



aanwezig: Jean-Pierre De Groef, voorzitter gemeenteraad
Steve Claeys, burgemeester
Gregory Lagae, Magda Geeroms, Tessa Verberckmoes, schepenen
Rony Debeerst, Ingrid Deblock, Steven Tielemans, Veysel Top, Mohamed Akaychouh,
Stef Panneels, Danny Gooris, Patrick Hanon, Samia Benhomaid, Jocelyne
Vangindertaelen, Benny Blanckaert, Kris Jacobs, Tania Van den Berghe, Werner
Lenaerts, Nadine Gurickx, Nancy Van Harck, Franky Van Praet, raadsleden
Daniël Schell, algemeen directeur
verontschuldigd: Peter Roose, tweede schepen
Marc Grootjans, Dina Ponticello, raadsleden

Reglement private verhuring

Aanleiding en doel:

Naar aanleiding van de integratie gemeente-ocmw werd ook een nieuwe organisatiestructuur ingevoerd.

Hierbij werd het beheer van de verhuurwoningen van zowel OCMW als gemeente samengevoegd en operationeel bij de dienst extramurale zorg ondergebracht.

De dienst huisvesting in de entiteit gemeente focust zich op het huisvestingsbeleid.

Een vergelijking van alle van toepassingen zijnde regeling bracht aanzienlijke verschillen op gebied van inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden in kaart.

Ook de administratieve en praktische afhandeling van de verhuringen gebeurden op verschillende wijze.

Juridische grond:

- Artikel 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.
Bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Advies en motivering:

Aangezien er verschillen zijn bij inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden alsook op vlak van administratieve/praktische afhandeling, wordt voorgesteld deze weg te werken en deze op te nemen in een eengemaakt reglement inzake private verhuring.

Rekening houdend met de vigerende hogere wetgeving wordt dit reglement ter goedkeuring voorgelegd.

Het complex Regimentsberg valt hierbuiten gezien dit dient getoetst te worden aan een andere hogere wetgeving.

Financiële weerslag:

Nihil

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.



Artikel 1: de gemeenteraad keurt het reglement private verhuring en de in bijlage bijgevoegde bijlagen van deze beslissing goed met inwerkingtreding vanaf 1 januari 2022.

"Reglement private verhuring

Inhoud

- 1. Inschrijvingsvoorwaarden**
- 2. Toewijzingsregels huurwoningen**
 - 2.1. Toewijzingssysteem
 - 2.2. Toewijzingsvoorwaarden
 - 2.3. Rationele bezetting
 - 2.3.1. Aantal personen
 - 2.3.2. Onaangepaste woning
- 3. Kandidaat-huurder**
 - 3.1. Aanbod en bezichtiging
 - 3.2. Schrapping
 - 3.3. Wijziging
 - 3.4. Dubbele inschrijving
- 4. Huurder**
- 5. Huurprijzen**
- 6. Bijlagen**
 - 6.1. Inschrijvingsformulier private verhuring
 - 6.2. Inschrijvingsbewijs
 - 6.3. 1ste aanbodbrief
 - 6.4. 2de aanbodbrief
 - 6.5. Reactieformulier
 - 6.6. Schrappingsbrief – geen reactie of 2 maal weigering
 - 6.7. Schrappingsbrief – voldoet niet meer
 - 6.8. Huurprijsberekening

Het lokaal bestuur Machelen past de regelgeving betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen toe zoals bepaald in het Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Daarnaast legt het lokaal bestuur een aantal regels vast in het reglement private verhuring. Het reglement is vrij beschikbaar op www.machelen.be. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal (PDF-bestand) toegezonden. Dit reglement is van toepassing voor de volgende wooncomplexen:

- **Wooncomplex Schelpenberg**, hoek J. Roelantsstraat – C. Hansoulstraat
10 gelijkvloerse appartementen met:
 - ☐ 1 slaapkamer (1 appartement)
 - ☐ 2 slaapkamers (9 appartementen)
- **Wooncomplex Rode Beuk**, hoek J. Roelantsstraat – H. Brounsstraat
22 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
- **Wooncomplex Van Obberghenstraat** 28A – 42A (Bleyfuesz) en 50 A – D (Pellenberg)
10 appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers
- **Wooncomplex Oude Haachtsesteenweg** 2 – 4
 - ☐ 1 slaapkamer (8 ouderenappartementen)
 - ☐ 3 slaapkamers (8 gezinsappartementen)



- **Wooncomplex Parkgaarde 1 – 25**
25 ouderenwoningen met 1 slaapkamer

1. Inschrijvingsvoorwaarden

1° De kandidaat-huurder is inwoner van de gemeente Machelen – Diegem. Een uitzondering geldt voor de ouderenappartementen- of woningen (5°).

