

# Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting nv



Bosveld 152, 2400 Mol  
Tel: 014/31 50 70  
E-mail: [info@molsebouwmaatschappij.be](mailto:info@molsebouwmaatschappij.be)

---

## INFORMATIE BIJ INSCHRIJVING

---

1. REGELS & WETTEN .....	- 2 -
2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN .....	- 2 -
3. GEZIN & GEZINSHERENIGING .....	- 3 -
4. POST .....	- 4 -
5. KEUZEMOGELIJKHEDEN .....	- 4 -
6. INSCHRIJVINGSBEWIJS .....	- 4 -
7. REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS .....	- 4 -
8. SCHRAPPING KANDIDATUUR .....	- 5 -
9. NIET LANGER SAMEN KANDIDAAT .....	- 5 -
10. ACTUALISERING .....	- 6 -
11. INTERN HUURREGLEMENT .....	- 6 -
12. TOEWIJZINGSREGELS .....	- 6 -
13. VOORRANGSREGELS .....	- 6 -
14. DAKLOOS -ZELFSTANDIG WONEN - GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMEN .....	- 8 -
15. WEIGERING TOEWIJZING .....	- 8 -
16. TOELATINGSVOORWAARDEN .....	- 9 -
17. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER .....	- 9 -
18. HUURWAARBORG .....	- 10 -
19. HUURPRIJSBEREKENING .....	- 10 -
20. OPZEG HUURCONTRACT DOOR DE MBM .....	- 11 -
21. KLACHTENPROCEDURE .....	- 12 -

## 1. REGELS & WETTEN

Alle relevante wetgeving omtrent sociale huur, is terug te vinden in:

- Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021<sup>1</sup>
- Boek 6 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen van 11 september 2020<sup>2</sup>

## 2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om ingeschreven te worden, moet u aan volgende voorwaarden voldoen:

- 2.1 MEERDERJARIGHEIDSVOORWAARDE:** U bent 18 jaar of ouder. Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.
- 2.2 INKOMENSVOORWAARDE:** Uw inkomen mag niet te hoog zijn. Met inkomen bedoelen we het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijk belastbaar inkomen, IVT, leefloon en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Enkel het inkomen van de toekomstige referentiehurder en zijn of haar partner (gehuwde) of feitelijke of wettelijke samenwoner die mee de woning gaat bewonen, telt mee.

Wij kijken naar het inkomen van het meest recente jaar (maximum drie jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen één gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk maar we indexeren ze allemaal naar het huidige jaar.

Als het inkomen de inkomensgrens overschrijdt of als niemand een inkomen heeft, dan kijken we naar het huidig inkomen.

Het maximale inkomen als u inschrijft in 2021 bedraagt:

Uw gezinstype	Geïndexeerde inkomensgrens 2021
Alleenstaande	25.557 euro
Alleenstaande met handicap	27.698 euro
Iedere andere persoon zonder kinderen	38.335 euro
Verhoging per persoon ten laste	2.143 euro

Een persoon ten laste betekent:

- o een kind dat op uw adres is ingeschreven en dat minderjarig is of een kind voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald.
- o uw kind dat regelmatig bij u verblijft en minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald.
- o iemand die erkend is als ernstig gehandicapt.

<sup>1</sup>[https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/vlaamse\\_codex\\_wonen.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/vlaamse_codex_wonen.pdf)

<sup>2</sup><https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud&ref=search&AVIDS=1412856,1412863,1412877,1412879>

### **Zit u in collectieve schuldenregeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer?**

Dan kijken we naar uw actueel besteedbaar inkomen. Was het inkomen van het jaar van uw meest recente aanslagbiljet te hoog, maar verdient u nu minder, dan kijken we naar uw inkomen in minstens drie van de afgelopen zes maanden.

#### **2.3 EIGENDOMSVOORWAARDE:** U kunt zich niet inschrijven als u een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebt
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebt gegeven.

Deze voorwaarde geldt voor de toekomstige referentiehuurder. Ze geldt ook voor de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is, die ermee wettelijk samenwoont of die de feitelijke partner is en de woning mee zal bewonen.

De voorwaarde geldt ook voor een woning of bouwgrond in het buitenland.

Bracht u als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning of bouwgrond in een vennootschap in? Dan kunt u zich ook niet inschrijven.

