

BEREIKBAARHEID VAN DE DIENSTEN WIJZIGING
U KAN ONZE DIENSTEN TELEFONISCH BEREIKEN TUSSEN 9 EN 12U30.

Voor **dringende** technische meldingen kan u in de namiddag terecht bij ons telesecretariaat op het nummer: 016/27.14.74. Namiddag verwerken wij onze administratie.

Mailadressen : patrimonium@woonkade.be : technische meldingen, sluikstort, afvalcontainers
Telefonisch : 03.318.69.00 keuzetoets 1



Klanten@woonkade.be : administratie huurders en kandidaat huurders
Telefonisch : 03.318.69.00 keuzetoets 2

Huurbegeleiding@woonkade.be : leefbaarheid, klachten, burenruzies
Telefonisch : 03.318.69.00 keuzetoets 3

ONDERBEZETTING

van toepassing voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Omwille van de grote nood aan huisvesting voor grotere gezinnen heeft de Vlaamse overheid enkele jaren geleden beslist om de huurders die te groot wonen aan te sporen om naar een aangepaste woonst te verhuizen. Hierdoor kunnen we aan grotere gezinnen een betaalbare woning bieden.

Recent kregen alle huurders die te groot wonen en die nog niet eerder werden aangeschreven een brief met vermelding dat zij een kleinere woning zullen toegewezen krijgen.

Als huurder mag je één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Hierbij telt een koppel (gehuwden, wettelijk samenwonenden of feitelijke partners) als één persoon om de onderbezetting van een woning te berekenen.

Een alleenstaande of een koppel mag bijgevolg twee slaapkamers hebben. Heb je twee of meer slaapkamers te veel? Dan woon je onderbezet.

Bent u een alleenstaande of een koppel die een woning met 3 of 4 slaapkamers huurt, dan vragen wij jou om te verhuizen naar een aangepaste woonst.

Je zal je moeten inschrijven als kandidaat-huurder voor een geschikte woning die aangepast is aan jouw gezinssituatie, zijnde appartementen met 1 of 2 slaapkamers. Je kan je voorkeur van ligging (de gemeente, niet de wijk of straat) doorgeven zodat daar rekening mee kan gehouden worden.

Je zal een woning toegewezen krijgen in de gemeente waar je nu al woont. Deze woning ligt binnen een straal van 5 km van je huidige woning en beantwoordt aan de wettelijke bepalingen en jouw gezinssituatie.

We willen je er op wijzen dat wanneer je je niet zelf inschrijft als kandidaat-huurder je toch een aanbod zal ontvangen.

Indien je deze toegewezen woning weigert, dan zal er maandelijks een onderbezettingsvergoeding aangerekend worden in de huur. Dit bedrag wordt berekend op de huur (zonder huurlasten) en bedraagt per kamer die je te veel hebt minimum 39 euro/maand (bedrag in 2026) tot maximum 15% van de reële huurprijs.

Wij kregen als reactie op onze brieven reeds veel inschrijvingen binnen waarvoor dank!

EERSTVOLGENDE SLUITINGSDAGEN

Donderdag 25 december 2025

Vrijdag 26 december 2025

Donderdag 1 januari 2026

Vrijdag 2 januari 2026

Kalender-cadeautje

Binnenkort ontvangt ieder van u een kalender van het jaar 2026. Iedere maand bevat een thema. Onze dienst Huurbegeleiding zal in die maand ook telkens werken rond het 'thema van de maand'.



**WOONKADE
RUPELSTREEK**

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39, 2850 Boom

T 03/318 69 00
W www.woonkade.be
BTW BE0452 753 537

vind ons op



**WOONKADE
RUPELSTREEK**

JAARGANG 3 | #2 | 2025

IN DEZE EDITIE

HUURPRIJSBEREKENING 2026

BEREIKBAARHEID VAN ONZE DIENSTEN

ONDERBEZETTING ... WAT IS HET?

FIBER GLASVEZELVERBINDING

NIETUWSBRIEF



VIERMAANDELIJKE NIEUWSBRIEF VAN WOONKADE RUPELSTREEK

HUURPRIJSBEREKENING 2026

DE BEREKENING ZELF VOLGT NOG IN DE LOOP VAN DE MAAND DECEMBER.

