////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Huursubsidie

Toelichtingsbrochure

////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

De huursubsidie bestaat uit een maandelijkse huursubsidie en (in sommige gevallen) een eenmalige installatiepremie.

# WIE kan DE huursubsidie aanvragen?

U kunt de tegemoetkoming aanvragen **nadat** u naar uw nieuwe huurwoning bent verhuisd. De aanvraag indienen voor uw verhuis kan niet.

Let op: als u al een huursubsidie of huurpremie geniet, dan kunt u geen huursubsidie meer aanvragen.

# In welke gevallen kunt u de huursubsidie aanvragen?

Er zijn vier situaties waarin u een huursubsidie kunt aanvragen.

**MOGELIJKHEID 1**

U verhuist uit:

1. een bij besluit **onbewoonbaar** verklaarde woning in het Vlaamse Gewest. Het besluit is genomen op het moment dat u er uw hoofdverblijfplaats had;
2. een bij besluit **overbewoond** verklaarde woning in het Vlaamse Gewest. Het besluit is genomen op het moment dat u er uw hoofdverblijfplaats had en u bent samen met alle medebewoners verhuisd naar uw nieuwe woning;
3. een bij besluit **ongeschikt** verklaarde woning in het Vlaamse Gewest. Het besluit is genomen op het moment dat u er uw hoofdverblijfplaats had en volgens het technisch verslag van de woningcontroleur heeft de woning een minimumaantal gebreken:
   1. bij technische verslagen vanaf 1 januari 2021 zijn dat minstens twee gebreken van categorie II of III;
4. een roerend of onroerend goed in het Vlaamse Gewest dat niet hoofdzakelijk voor wonen was bestemd (bijvoorbeeld een loods, garage of kelder) en waarvoor de Vlaamse Wooninspectie een proces-verbaal heeft opgesteld wegens een veiligheids- of gezondheidsrisico;
5. een erkend openluchtrecreatief verblijf waar u al sinds 1 januari 2001 uw hoofdverblijfplaats had;
6. een woning die is gesloopt en waarvoor u een sloopattest kan voorleggen.

**MOGELIJKHEID 2**

U was dakloos en hebt van het OCMW een installatiepremie of verhoging van het leefloon ontvangen voor de woning waarvoor u de huursubsidie wilt aanvragen.

Als u geen installatiepremie of verhoging van het leefloon hebt gekregen van het OCMW omdat u die in het verleden al eens had ontvangen, maar u voldoet wel aan alle andere voorwaarden van dakloosheid en inkomen volgens het OCMW, kunt u ook een huursubsidie aanvragen. U moet daarvoor een attest vragen bij het OCMW.

**MOGELIJKHEID 3**

U of een inwonend gezinslid is op de aanvraagdatum minstens 65 jaar oud of erkend als een persoon met een handicap, en u bent verhuisd uit een onaangepaste **huur**woning in het Vlaamse Gewest.

Een woning is onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een vijfenzestigplusser of persoon met een handicap als ze niet voldoet aan minstens een van de volgende vier mobiliteitscriteria:

1. de woning beschikt over voldoende technische uitrusting die de zelfredzaamheid van de huurder of het inwonend gezinslid bevordert met het oog op zelfstandig wonen en maatschappelijke integratie;
2. alle woonvertrekken in de woning zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder noemenswaardige niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen;
3. de woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, dan is de toegang van de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik;
4. binnen een loopafstand van 600 meter is er een voldoende aanbod van openbaar vervoer, van winkels voor dagelijkse producten zoals brood, vlees en kruidenierswaren, en van gezondheidszorg (apotheker en huisarts).

**MOGELIJKHEID 4**

U huurt een woning in onderverhuur bij een woonmaatschappij. In dat geval gelden er geen voorwaarden voor uw oude woning.