Er zijn een paar uitzonderingen mogelijk:

- Uw woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard. Dit gebeurde maximaal 2 maanden voor jouw inschrijving.
- Uw woning is onaangepast aan uw fysieke beperking.
- U heeft een handicap en komt in aanmerking voor een ADL-woning.
- U heeft een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf).
- U verliest het beheer van uw woning door een collectieve schuldenregeling of een faillissement.
- U heeft een eigendom met een (ex-)partner die de woning niet mee gaat bewonen.
- U heeft een woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom(srecht) kosteloos verworven, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking.

#### **2.4 VERBLIJFSVOORWAARDE:** U bent ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van België of op een referentieadres.

## **3. GEZIN & GEZINSHERENIGING**

**Gezin:** De leden van mijn gezin zijn alle personen die samen met mij mee naar de sociale woning verhuizen.

**Gezinshereniging:** Als u gezinshereniging heeft aangevraagd of gaat aanvragen, dan moet u dat melden aan de MBM. U bezorgt aan de MBM de persoonsgegevens van alle personen voor wie u gezinshereniging heeft aangevraagd of gaat aanvragen.

**Bij gezinshereniging is volgende procedure van kracht:**

1. U schrijft zich in voor een woning die groot genoeg is om met uw herenigd gezin te bewonen.
2. Wanneer u de eerste op de wachtlijst bent, krijgt u een woning aangeboden dewelke groot genoeg is voor uw herenigd gezin.
3. Is uw gezin nog niet overgekomen wanneer wij u een grote woning aanbieden? Dan moeten wij u inschrijvingsdossier aanpassen naar uw huidige gezinssamenstelling. U krijgt dan met

voorrang een kleinere woning aangeboden. Wanneer uw gezin dan in het land is, kunt u met voorrang verhuizen naar een grotere woning.

## 4. POST

De MBM stuurt in principe alle communicatie naar het adres waar u woont, zijnde het laatst gekende adres in het rijksregister.

U kunt de MBM uitdrukkelijk vragen om alle postwisseling te verzenden naar een ander (correspondentie) adres. De MBM zal uw brieven naar dit adres blijven sturen totdat u de MBM schriftelijk vraagt dit niet meer te doen.

## 5. KEUZEMOGELIJKHEDEN

Goed nadenken over de woningen die u kiest, is belangrijk. Een keuze maken kan allerlei gevolgen hebben, bijvoorbeeld een kortere of langere wachttijd, een weigering van een aanbod van een woning (met eventuele schrapping van uw kandidatuur tot gevolg), het goed voelen in de woning wanneer u er woont, ... .

Het is ook belangrijk dat u een realistische keuze maakt. Als u geen realistische keuze maakt, dan krijgt u misschien nooit een woning aangeboden of is de kans heel klein dat u een woning krijg aangeboden.

Keuzes van woongelegenheden die u niet rationeel kunt bezetten, worden niet geregistreerd.

Uw keuze mag niet te beperkt zijn, tenzij u hiervoor gegronde redenen heeft. De MBM weigert uw voorkeur wanneer u voor een te beperkt aandeel van het patrimonium kiest of als uw keuze ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

## 6. INSCHRIJVINGSBEWIJS

Wanneer u ingeschreven bent, ontvangt u een inschrijvingsbewijs. Op uw inschrijvingsbewijs vindt u onder meer uw kandidaatnummer, inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum terug.

Uw inschrijvingsbewijs is een belangrijk document. Zorg dat u dit document niet verliest.

## 7. REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

Als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning van de MBM, kunt u informatie opvragen over uw dossier.

Let op: Ter bescherming van uw privacy, kunt u enkel informatie over uw dossier opvragen via uw kandidaatnummer of inschrijvingsnummer. Wanneer u niet meer over dit nummer beschikt, dan bent u verplicht bij de MBM langs te komen met uw identiteitskaart alvorens u uw dossier kunt bespreken.

U bent kandidaat-huurder wanneer u:

- Ingeschreven bent in het inschrijvingsregister;
- U de toekomstige referentiehurder of de partner of wettelijke samenwoner bent en in de toekomst de woning mee gaat betrekken.

Het register der kandidaat-huurders ligt ter inzage bij de MBM op maandag-, woensdag- en vrijdagvoormiddag tussen 9u en 12u.

## 8. SCHRAPPING KANDIDATUUR

De MBM gaat over tot schrapping van uw kandidatuur in de volgende (wettelijke) gevallen:

- U accepteert een sociale woning van de Molse Bouwmaatschappij.
- U voldoet bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarde.
- U bent aan de beurt voor een woning maar voldoet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
- U geeft bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan de Molse Bouwmaatschappij.
- U vraagt zelf met een brief om uw aanvraag te annuleren.
- U reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisering van het register.
- U reageert niet of weigert een tweede aangeboden woning. Deze woning komt overeen met uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. **Let op!** U krijgt minimaal 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren, we kijken hierbij naar de postdatum. We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden. De Molse Bouwmaatschappij legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.
- Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning.