Deze zit dus *NIET* bij deze nieuwsbrief.

Bij de berekening zal zoals elk jaar een brief zitten met extra informatie. Maar via deze nieuwsbrief zetten wij graag al een aantal zaken op een rijtje.

1. Verwittig tijdig als je geen berekening hebt gekregen. Alle brieven worden verstuurd per post. Dit gebeurt in de loop van de maand december.
Heb je tegen 15 januari 2026 geen brief ontvangen? Laat het ons a.u.b. meteen weten! Dat kan telefonisch 03/318 69 00 – optie 2 of via mail: huurprijs@woonkade.be.
2. Breng het overschrijvingsformulier met de nieuwe huurprijs zo snel mogelijk binnen bij de bank. Doe je de betalingen zelf via home banking? Pas dan daar het bedrag van de huurprijs zo snel mogelijk aan.
Als het bedrag niet aangepast kan worden in de bestaande betaalopdracht maak dan een nieuwe aan. Maar vergeet de betaalopdracht van de oude huurprijs niet af te sluiten!
3. Misschien kreeg je recent nog een herziening van de huurprijs. Deze vervalt altijd op 1 januari.
Bij de nieuwe berekening van 2026 wordt de huurprijs berekend op het laatst gekende aanslagbiljet.
Denk je dat jouw huidig inkomen nog altijd lager ligt? Dan kan je een herziening aanvragen. Doe dit pas nadat je de huurprijs voor 2026 hebt ontvangen.
4. Wij moeten de berekening van 2026 eerst berekenen op basis van het laatst gekende aanslagbiljet.
Je ging op pensioen in de loop van 2025? Geef ons dan een seintje. Waarschijnlijk kunnen we jouw pensioen zelf opvragen in de Kruispuntbank. We hebben dan wel een attest/loonfiche nodig van jouw laatst ontvangen vakantiegeld.
Zijn er nog gezinsleden van wie het inkomen meetelt? Dan hebben we van hen wel het huidig inkomen (laatste 3 maanden) nodig.
5. In 2026 bedraagt de gezinskorting 24 euro.
De gezinskorting krijg je voor iedere persoon ten laste.
Wie is een persoon ten laste voor de gezinskorting?
 - Een kind dat nog kinderbijslag ontvangt.
 - Een persoon met een attest 66% invaliditeit (mutualiteit of FOD).



6. Heb je een attest van 66% invaliditeit? Bezorg ons dit zeker zodat we de gezinskorting kunnen toekennen.

Soort attest	Geldigheid bij Woonkade
Attest FOD van onbepaalde duur	Dit is attest blijft geldig. Je zal de korting blijven ontvangen.
Attest FOD met einddatum	De korting wordt toegekend tot het einde van het jaar waarin het attest afloopt.
Attest mutualiteit van onbepaalde duur/tot op heden en verder	Je moet elk jaar een nieuw attest bezorgen.
Attest mutualiteit met einddatum	De korting wordt toegekend tot het einde van het jaar waarin het attest afloopt.

7. Van wie telt het inkomen mee voor de berekening?
We houden rekening met het inkomen van de huurder en alle meerderjarige gezinsleden.
Uitzonderingen:
 - Het inkomen van kinderen die nog kinderbijslag krijgen, wordt niet meegeteld.
 - Het inkomen van bepaalde familieleden die erkend zijn als ernstig gehandicapt (66%) wordt in 2026 met 16.167,85 euro verminderd.
8. Welke inkomsten tellen mee voor de berekening?
 - Het gezamenlijk belastbaar inkomen en het afzonderlijk belastbaar inkomen.
 - Het leefloon.
 - De inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap.
 - De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.
9. Het inkomen van het laatst gekende inkomstenjaar wordt ingelezen vanuit de Kruispuntbank. Deze inkomsten worden vervolgens geïndexeerd.
De formule van deze indexering wordt vastgelegd door de overheid. Wij kiezen dit dus niet zelf.
10. Je denkt dat jouw huidig inkomen lager ligt dan het inkomen waarop we berekenen? Je krijgt zoals ieder jaar de kans om jouw huidig inkomen te bezorgen.
 - Huidig inkomen = laatste 3 maanden.
 - Officiële attesten: loonfiches, attest mutualiteit/FOD, attest vakbond, pensioenfiche... (geen uittreksels).
 - Geen inkomen? Verklaring op eer.
 - Van wie? Alle gezinsleden van wie het inkomen meetelt op de berekening.**Deze documenten moet je nu nog NIET bezorgen.**
Pas na ontvangst van de berekening.
Om recht te hebben op een herziening, moet het huidig inkomen 20% lager liggen dan het referentie-inkomen. Als dit het geval is, dan krijg je een herziening die **6 maanden** geldig is. (Uitzondering pensioen, daar moet het niet altijd 20% zijn, en is de herziening geldig voor 1 jaar.)