2° De kandidaat dient minstens 18 jaar te zijn op datum van inschrijving.

3° Inkomensvoorwaarde: maximum gezamenlijk of afzonderlijk belastbaar inkomen zoals de Vlaamse wetgever bepaald heeft voor sociale huur. Deze bedragen worden vastgelegd per gezinssituatie en worden jaarlijks geïndexeerd. Het recentste aanslagbiljet wordt in aanmerking genomen of bij recente wijziging een ander attest van inkomen.

Voor de actuele bedragen, zie <https://www.machelen.be/huren-bij-het-lokaal-bestuur>.

4° Eigendomsvoorwaarde: de kandidaat-huurder en de echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de samenwonende feitelijke partner

- Hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal, noch volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven heeft, noch volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gegeven heeft.
- Zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin zij, hun echtgenoot, de persoon met wie ze wettelijk samenwonen of hun feitelijke partner een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond hebben ingebracht.

5° Enkel van toepassing op ouderenappartementen of –woningen:

- De kandidaat-huurder dient minstens 65 jaar te zijn (of 1 van beide partners bij een koppel) op datum van inschrijving.
- Indien de kandidaat-huurder geen inwoner van de gemeente Machelen – Diegem is, maar de kandidaat-huurder of diens (overleden) samenwonende partner heeft bloed- en/of aanverwanten in de eerste of tweede graad die reeds 5 jaar woonachtig zijn in Machelen – Diegem, komt zijn kandidatuur in aanmerking.

2. Toewijzingsregels huurwoningen

2.1. Toewijzingssysteem

Een private huurwoning van het lokaal bestuur wordt toegewezen door het college van burgemeester en schepenen in geval van volgende wooncomplexen:

- Wooncomplex Schelpenberg
- Wooncomplex Rode Beuk
- Wooncomplex Van Obberghenstraat (Bleyfuesz en Pellenberg)

Een private huurwoning van het lokaal bestuur wordt toegewezen door het vast bureau in geval van volgende wooncomplexen:

- Wooncomplex Oude Haachtsesteenweg
- Ouderenwoningen Parkgaarde

Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- De chronologische volgorde van de huurders bij het lokaal bestuur die wensen te verhuizen naar een aangepaste woning.
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

2.2. Toewijzingsvoorwaarden

- De kandidaat-huurder moet nog steeds voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarde van lokale binding: de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit tien jaar in de gemeente hebben gewoond. Uitgezonderd de kandidaat-huurders die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde 5°, 2^{de} lid. Voldoet men niet aan de voorwaarde van lokale binding, dan kan niet worden toegewezen maar behoudt de kandidaat-huurder zijn plaats in het inschrijvingsregister.
- Er moet voldaan worden aan de rationele bezetting van de woning (zie 2.3).

2.3. Rationele bezetting

2.3.1. Aantal personen

De bepaling van de bezetting van het private patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal slaapkamers.

Het aantal slaapkamers varieert van 1 tot en met 3 slaapkamers.

Voor de 1-slaapkamerappartementen is de mogelijke keuze van gezinssamenstelling een alleenstaande of koppel.

Voor de 2-slaapkamerappartementen heeft de kandidaat-huurder minstens 1 kind ten laste of 1 kind waarvoor men onderhoudsplichtig is en er een co-verblijfsregeling geldt.

Voor de 3-slaapkamerappartementen heeft de kandidaat-huurder minstens 2 kinderen ten laste of 2 kinderen waarvoor men onderhoudsplichtig is en er een co-verblijfsregeling geldt.

Per slaapkamer geldt dat maximaal 2 personen kunnen worden gehuisvest.

2.3.2. Onaangepaste woning

Een huurder kan te groot of te klein wonen volgens de rationele bezetting van het woningaanbod van het lokaal bestuur of de woning kan niet meer voldoen wegens de fysieke toestand.

In deze gevallen kan de huurder een aanvraag doen voor of door het lokaal bestuur gevraagd worden om te verhuizen naar een aangepaste woning binnen het private patrimonium van het lokaal bestuur.

De huurder moet elke wijziging in zijn gezinssamenstelling melden aan het lokaal bestuur.

Het bewijs dat de woning niet meer voldoet aan de fysieke toestand van de huurder(s) wordt geleverd door de huurder(s) op basis van een medisch attest.

Indien de huurder weigert zijn onaangepaste woning te verlaten, zal het lokaal bestuur de huurovereenkomst beëindigen rekening houdende met de wettelijk voorziene minimum huurtermijn van 9 jaar, verlengbaar met telkens 3 jaar en een opzegtermijn van 6 maanden.

