

De Vlaamse huursubsidie

Als u een bescheiden inkomen hebt en u verhuist naar een nieuwe huurwoning, dan kunt u mogelijk een huursubsidie krijgen van de Vlaamse overheid, een tegemoetkoming in de huurprijs.

U komt alleen in aanmerking als u verhuist bent:

- U bent verhuist naar een woning van een **sociaal verhuurkantoor** .
- U bent verhuist van een slechte of onaangepaste woning naar een **goede, aangepaste huurwoning** op de private huurmarkt.
- U was **dakloos** en betreft nu een huurwoning.

Verhuist u naar een sociale woning die u huurt van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), gemeente of OCMW, dan komt u niet in aanmerking voor de huursubsidie.

Voorwaarden

Procedure

Bedrag

Uitzonderingen

Regelgeving

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huursubsidie, moet u aan een aantal voorwaarden voldoen. Onderstaande voorwaarden gelden **vanaf 1 mei 2019** .

Inkomen

Wonen-Vlaanderen kijkt naar het gezamenlijke jaarinkomen van uw huishouden van het recentste jaar waarop uw aanslagbiljet betrekking heeft. Dat is de som van de volgende inkomsten van alle inwonende gezinsleden:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijk belastbare inkomsten
- het leefloon
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap (IVT)
 - Vanaf 1 januari 2021 is er een vrijstelling (geheel of gedeeltelijk) mogelijk voor het inkomen van gezinsleden met een erkende handicap (1e, 2e en 3e graad van de kandidaat-huurder), ongeacht of ze de inkomensvervangende tegemoetkoming genieten.
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk jaarinkomen is maximaal:

- **25.557 euro** voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- **27.698 euro** voor een alleenstaande persoon met een handicap
- **38.335 euro** , te verhogen met **2.143 euro per persoon ten laste** , voor alle andere gevallen.

De maximale inkomensgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

Er kan geen rekening gehouden worden met uw actuele inkomen bij de controle of u voldoet aan het maximuminkomen.

Een **persoon ten laste** is:

- elk kind dat bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald
- het kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald
- elke persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

Opgelet: wanneer de aanvrager zelf een erkende handicap heeft, wordt die ook meegeteld als persoon ten laste.

Indien nodig moet u zelf volgende attesten bezorgen aan Wonen-Vlaanderen:

- attest kinderbijslag voor inwonende meerderjarige kinderen
- bewijs co-ouderschap voor kinderen die niet bij u zijn gedomicilieerd maar wel op regelmatige basis bij u verblijven
- attestering van een erkende handicap.

Eigendom

U mag **geen woning in volledige eigendom** of vruchtgebruik hebben. Een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal wordt evenmin toegelaten.

Hierop zijn wel enkele uitzonderingen:

- de woning is maximaal 2 maanden voor de aanvraagdatum onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en moest daardoor ontruimd worden
- de woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is.

Woning die u verlaat

De woning die u verlaat moet voldoen aan een van deze voorwaarden:

- De woning moet in het Vlaamse Gewest liggen.
- De woning is **onbewoonbaar**: De bewoner moet in de woning wonen op de datum dat een woningcontroleur de onbewoonbaarheid vaststelt in een zogenaamd 'omstandig verslag'. De bewoner kan na de verhuis de tegemoetkoming vragen op basis van dat omstandig verslag.
- De woning is **ongeschikt of overbewoond** (te klein voor het aantal bewoners): De bewoner moet in de woning wonen op de datum dat hij bij de burgemeester een gemotiveerd verzoek indient om de woning ongeschikt of overbewoond te verklaren. Tijdens de periode van coronavirusmaatregelen geldt wel een afwijkende procedure:
 - De bewoner kan na de verhuis de tegemoetkoming vragen op basis van het gemotiveerde verzoek. De burgemeester moet de woning nadien wel nog ongeschikt of overbewoond verklaren, maar dit mag dus uitzonderlijk na de verhuis van de bewoner gebeuren.
 - In functie van de tegemoetkoming in de huurprijs geldt de datum van het gemotiveerd verzoek dan als datum van de ongeschikt- of overbewoondverklaring.
 - Als er binnen 3 maanden na opheffing van de coronamaatregelen geen conformiteitsonderzoek kan doorgaan en de burgemeester daardoor de woning niet ongeschikt of overbewoond kan verklaren, dan gaat Wonen-Vlaanderen ervan uit dat het gemotiveerd verzoek gegrond was en wordt de woning dus in het kader van de aangevraagde huursubsidie als ongeschikt of overbewoond beschouwd.
- Het pand is niet hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, bv. een garage of loods, en een controleur van Wonen-Vlaanderen heeft er een gezondheids- of veiligheidsrisico vastgesteld.
- De woning ligt op een vergunde camping en was al sinds 2001 uw hoofdverblijfplaats.
- De woning is gesloopt.
- U of een inwonend gezinslid is minstens 65 jaar of heeft een ernstige handicap, de woning ligt in het Vlaamse Gewest en is niet aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner(s).