De Molse Bouwmaatschappij verwittigt u met een brief als er een geschikte woning voor u vrij is. De Molse Bouwmaatschappij controleert of u aan de voorwaarden en verplichtingen van de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluit(en) voldoet. U kunt de sociale huurwoning alleen huren als u en uw eventuele partner aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

Het is ten sterkste aangewezen om de Molse Bouwmaatschappij binnen de maand verwittigen als er iets wijzigt aan uw gezinssamenstelling, uw woonsituatie of uw inkomen. Zo is uw dossier altijd in orde. Indien u na deze inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indien, dan dient u de Molse Bouwmaatschappij hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen.

## 9. NIET LANGER SAMEN KANDIDAAT

Stel, u bent samen met uw (toenmalige) partner kandidaat-hurder voor eens sociale woning. U wilt echter niet langer samen kandidaat zijn. Volgende procedure wordt gehanteerd:

- a. Eén van de twee wenst kandidaat te blijven: de andere persoon doet schriftelijk afstand van deze inschrijving.
- b. U wil allebei de inschrijving behouden. De persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder behoudt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehurder krijgt een nieuw

inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

## 10. ACTUALISERING

Elk oneven jaar actualiseert de MBM het register. De MBM schrijft u aan om te vragen of u nog interesse heeft om kandidaat te blijven. De MBM gaat ook na of u nog voldoet aan de inkomensvoorwaarden. U kunt tijdens de actualisatie ook uw voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum en inschrijvingsnummer.

## 11. INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin de MBM een aantal regels vastlegt in uitvoering van de sociale huurwetgeving.

Het intern huurreglement ligt ter inzage op ons kantoor en wordt gepubliceerd op onze website. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of per e-mail toegezonden.

## 12. TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van een vrijkomende woning of nieuwe woning gebeurt op basis van een toewijzingslijst. Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de rationele bezetting van de woning
2. de verplichte voorrangsregels
3. de bijkomende voorrangsregels
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister

tenzij voor de betreffende woning tot een afwijking wordt beslist. Dat kan bv. bij renovatie of via een versnelde toewijzing. Van de bestaande toewijzingsregels wordt soms ook afgeweken i.k.v. onderbezetting;

Op de toewijzingslijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die voor een dergelijk type woning in aanmerking komen én die er ook voor gekozen hebben. Er wordt ook rekening gehouden met de ligging van de woning. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere toewijzingslijsten voorkomen.

Lees meer over bezetting van een woning en de voorrangsregels in het intern huurreglement.

## 13. VOORRANGSREGELS

**Volgende voorrangsregels is de MBM verplicht om toe te PASSEN:**

Code A: De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen

specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

- Code B: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimumnormen bezettingsnormen.
- Code C: de kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser;
- Code D: de kandidaat-huurder die in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder (onder voorwaarden);
- Code E: die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen, moet worden gehuisvest;
- Code F: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder waarbij gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- Code G: van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woongelegenheid die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen. Hij krijgt een woongelegenheid toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast;
- Code H: die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheid gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop de wooninspecteur dat in een proces-verbaal werd vastgesteld;
- Code I: de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
- a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
  - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';
- Code K: de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

**Verder past de MBM ook volgende voorrangregels toe:**

- Code L: U woont/woonde tijdens de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente Mol
- Code M: U woont/woonde reeds 20 jaar of meer in Mol
- Code M: U woont/woonde reeds 15 jaar of meer in Balen

Code N U woont/woonde tijdens de laatste 7 jaar minstens 4 jaar in de gemeente Balen

Code W U woont/woonde tijdens de laatste 6 jaar minstens 3 jaar in het werkingsgebied van de maatschappij.

**Lokaal toewijzingsreglement:**

Zowel Mol als Balen heeft een gemeentelijk toewijzingsreglement waarin opgenomen is dat voor bepaalde woningen voorrang wordt gegeven aan 65+ers. Lees meer over de voorrangsregels en lokale toewijzingsreglementen in het intern huurreglement.

## 14. DAKLOOS –ZELFSTANDIG WONEN – GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMEN

### DAKLOOS

Volgens de sociale huurwetgeving is een dakloze een persoon die geen dak boven zijn hoofd heeft om onder te wonen. Hij kan ook niet op eigen kracht zorgen voor de middelen om een verblijfplaats te hebben. Het is mogelijk dat hij tijdelijk in een opvangtehuis verblijft, in afwachting van een woongelegenheden. Het OCMW en CAW kan ten behoeve van een dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen.

### BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

### GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMEN

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

MBM kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat begeleidende maatregelen aangeboden worden door de aanvragers.

Een versnelde toewijzing kan alleen als er een woning vrijkomt die voldoet aan de rationele bezetting.

Bovenstaande versnelde toewijzingen verlopen via het IOK Welzijnszorg Kempen. U kunt hen bereiken via [versnelde.toewijzing@iok.be](mailto:versnelde.toewijzing@iok.be).

## 15. WEIGERING TOEWIJZING

De MBM kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren. Dit kan wanneer de MBM kan aantonen dat u een woning van ons huurt of huurde en dat u uw verplichtingen als huurder ernstig of blijvend niet bent nagekomen.



Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling, dan kan de MBM de toewijzing van een woning weigeren als u op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet hebt afgelost. Wanneer u in budgetbeheer of –begeleiding bent, kan de MBM - de toewijzing van een woning alleen weigeren als u op dat moment nog geen 75% van uw schulden aan de MBM heeft afbetaald. Wanneer u in collectieve schuldenregeling zit en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de MBM u de toewijzing niet weigeren.

Uitzonderlijk kan de MBM u een woning weigeren wanneer u een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van een toewijzing te weigeren, kan de MBM u opleggen om begeleidende maatregelen te aanvaarden.

## 16. TOELATINGSVOORWAARDEN

Om een contract te ondertekenen voor een sociale woning, moet u en uw eventuele partner/wettelijke samenwoner (voor zover hij/zij de woning gaat bewonen) aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

## 17. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER

Door u kandidaat te stellen voor een sociale woning, komt u op de wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt, en u bent de eerste op de wachtlijst, wijst de MBM u deze woning toe.

Het huurcontract wordt ondertekend door u en uw partner of wettelijke samenwoner, voor zover hij/zij de woning gaat bewonen. Het huurcontract maakt deel uit van de sociale huurwetgeving en wordt integraal overgenomen. Vanaf 1 maart 2017 is de duur van een huurcontract beperkt tot 9 jaar, desgevallend te verlengen in periodes van 3 jaar. Slechts in uitzonderlijke situaties (die opgenomen zijn in de sociale huurwetgeving) worden nog huurcontracten van onbepaalde duur toegepast.

### **Referentiehurder**

Na ondertekening van het contract bent u de referentiehurder als u zich als aanvrager van een sociale huurwoning op het aanvraagformulier heeft aangegeven.

### **Categorieën huurders:**

Er zijn maximum twee “huurders” per gezin:

- Huurder: referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van huurcontract
- Huurder: wettelijke of feitelijke partner (na 1 jaar samenwonen) die na aanvang huurcontract komt bijwonen en voldoet aan de toelatingsvoorwaarden

Alle andere personen die duurzaam in de woning verblijven zijn “bijwoners”. Bijwoners hebben geen woonrecht als de laatste huurder overlijdt of de woning verlaat.

## 18. HUURWAARBORG

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder. De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een beperking van 1010 euro (2021)). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

## 19. HUURPRIJSBEREKENING

Om de huurprijs te berekenen, kijken we naar uw inkomen, uw gezin en de kwaliteit van de woning. De formule is:  $\text{Inkomen}/55 - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting} + \text{huurlasten} + \text{energiecorrectie} = \text{huurprijs}$

### **Inkomen**

Uw inkomen bepaalt grotendeels de huurprijs. We kijken naar het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten). We nemen het inkomen van uw meest recente aanslagbiljet en dat noemen we het referentie-inkomen. Dit gaat niet noodzakelijk voor alle gezinsleden over het inkomen van hetzelfde jaar. Enkel als u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar jullie huidige inkomsten. Het gevonden inkomen indexeren we en delen we door 55. Is uw inkomen hoger dan een bepaalde grens? Dan delen we door 54, 53 of 52 in plaats van 55.

### **Gezinssamenstelling**

U krijgt een korting van 19 euro per kind of persoon ten laste. Deze vermindering op de basishuurprijs heet de gezinskorting. Woont uw kind bij uw ex-partner, maar verblijft het regelmatig in de sociale woning? Dan halveren we de korting. Elke partner krijgt dan de helft. We verdubbelen de korting als het kind erkend is als ernstig gehandicapt.