3. Kandidaat-huurder

3.1. Aanbod en bezichtiging

Wanneer het lokaal bestuur Machelen de kandidaat-huurder een aanbod doet voor het huren van een woning, dient hij binnen de 5 werkdagen na postdatum van de brief (zie bijlage 6.3) contact op te nemen voor het bezichtigen van de woning. De contactgegevens van de betrokken dienst staan vermeld op de aanbodbrief. Na het bezichtigen van de woning, dient de kandidaat-huurder binnen de 5 werkdagen het bijgevoegd reactieformulier (zie bijlage 6.5) ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan het lokaal bestuur Machelen, Woluwestraat 1 te 1830 Machelen.

3.2. Schrapping

Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in volgende situaties:

1° De kandidaat-huurder heeft een woning die hem is toegewezen door het lokaal bestuur Machelen, aanvaard.

2° De kandidaat-huurder voldoet niet aan de inschrijvingsvoorwaarden op het moment dat het lokaal bestuur Machelen een woning aanbiedt voor zover het aanvaarden van de woning door de kandidaat-huurder aanleiding zou geven tot het toewijzen van de woning.

3° De Kandidaat-huurder voldoet niet aan de rationele bezetting van de woning op het moment dat het lokaal bestuur Machelen een woning aanbiedt voor zover het aanvaarden van de woning door de kandidaat-huurder aanleiding zou geven tot het toewijzen van de woning.

4° De kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens.

5° De kandidaat-huurder vraagt zelf om geschrapt te worden. Hij verzoekt hierom schriftelijk.

6° De kandidaat-huurder weigert of reageert een tweede maal niet wanneer een woning wordt aangeboden. Het lokaal bestuur Machelen kan omwille van zwaarwichtige redenen beslissen van de schrapping af te zien. Het lokaal bestuur Machelen brengt de kandidaat-huurder bij het 2^{de} aanbod van een andere woning uitdrukkelijk op de hoogte dat bij een weigering of niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur wordt geschrapt.

7° Een brief keert onbesteld terug bij aanbod van een woning. De brief is naar het laatst bekende adres gezonden (zoals vermeld in het Rijksregister), tenzij de kandidaat-huurder het lokaal bestuur Machelen uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden. Het lokaal bestuur Machelen heeft hem dan op dit ander adres aangeschreven.

Het lokaal bestuur Machelen meldt een schrapping uit het inschrijvingsregister schriftelijk aan de kandidaat-huurder (zie bijlagen 6.6 en 6.7), behalve bij schrappingsgronden 1° en 4°.

3.3. Wijziging

Als personen zich samen als kandidaat-huurders inschrijven en daarna beslissen niet langer samen kandidaat te zijn, bestaan volgende mogelijkheden:

- Eén van beide partners wil de inschrijving behouden. De andere partner doet daarom schriftelijk afstand van de inschrijving.
- Beide partners willen de inschrijving behouden. De inschrijving wordt ont dubbeld (opgesplitst). De partners beslissen onderling wie de eerste inschrijving behoudt, met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum. De partner krijgt een nieuwe inschrijving met als inschrijvingsdatum, de datum wanneer hij op de inschrijving werd gezet. Dit kan ook de oorspronkelijke inschrijvingsdatum zijn, als beide personen vanaf de start samen zijn ingeschreven.

3.4. Dubbele inschrijving

Een inschrijving is een dubbele inschrijving wanneer de kandidaat-huurder(s) reeds beschikken over een actieve inschrijving in het inschrijvingsregister. De aanvrager(s) en de gezinssamenstelling van beide inschrijvingen zijn volledig identiek. Het lokaal bestuur Machelen schrapt deze dubbele inschrijving en behoudt enkel de inschrijving met de oudste inschrijvingsdatum. Informatie uit het dossier van de geschrapte inschrijving wordt gevoegd bij de inschrijving die behouden blijft.

4. Huurder

Indien de huurder bij het einde van de huurtermijn van 9 jaar niet meer voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden, zal het lokaal bestuur de huurovereenkomst beëindigen rekening houdende met de wettelijk voorziene opzegtermijn van 6 maanden.



5. Huurprijzen

De huurprijs is afhankelijk van het wooncomplex en het type van de woning. De basishuurprijs werd bepaald door het bevoegde beslissingsorgaan. Bij aanvang van de huur wordt deze basishuurprijs geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex (zie bijlage 6.8). Na aanvang van de huurovereenkomst wordt de huurprijs jaarlijks geïndexeerd zoals bepaald in de huurovereenkomst."

Artikel 2: dit reglement private verhuring heft alle vorige beslissingen met betrekking tot verhuren van de bedoelde complexen op.