Let op: Er gelden GEEN voorwaarden voor de woning die u verlaat:

- als u verhuist naar een **woning van een sociaal verhuurkantoor (SVK)**
- of als u van het OCMW een installatiepremie of verhoging van het leefloon hebt ontvangen voor een woning nadat u een tijd **dak- of thuisloos** bent geweest (bijvoorbeeld als erkende vluchteling).

Nieuwe huurwoning

- De nieuwe woning moet in het **Vlaamse Gewest** liggen
- De woning mag **geen gesubsidieerde sociale huurwoning** zijn die u huurt van een sociale huisvestingsmaatschappij (shm), gemeente of OCMW (mag wel een woning van een sociaal verhuurkantoor zijn)
- De woning mag **geen ernstige gebreken**, veiligheids- of gezondheidsrisico's vertonen. De woning moet voldoen aan de rookmeldersverplichting.
- De woning moet **aangepast** zijn aan het aantal gezinsleden (geen overbewoning).
- Als u of een inwonend gezinslid op de aanvraagdatum minstens 65 jaar is of een ernstige handicap heeft, moet de woning aangepast zijn aan deze fysieke toestand.

De huur die u maandelijks betaalt mag niet hoger zijn dan de **maximale huurprijs**. Voor dat maximum is er een onderscheid tussen tussen **zelfstandige woningen en kamers**. Een zelfstandige woning beschikt over een eigen keuken, een eigen WC én een eigen badkamer.

Wonen-Vlaanderen kijkt naar de **basishuurprijs** zoals vermeld in het huurcontract, zonder bijkomende kosten. Als uw huurcontract al minstens één jaar loopt op de aanvraagdatum, zal de huurprijs die vermeld staat in het contract **automatisch geïndexeerd** worden. Het is deze geïndexeerde huurprijs die vergeleken zal worden met de maximale huurprijs.

- De maximale huurprijs (zonder bijkomende kosten) voor een **zelfstandige woning** mag niet hoger zijn dan **618,25 euro**
 - Opgelet: voor een aantal gemeenten is de maximale huurprijs **680,07 euro**
- De maximale huurprijs (zonder bijkomende kosten) voor een **kamer** mag niet hoger zijn dan **494,60 euro**
 - Opgelet: voor een aantal gemeenten is de maximale huurprijs **544,06 euro**.

Daar mag u **20%** bijtellen **per persoon ten laste** (kind of persoon met een erkende handicap), tot een **maximale verhoging van 50%** (max. bereikt vanaf 3 personen).

Opgelet: wanneer de aanvrager zelf een erkende handicap heeft, wordt die ook meegeteld als persoon ten laste.

Hieronder vindt u een overzicht van de maximale huurprijs (in euro) in de verschillende situaties (geldig vanaf 1 januari 2021):

woning	0 personen ten laste	1 persoon ten laste	2 personen ten laste	3 of meer personen ten laste
zelfstandige woning	618,25	741,90	865,55	927,38
zelfstandige woning in een gemeente met verhoging	680,07	816,09	952,11	1.020,11
kamer	494,60	593,52	692,44	741,90

woning	0 personen ten laste	1 persoon ten laste	2 personen ten laste	3 of meer personen ten laste
kamer in een gemeente met verhoging	544,06	652,88	761,70	816,09

Inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij

Als u de huursubsidie aanvraagt, moet u zich **verplicht** inschrijven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die werkzaam is in de gemeente waar u woont. U moet zich inschrijven ten laatste 9 maanden na de aanvraag voor een huursubsidie.

Uitzondering: U hoeft niet ingeschreven te zijn bij een SHM:

- als u als huurder op de aanvraagdatum minstens 65 jaar oud of ernstig gehandicapt bent, en u verhuist van een woning die niet aangepast is aan uw fysieke mogelijkheden naar een woning die wel aangepast is
- als u verhuist naar een assistentiewoning
- als u verhuist naar een woning van een sociaal verhuurkantoor.

Alle voorwaarden voor de huursubsidie leest u op de website van Wonen-Vlaanderen.

Procedure

U doet uw aanvraag **nadat u verhuisd bent**. U kunt de huursubsidie **ten laatste 9 maanden na** de aanvang van het huurcontract aanvragen.