# Hoeveel mag u verdienen?

Als u uw aanvraag indient in 2024 mag uw inkomen niet hoger zijn dan:

* 29.515 euro als u alleenstaand bent zonder personen ten laste;
* 31.987 euro als u alleenstaand bent en u erkend als persoon met een handicap;
* 44.270 euro in alle andere gevallen, plus 2.475 euro per persoon ten laste.

Daarbij geldt het **inkomen van het voor ons laatst beschikbare aanslagbiljet**. Dat mag niet ouder zijn dan drie jaar voor de datum van uw aanvraag.

De volgende inkomsten van uzelf en alle inwonende gezinsleden worden samengeteld:

* het gezamenlijk en afzonderlijk belastbaar inkomen;
* het leefloon;
* de inkomenvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap (IVT);
* de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Afhankelijk van het inkomensjaar kan het inkomen ook worden geïndexeerd. Het resultaat wordt vergeleken met het maximuminkomen dat geldt in uw geval.

Wat telt niet mee :

* Inkomens van kinderen ten laste;
* Het vrijgestelde deel van (geheel of gedeeltelijk) het inkomen van gezinsleden met een erkende handicap (1ste, 2de en 3de graad van de huurder), ongeacht of ze de inkomenvervangende tegemoetkoming genieten. Voor 2024 is dit 14865,77 euro.

**Personen ten laste zijn:**

* kinderen die bij u gedomicilieerd zijn en die minderjarig zijn of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
* kinderen die niet bij u zijn gedomicilieerd maar wel regelmatig bij u verblijven, en die minderjarig zijn of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
* een persoon die als ernstig gehandicapt wordt beschouwd of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

# Mag u een woning bezitten?

U mag geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Ook een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is niet toegelaten.

**Let op**: die voorwaarde geldt voor **iedere huurder** van de woning waarvoor de huursubsidie wordt aangevraagd.

# Aan welke voorwaarden moet de huurwoning waarvoor u de huursubsidie aanvraagt voldoen?

Uw nieuwe huurwoning moet **in het Vlaamse Gewest** liggen. Het mag geen gesubsidieerde sociale woning zijn.

**De woning moet conform zijn**: ze mag niet onbewoonbaar zijn, mag geen ernstige gebreken vertonen en moet beschikken over de nodige rookmelders. De woning mag ook niet overbewoond zijn. Wonen in Vlaanderen kan uw woning ter plaatse komen onderzoeken om na te gaan of deze conform en niet overbewoond is.

Het moet geen zelfstandige woning zijn. U kunt dus ook de tegemoetkoming aanvragen als u een kamer huurt (met gemeenschappelijke keuken, badkamer of wc).

Als u de tegemoetkoming aanvraagt nadat u een onaangepaste woning hebt verlaten (zie mogelijkheid 3 hierboven), dan moet uw nieuwe woning altijd voldoen aan alle vier mobiliteitscriteria.

Doet u de aanvraag om een andere reden en bent u op de aanvraagdatum minstens 65 jaar oud of erkend als een persoon met een handicap, dan worden de vier mobiliteitscriteria ook gecontroleerd, maar dan moet de woning enkel aan die criteria voldoen als u een fysieke beperking hebt. De al dan niet fysieke beperking wordt verklaard door een arts in een medisch attest. U vindt het formulier op onze website.

Voor **aanvragen in 2024** mag de **maandelijkse huurprijs** van een private huurwoning niet hoger zijn dan 720,39 euro (voor een zelfstandige woning) of 576,31 euro (voor een kamer). Die maximumprijs ligt 10% hoger voor een woning in een van de volgende gemeenten:

* de grootsteden Antwerpen en Gent;
* de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
* de gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
* de gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
* de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde: Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst;
* Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Per persoon ten laste wordt die maximale huurprijs met nog 20% verhoogd (met een maximale verhoging van 50%).