BETAAL JOUW HUUR VOOR DE 10de VAN DE MAAND. Als we de betaling niet tijdig ontvangen, dan kunnen we niet anders dan jou een eerste aanmaning te sturen. Probeer dit toch te vermijden.

HUURPRIJSBEREKENING: HOE WORDT DEZE OPGEBOUWD?

- A. **Vaststelling van het inkomen**
Dit is het inkomen van het laatst gekende inkomensjaar. Komt vanuit de Kruispuntbank.
- B. **Indexering van het inkomen**
Het inkomen wordt geïndexeerd volgens vastgelegde formule.
- C. **Inkomensaandeel**
Van het geïndexeerd inkomen wordt 1/54ste genomen om van daaruit de berekening te starten.
Dit aandeel wordt verhoogd als het inkomen hoger ligt dan de inkomensgrenzen die van toepassingen zijn. Er kan dan 1/53ste, 1/52ste of 1/51ste genomen worden.
- D. **Gezinskorting**
Voor alle personen ten laste wordt een gezinskorting toegekend.
- E. **Energiecorrectie – patrimoniumkorting**
De huurprijs wordt mogelijk verhoogd met een energiecorrectie of verlaagd met een patrimoniumkorting.
- F. **Minimale huurprijs**
Deze wordt berekend op basis van de marktwaarde. Als de 'te betalen huurprijs' gelijk is aan het bedrag vermeld bij minimale huurprijs, dan betaal je de laagste huurprijs die voor jou mogelijk is.
- G. **Basishuurprijs = maximale huurprijs**
Deze wordt ook berekend op basis van de marktwaarde. Als de 'te betalen huurprijs' gelijk is aan het bedrag vermeld bij basishuurprijs, dan betaal je de maximumhuurprijs.
- H. **Sociale korting**
Staat er een bedrag sociale korting op jouw berekening?
Dit is het verschil tussen de basishuurprijs en de te betalen huurprijs.

IS ER EEN WIJZIGING IN HET GEZIN?

Dit mag je heel het jaar door aan ons melden. Liefst binnen 1 maand na de wijziging. Sommige wijzigingen hebben namelijk invloed op de huurprijs. Wijzigingen steeds schriftelijk melden via mail: klanten@woonkade.be of per brief.

FIBER

Informatie voor huurders – aansluiting Fiberklaar

Momenteel zijn de werken voor de **hoofdaansluiting van Fiberklaar** volop aan de gang in ons patrimonium.

Dankzij deze aansluiting zullen de gebouwen klaar zijn voor **snelle en stabiele glasvezelverbindingen**.

Belangrijk om te weten:

- Wij **voorzien** de aansluiting van glasvezel in het gebouw.
- Als huurder bent u **niet verplicht** om gebruik te maken van deze aansluiting.
- Voor de **effectieve individuele installatie** mogen er **geen extra boringen** uitgevoerd worden in muren, vloeren of plafonds.

Twee mogelijke aansluitopties:

1. **Bedraad** – indien technisch mogelijk, wordt de verbinding via kabel voorzien.
2. **Draadloos** – wanneer een bekabelde aansluiting niet haalbaar is, wordt er gekozen voor een draadloze verbinding.