Als u een woning huurt van een sociaal verhuurkantoor (SVK), kunt u ook na 9 maanden nog een aanvraag indienen. Maar opgelet: als uw huurcontract al minstens één jaar loopt op de aanvraagdatum, zal de huurprijs die vermeld staat in dit contract geïndexeerd worden. Het is deze geïndexeerde huurprijs die vergeleken zal worden met de maximale huurprijs.

Vraag de huursubsidie aan met

- het aanvraagformulier (doc)
- of met het aanvraagformulier voor wie een woning huurt bij een sociaal verhuurkantoor (doc).

Als u op de aanvraagdatum minstens 65 jaar of ernstig gehandicapt bent, voegt u bij uw aanvraag best een medisch attest (doc), ingevuld door uw huisarts.

U stuurt het ingevulde en ondertekende formulier met de gevraagde bewijsstukken naar het postadres vermeld op het aanvraagformulier. U stuurt het ingevulde en ondertekende formulier met de gevraagde bewijsstukken naar het postadres vermeld op het aanvraagformulier (tijdens de periode van coronavirusmaatregelen mag de aanvraag via e-mail naar huursubsidie.wonen@vlaanderen.be, zonder digitale handtekening).

Binnen de maand na uw aanvraag, krijgt u bericht of uw dossier volledig is. Als u nog bepaalde documenten moet bezorgen, dan zal Wonen-Vlaanderen die bij u opvragen.

Zodra uw dossier volledig is, ontvangt u een **beslissing binnen de 3 maanden**. Als u het niet eens bent met de beslissing, dan kunt u beroep aantekenen. U moet dat aangetekend doen en binnen de 2 maanden na het meedelen van de beslissing (tijdens de periode van coronavirusmaatregelen kunt u een beroep ook indienen via e-mail naar huursubsidie.wonen@vlaanderen.be, zonder digitale handtekening).

De eerste uitbetaling gebeurt **binnen de 4 maanden, na de goedkeuring van uw dossier**. Daarna wordt de huursubsidie maandelijks uitbetaald (aan het einde van de maand).

Hoe lang krijg ik de subsidie?

Uw recht op de huursubsidie ontstaat op de startdatum van uw huurcontract, maar nooit meer dan 2 maanden vóór de aanvraagdatum. Hoewel u dus 9 maanden vanaf de startdatum van uw huurcontract hebt om een aanvraag in te dienen, wacht u daar best niet te lang mee. Als u bijvoorbeeld een huurcontract hebt dat start op 1 januari 2021, maar pas een aanvraag indient op 14 april 2021, dan ontstaat uw recht op de huursubsidie op 14 februari 2021, niet op 1 januari 2021.

U ontvangt de huursubsidie **maximaal 9 jaar** en **zolang u op de wachtlijst staat** voor een sociale huurwoning bij een SHM, werkzaam in de gemeente waar u woont.

Uitzondering: personen ouder dan 65 jaar of met een handicap kunnen de huursubsidie krijgen voor onbepaalde duur en moeten niet ingeschreven zijn bij een SHM.

De huursubsidie wordt stopgezet:

- als u een woning van een **sociaal verhuurkantoor** huurde en nu verhuist naar een woning die u niet van een sociaal verhuurkantoor huurt
- als u een **huurpremie** ontvangt. U kunt nooit tegelijk een huursubsidie en een huurpremie krijgen.
- als u **niet langer op de wachtlijst** voor een sociale huurwoning staat
- als u een **eigen woning koopt**.

De huursubsidie wordt opgeschort:

- als u verhuist naar een woning met een te hoge huurprijs

- als uw woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard of als u naar zo'n woning verhuist. De uitbetaling van de huursubsidie zal hervatten zodra uw woning opnieuw voldoet aan de kwaliteitsnormen.

Opgelet: als u verhuist naar een andere woning, moet u dat **onmiddellijk melden aan Wonen-Vlaanderen**:

- Laat uw verhuis zo snel mogelijk registreren bij de bevolkingsdienst van uw gemeente.
- Meld uw verhuis aan Wonen-Vlaanderen en aan uw sociale huisvestingsmaatschappij.
- Verhuist u naar een nieuwe huurwoning, bezorg dan een kopie van de ondertekende huurovereenkomst aan Wonen-Vlaanderen.
- Wonen-Vlaanderen zal vervolgens onderzoeken of u uw recht op huursubsidie blijft behouden. Tijdens de periode van het onderzoek worden de betalingen van de huursubsidie opgeschort.
- Als achteraf blijkt dat alles in orde is, worden de betalingen van de huursubsidie hervat en zult u eventuele achterstallige maanden nog ontvangen.

Jaarlijkse controle van inkomensvoorwaarde

Wonen-Vlaanderen zal jaarlijks controleren of u nog steeds voldoet aan de inkomensvoorwaarde en zal de huursubsidie opschorten als u na een inkomenscontrole niet langer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.

