aan alle inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, ondertekenen de huurovereenkomst en zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen bijwonen of verblijven.

Let op: als de feitelijke partner na de start van het huurcontract komt inwonen, dan wordt deze pas na één jaar bijwonen ook huurder. Dit kan alleen als het koppel samen voldoet aan alle voorwaarden. Voldoen de twee personen niet aan alle voorwaarden, dan zal de feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.

#### Wie is bijwoner?

Alle andere personen die de sociale huurwoning mee bewonen, zijn bijwoners. Bijwoners hebben beperktere rechten of plichten. Zij hebben geen persoonlijk woonrecht, moeten geen huurovereenkomst tekenen en moeten niet voldoen aan de voorwaarden om in de woning te verblijven. Zij moeten wel een aantal verplichtingen volgen. De huurders zijn verantwoordelijk voor de personen die bij hen bijwonen of verblijven.

Let op! Het inkomen van meerderjarige bijwoners, met uitzondering van degene waarvoor kinderbijslag genoten wordt, telt mee voor de huurprijsberekening.

#### Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, dan stopt de huurovereenkomst automatisch. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden.

Blijven er nog bijwoners achter, dan mogen zij nog minimum zes maanden en bij uitzondering langer, de woning blijven bewonen. Zij sluiten dan een bezettingsovereenkomst van bepaalde duur af met de sociale verhuurder.

### De huurovereenkomst

Huurovereenkomsten zullen vanaf 1 januari 2020 korter en eenvoudiger zijn. Alle bepalingen die opgenomen zijn in het Woninghuurdecreet, worden niet meer vermeld. Nieuwe huurders krijgen wel een document dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten.

### Nieuwe huurprijsberekening

Zie punt 3.

### Heeft de huurder een woning of bouwgrond?

Vóór 1 januari 2020 mocht de huurder al geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 1 januari 2020 worden de eigendomsvoorwaarden strenger. Zo mag de huurder vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben of gegeven hebben, zelfs niet een paar procent.

Huurders met een huurcontract afgesloten voor 1 januari 2020 moeten niet voldoen aan deze nieuwe, verstrengde eigendomsvoorwaarden. Zij moeten geen actie ondernemen.

Voor huurders die een woning of bouwgrond erven of geschonken krijgen, zijn er uitzonderingen mogelijk. De huurder bespreekt dit best met zijn sociale verhuurder.

### Voorrangsregels

Als het gezin te groot is voor de woning kon je vroeger met voorrang verhuizen naar een grotere woning.

Vanaf 1 januari 2020 kan de huurder alleen nog met voorrang verhuizen naar een grotere woning als er door geboorte, adoptie of pleegzorg een kind bijkomt in het gezin of als een gemelde gezinshereniging plaatsvond. Hij krijgt geen voorrang meer als er iemand (bijvoorbeeld een familielid, een vriend, een nieuwe partner met kinderen, ...) komt bijwonen en de woning daardoor te klein wordt.

### 3. Wijziging van de huurprijsberekening

Vanaf 1 januari 2020 wordt de huurprijs van sociale huurwoningen op een andere manier berekend. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de verhuringen via de sociale verhuurkantoren en via het Vlaams Woningfonds.

De huurprijs wordt berekend op basis van het **inkomen**, de **gezinssamenstelling** en de **woning**.

#### Wat verandert er?

Er zijn drie elementen die vanaf 1 januari 2020 wijzigen:

1. Het **inkomen** wordt op een andere manier vastgelegd.
2. De marktwaarde van de woning wordt bepaald met een nieuw schattingsmodel, **de sociale huurschatter**.
3. Voor een energiezuinige woning is er een **energietoeslag**.

#### 1. Het inkomen

Vanaf 1 januari 2020 wordt er rekening gehouden met inkomen van **alle bewoners ouder dan 18 jaar**. Dus ook de inkomens van ouders, grootouders, broers, zussen en kinderen ouder dan 18 jaar die in de sociale woning wonen, tellen mee voor de berekening van de huurprijs.

**Alle inkomens** tellen voortaan mee. Het inkomen is de optelsom van:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- het leefloon
- de inkomens vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van de belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Alleen de inkomsten van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen niet mee.

Vanaf 1 januari 2020 wordt het inkomen van het **meest recente aanslagbiljet** genomen. Dit noemt het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden het aanslagbiljet van hetzelfde jaar. Als het gezin geen referentie-inkomen heeft, dan wordt het huidige inkomen genomen.

Er wordt dus niet langer rekening gehouden met het inkomen van drie jaar terug.

#### 2. De sociale huurschatter

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

Vroeger bepaalde de notaris de marktwaarde van de sociale woning. Vanaf 1 januari 2020 wordt de waarde van de woning bepaald aan de hand van de **sociale huurschatter**. Dit is een schattingsmodel ontwikkeld door de Vlaamse Regering. Om de waarde te bepalen kijkt dit model naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar, van de woning.