Onderstaande tabel toont de verschillende maximale huurprijzen in alle mogelijke situaties voor de aanvragen in 2024:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Aantal personen ten laste | 0 | 1 | 2 | 3 of meer |
| Zelfstandige woning buiten gemeente met 10% extra | 720,39 | 864,47 | 1.008,55 | 1.080,59 |
| Kamer buiten gemeente met 10% extra | 576,31 | 691,58 | 806,85 | 864,47 |
| Zelfstandige woning binnen gemeente met 10% extra | 792,43 | 950,92 | 1.109,41 | 1.188,65 |
| Kamer binnen gemeente met 10% extra | 633,95 | 760,74 | 887,53 | 950,93 |

Als uw huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd, dan houden we rekening met de geïndexeerde huurprijs. Als de verhuurder de prijs niet indexeert, dan houden we rekening met de reële prijs die u betaalt, op voorwaarde dat u ons daarvan de nodige betaalbewijzen kunt voorleggen.

De bedragen voor een huurwoning in onderverhuur bij een woonmaatschappij verschillen van bovenstaande. U kan daarvoor informeren bij de woonmaatschappij.

# Hoeveel bedraagt de huursubsidie?

De huursubsidie voor een private huurwoning wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

Berekende huursubsidie = 75% van de maximale huurprijs min 1/55e van het weerhouden jaarinkomen

De huursubsidie kan niet meer bedragen dan 177,76 euro, plus 29,63 euro per persoon ten laste (tot maximaal vier personen ten laste). Deze bedragen worden met 10% verhoogd voor een woning die ligt in een van de gemeenten die staan vermeld onder vraag 5.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Maximale **huursubsidie / huurpremie** aanvraag in 2024 | | | | | |
| Aantal PTL | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 of meer |
| Max. buiten voorkeurgemeente | 177,76 | 207,39 | 237,02 | 266,65 | 296,28 |
| Max. binnen voorkeurgemeente | 195,54 | 228,13 | 260,72 | 293,31 | 325,90 |

Als u huurt van een woonmaatschappij via onderverhuur geldt een andere berekening. U kan daarvoor informeren bij de woonmaatschappij.

# Hoeveel bedraagt de installatiepremie?

De installatiepremie bedraagt driemaal uw maandelijkse huursubsidie. Als u de tegemoetkoming in de huurprijs aanvraagt na dakloosheid (zie mogelijkheid 2 in het antwoord op vraag 4 hierboven) dan keert Wonen in Vlaanderen geen installatiepremie meer uit.

Huurders van een woning in onderverhuur bij een woonmaatschappij komen niet in aanmerking voor de installatiepremie.

# Hoe lang wordt de huursubsidie uitbetaald?

Vanaf de start van uw nieuwe huurcontract waarvoor u de aanvraag doet hebt u recht op de tegemoetkoming. Daarbij gaan we wel maximaal twee maanden terug in de tijd: u doet uw aanvraag dus best zo snel mogelijk nadat u bent verhuisd.

De huursubsidie wordt maximaal negen jaar uitbetaald, behalve voor huurders van een woning in onderverhuur bij een woonmaatschappij en huurders die op de aanvraagdatum minstens 65 jaar oud zijn of erkend zijn als een persoon met een handicap (als de woning voldoet aan de vier mobiliteitscriteria). Die huurders kunnen de huursubsidie onbeperkt behouden, zolang ze aan de voorwaarden blijven voldoen.

**De huursubsidie zal worden opgeschort:**

* Als u verhuist naar een andere huurwoning. In dat geval zal Wonen in Vlaanderen eerst opnieuw nagaan of u voldoet aan alle voorwaarden. Als dat zo is wordt de betaling hervat; zoniet blijft de huursubsidie opgeschort.
* Als u na een jaarlijkse controle niet meer voldoet aan de voorwaarden voor de maximale huurprijs en het maximuminkomen, of als na die controle de herberekende huursubsidie lager of gelijk is aan 0 euro.
* Als de woning waarvoor u huursubsidie ontvangt onbewoonbaar, ongeschikt of overbewoond wordt verklaard, of als uit een woningonderzoek blijkt dat ze niet conform is.