Wonen-Vlaanderen voert de inkomenscontroles automatisch uit en brengt u op de hoogte van de beslissing tot herziening. Zolang u recht hebt op de huursubsidie, blijft de betaling verder verlopen. Als u niet voldoet en uw huursubsidie dus opgeschort is, zal Wonen-Vlaanderen jaarlijks uw inkomen blijven controleren. Zodra u terug voldoet aan de voorwaarde, zal de uitbetaling van uw huursubsidie opnieuw worden opgestart.

Bedrag

De huursubsidie bestaat uit 2 delen.

Eénmalige installatiepremie

Deze 'verhuispremie' bedraagt 3 keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie.

Uitzondering: u kunt geen extra installatiepremie meer krijgen:

- als u als dakloze of thuisloze een installatiepremie van het OCMW hebt gekregen voor de ingebruikname van uw nieuwe woning
- als u een woning huurt van een sociaal verhuurkantoor en u uw aanvraag meer dan 9 maanden na de startdatum van uw huurcontract indient
- als u ooit al een installatiepremie hebt ontvangen van Wonen-Vlaanderen.

Huursubsidie

De huursubsidie bedraagt 75% van de maximale huurprijs (**referentiehurprijs**) verminderd met 1/55 van uw gezamenlijk jaarinkomen (**eigen bijdrage**).

Huursubsidie = referentiehurprijs - eigen bijdrage

De huursubsidie bedraagt maximaal:

- **152,56 euro**. Dat bedrag wordt verhoogd met **25,43 euro** per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste.
- **167,82 euro** in een aantal gemeenten. Dat bedrag wordt verhoogd met **27,97 euro** per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste.

Opgelet:

- Wanneer de aanvrager zelf een erkende handicap heeft, wordt die ook meegeteld als persoon ten laste.
- Als de eigen bijdrage hoger is dan de referentiehurprijs, zult u geen huursubsidie ontvangen:
 - Bv. een koppel zonder kinderen, met een inkomen van 27.500 euro en een huurprijs van 600 euro komt in aanmerking voor de huursubsidie, maar de eigen bijdrage (500 euro = 1/55 van 27.500 euro) is hoger dan de referentiehurprijs (463,69 euro = 75% van 618,25 euro).

Het bedrag van de huursubsidie wordt jaarlijks herberekend op de verjaardag van de startdatum.

De berekeningswijze van de huursubsidie vindt u op de website wonenvlaanderen.be.

Jaarlijkse controle en herberekening

Sinds 1 mei 2020 controleert Wonen-Vlaanderen jaarlijks op de verjaardag van de startdatum of u en uw gezin nog aan alle voorwaarden voldoet. Als dit inderdaad het geval is, volgt een herberekening van de huursubsidie.

Het herberekende bedrag wordt toegekend voor de volgende 12 maanden, voor zover u intussen aan alle verdere voorwaarden blijft voldoen. U ontvangt per brief de beslissing met het nieuwe huursubsidiebedrag.

Uw aanvraag wordt ook jaarlijks gecontroleerd

- als uw aanvraag geweigerd is vanwege een te hoge huurprijs
- als uw aanvraag geweigerd is vanwege een te hoog inkomen
- als de berekening negatief is.

Voldoet u opnieuw aan de voorwaarden en is de berekening positief? Dan wordt de uitbetaling (her)opgestart.

Huursubsidie vóór 1 mei 2014

Er geldt nog een andere berekeningswijze voor wie een huursubsidie heeft aangevraagd vóór 1 mei 2014. Die dossiers blijven gewoon verder lopen onder het oude stelsel.

Uitzonderingen

Huurpremie

U kunt de huursubsidie niet combineren met de huurpremie (tegemoetkoming voor mensen die al minstens 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan):

- Wie in aanmerking komt voor de huurpremie EN de huursubsidie, en beide tegemoetkomingen wil aanvragen, zal enkel de huurpremie krijgen.
- Als u al een huurpremie krijgt, dan kunt u geen huursubsidie aanvragen.
- Als u al een huursubsidie krijgt en u vraagt een huurpremie aan, dan wordt de huursubsidie stopgezet zodra u de huurpremie ontvangt.

Huurtoelage van OCMW

Wonen-Vlaanderen houdt geen rekening met eventuele huurtoelagen van OCMW's. Het OCMW beslist zelf of de burger een huurtoelage mag krijgen als die al een huurpremie of huursubsidie van de Vlaamse overheid krijgt.

Het is echter niet mogelijk dat iemand een installatiepremie krijgt van het OCMW en van Wonen-Vlaanderen (zie ook 'Bedrag').

Regelgeving

Besluit Vlaamse Regering 2 februari 2007: instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.