### **Woningkwaliteit**

Sommige huurders krijgen een extra korting. Dit hangt af van de marktwaarde van de woning. Dat is de huurprijs die uw woning zou hebben op de private huurmarkt. Hoe goedkoper de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe groter de korting die wij geven. Dat heet de patrimoniumkorting.

### **Extra huurlasten**

Soms betaalt u bovenop de huur nog aantal extra maandelijkse kosten. Dit is bijvoorbeeld de huur van een garage, het onderhoud van gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, het onderhoud van centrale verwarming,...

### **Energiecorrectie**

Als wij, uw huisvestingsmaatschappij, extra geld investeerden om uw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruikt u minder energie. U bespaart dan geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop Uw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die u minder verbruikt door onze extra investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige sociaal tarief. Op deze manier is de toeslag een eerlijk bedrag, dat altijd lager is dan het bedrag dat u bespaart op uw energiefactuur.

### **Sociale huurschatter**

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

De waarde van uw woning bepalen we aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Om de waarde te bepalen kijken we naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier kunnen we een nog juister bedrag op de waarde van uw woning plakken.

### **Goed om weten**

De huurprijs heeft een onder- en een bovengrens. U betaalt nooit meer dan wat iemand voor een vergelijkbare woning in dezelfde omgeving op de private huurmarkt zou betalen. U betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs + energiecorrectie, ongeacht het inkomen van uw gezin. De minimale huurprijs hangt af van de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning.

### **Vermindering onroerende voorheffing**

Heeft u twee kinderen of meer ten laste of bent u of iemand van uw gezin ernstig gehandicapt? Dan komt u misschien in aanmerking voor de vermindering onroerende voorheffing. Dit is een vermindering op de grondlasten die onze SHM als eigenaar betaalt.

We ontvangen deze vermindering en vergelijken het bedrag met de sociale korting. U krijgt het hoogste van de twee kortingen: ofwel de sociale korting, ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing.

Lees er meer over [op de website van de Vlaamse Belastingdienst \(VLABEL\)](#).

## **20. OPZEG HUURCONTRACT DOOR DE MBM**

De MBM kan uw huurcontract opzeggen omwille van volgende redenen:

- U en/of uw partner verwerven eigendom.
- U en/of uw partner leven de huurdersverplichtingen niet na.
- U en/of uw partner hebben onjuiste verklaringen afgelegd. Hierdoor hebben jullie onterecht voordelen genoten of onterecht een sociaal huurcontract ondertekend.

Indien u een huurcontract heeft van 9 jaar, dan kijken wij op het einde van het huurcontract twee voorwaarden na:

- Is uw inkomen niet te hoog? Uw gezinsinkomen mag maximaal 25% boven de inkomensgrens liggen.
- Heeft u twee verhuisaanbiedingen geweigerd omdat uw woning te groot is?

Is het antwoord 2x nee, dan mag u nog eens 3 jaar in de woning blijven wonen. Uw contract wordt dus met 3 jaar verlengd.

In alle andere situaties doen wij extra controles en kan het zelfs dat uw huurovereenkomst stopt.

## 21. KLACHTENPROCEDURE

### **Heeft u een klacht over de werking van de Molse Bouwmaatschappij?**

Dan kunt u bij de Molse Bouwmaatschappij mondeling of schriftelijk een klacht indienen. U ontvangt dan binnen de 10 dagen een ontvangstbevestiging. We handelen de klacht af binnen de 45 dagen.

### **Gaat u niet akkoord met een beslissing van de Molse Bouwmaatschappij?**

Contacteer dan gerust onze klachtenbehandelaar, Bram Helsen (bram.helsen@molsebouwmaatschappij.be of 014 31 50 70). Vinden we geen oplossing? Dan kunt u de Vlaamse Ombudsdienst contacteren. Daarnaast kunt u de toezichthouder contacteren als u niet akkoord bent met één van onderstaande beslissingen:

- U voelt zich benadeeld door een beslissing van de Molse Bouwmaatschappij.
- U krijgt geen formele beslissing binnen de twee maanden nadat u een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

Stuur binnen de 30 dagen een aangetekende brief met de reden waarom u niet akkoord gaat naar: Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22 in 1000 Brussel.

Bij de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft u een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om verhaal in te dienen. Wanneer u geen formele beslissing kreeg binnen de twee maanden nadat u een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen, dan heeft u een termijn van zes maanden om verhaal in te dienen. Deze termijn vangt aan na het verstrijken van de twee maanden.

De toezichthouder onderzoekt uw vraag en bezorgt u en de maatschappij een antwoord binnen de 30 dagen na uw aangetekende brief.