Voor sommige huurders zal de marktwaarde van de woning dalen, bij andere huurders zal die stijgen. De huurder betaalt nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de basishuurprijs van de woning.

### 3. De energierecorrectie

Woont de huurder in een gebouw dat gebouwd of gerenoveerd werd met een bouwvergunning afgeleverd in 2006 of later **of** sluit de kandidaat-huurder na 1 januari 2020 een huurovereenkomst voor een sociale woning, dan kan het zijn dat hij vanaf 1 januari 2020 een bedrag voor '**energiecorrectie**' ziet verschijnen bij de berekening van zijn huurprijs.

Als de huisvestingsmaatschappij extra geld heeft geïnvesteerd om de woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruikt de huurder minder energie en bespaart hij geld op het gebruik van verwarming en warm water.

De grootte van deze toeslag hangt af van de geschatte hoeveelheid energie die de huurder minder verbruikt door deze extra investering. Deze hoeveelheid energie wordt berekend volgens de regels vastgelegd door de Vlaamse Regering.

De energiebesparing wordt doorgerekend aan het voordelige **sociaal tarief**. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn energiefactuur.

Woont de huurder in een woning waarin geen extra investeringen gebeurden om ze energiezuiniger te maken, dan wordt er geen energierecorrectie aangerekend.

### Wat verandert er niet?

Als de inkomsten van huurders en bijwoners hoger ligt dan de inkomensgrenzen, dan betaalt de huurder een iets hoger aandeel. Deze **solidariteitsbijdrage** blijft behouden.

De **gezinskorting** (19 euro per kind of persoon ten laste) en de **patrimoniumkorting** (afhankelijk van de marktwaarde van de woning, zie sociale huurschatter) blijven bestaan.

De huurder betaalt ook nooit minder huur dan de **minimale huurprijs** en nooit meer dan de **marktwaarde** (of basishuurprijs), beiden berekend volgens de sociale huurschatter.

#### 4. Meer informatie en vragen?

De **regelgeving** van het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur kan u via deze link raadplegen :  
<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1016403&datum=2020-01-01&geannoteerd=false&print=false>.

Met **algemene vragen** rond deze wijzigingen kan u terecht bij:

➤ **Woonwiziers Stad Gent:**

- <https://stad.gent/woonwiziers>
- [wonen@stad.gent](mailto:wonen@stad.gent)
- 09 266 76 40 (elke werkdag van 9 tot 12.30 uur en van 14 tot 16 uur, behalve op donderdag).

Met **specifieke vragen** rond **individuele dossiers** informeert u zich best bij de betreffende **sociale verhuurder**, waar uw cliënt is ingeschreven of waar hij huurt. Hun specifieke communicatie en contactgegevens vindt u terug op hun website.

➤ **ABC**

- <http://www.abc-shm.be/contact>
- [huurder@abc-shm.be](mailto:huurder@abc-shm.be)
- 03 210 94 00 (keuzetoets 2 - elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13 tot 16.30 uur, behalve op dinsdag- en vrijdagmiddag)

➤ **Gentse Haard**

- [www.degentsehaard.be](http://www.degentsehaard.be)
- [info@degentsehaard.be](mailto:info@degentsehaard.be)
- 09 216 75 75 (elke werkdag van 9 tot 12 uur en van 13.30 tot 16.30 uur)

➤ **Habitare +**

- <https://www.habitareplus.be>
- [verhuur@habitareplus.be](mailto:verhuur@habitareplus.be)
- 09 362 22 26 (keuzetoets 1 – elke werkdag van 9 tot 11.30 uur)

➤ **Volkshaard**

- <https://www.volkshaard.be>
- [boekhouding@volkshaard.be](mailto:boekhouding@volkshaard.be) (voor huurprijs) – 09 269 49 70 (elke werkdag van 8.30 tot 12 uur, behalve op vrijdag)
- [sociale.dienst@volkshaard.be](mailto:sociale.dienst@volkshaard.be) – 09 233 12 43 (elke werkdag van 13 tot 16 uur, behalve op vrijdag)

➤ **Woningent**

- <https://www.woningent.be/vragen-over-de-nieuwe-huurprijs-de-nieuwe-wetgeving>
- [huurprijs@woningent.be](mailto:huurprijs@woningent.be)
- 09 235 99 80 (tijdelijk nr– elke werkdag van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur)

➤ **SVK Gent:**

- [www.sociaalverhuurkantoor.gent](http://www.sociaalverhuurkantoor.gent)
- [inschrijvingen@sociaalverhuurkantoor.gent](mailto:inschrijvingen@sociaalverhuurkantoor.gent)
- 09 266 95 81 (elke werkdag van 13.30 tot 16.30 uur)

➤ **Vlaams Woningfonds**

- [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)
- [hhovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhovl@vlaamswoningfonds.be)
- 02 5489 283 (elke werkdag van 8.30 tot 12 uur, niet op donderdag, en elke werkdag van 12.45 tot 16.30 uur behalve op vrijdag tot 16 uur)