**Belangrijk**: de uitbetaling van een opgeschorte huursubsidie kan altijd worden hervat van zodra u opnieuw aan de voorwaarden voldoet. Als uw inkomen tijdens een bepaald jaar bijvoorbeeld een stuk hoger lag dan het maximuminkomen, dan zal uw huursubsidie worden opgeschort, maar als u bij een volgende jaarlijkse controle opnieuw voldoet aan de inkomensvoorwaarde, dan kan de uitbetaling hervatten.

**Uw huursubsidie wordt stopgezet:**

* als u verhuist naar een gesubsidieerde sociale huurwoning;
* als u recht krijgt op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (de Vlaamse huurpremie);
* als u de huursubsidie ontvangt voor een woning in onderverhuur bij een woonmaatschappij en u verhuist naar een woning die niet in onderverhuur is bij een woonmaatschappij;
* als u niet langer voldoet aan de eigendomsvoorwaarde.

# Wanneer wordt de huursubsidie uitbetaald?

De eerste betaling gebeurt binnen vier maanden na de goedkeuring van uw aanvraag. U ontvangt dan de huursubsidie, alsook de installatiepremie als u daar recht op heeft. Daarna wordt de huursubsidie maandelijks uitbetaald (normaal tegen het einde van de maand).

Als u huurt in onderverhuur bij een woonmaatschappij dan wordt de huursubsidie rechtstreeks aan de woonmaatschappij uitbetaald (telkens tussen de 15de en de 21ste van de daaropvolgende maand). De maatschappij zal dan de huursubsidie aftrekken van uw maandelijkse huurprijs.

Als u van het OCMW voorschotten op de huursubsidie hebt ontvangen dan zal Wonen in Vlaanderen eerst uw huursubsidie gebruiken om die terug te betalen.

# Wanneer vraagt u de huursubsidie aan?

U vraagt de tegemoetkoming in de huurprijs aan **nadat** u bent verhuisd naar uw nieuwe huurwoning. U hebt daarvoor negen maanden tijd na de startdatum van uw huurcontract. Als u een woning huurt in onderverhuur bij een woonmaatschappij dan geldt die beperking niet en kunt u ook later dan negen maanden na uw verhuis nog een aanvraag indienen.

# Hoe vraagt u de huursubsidie aan?

U vraagt de huursubsidie aan met het formulier *Aanvraag van een tegemoetkoming in de huurprijs van een woning*. Stuur het ingevulde formuliernaar Wonen in Vlaanderen, dienst betaalbaar wonen, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel.

Nadat u uw aanvraag hebt ingediend, zal Wonen in Vlaanderen binnen de maand controleren of de aanvraag volledig is en eventueel ontbrekende stukken opvragen. Zodra uw aanvraag volledig is, heeft Wonen in Vlaanderen drie maanden tijd om een beslissing te nemen. Als u binnen die termijn geen antwoord hebt gekregen, kunt u in beroep gaan tegen het uitblijven van die beslissing.

# Waar vindt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht bij:

* Wonen in Vlaanderen, postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel;
* het gratis nummer 1700;
* huursubsidie.wonen@vlaanderen.be;
* uw gemeentebestuur (het woonloket);
* de website [https://www.vlaanderen.be/](https://www.vlaanderen.be/tegemoetkoming-in-de-huurprijs-vlaamse-huursubsidie)huursubsidie

Deze brochure is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht. De officiële reglementering vindt u op [https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1033919&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1100725](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fcodex.vlaanderen.be%2FPrintDocument.ashx%3Fid%3D1033919%26datum%3D%26geannoteerd%3Dfalse%26print%3Dfalse%23H1100725&data=05%7C01%7Cgriet.swinnen%40vlaanderen.be%7C87cfacafc3874ecbd7e808db77f52472%7C0c0338a695614ee8b8d64e89cbd520a0%7C0%7C0%7C638235666980607001%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=GpJakWdTfHUzR0zG4xF6Tr%2BGMb%2B58kzg335kgNlnHac%3D&reserved=0)?.