



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

Intern huurreglement Regimentsberg

Aanleiding en doel:

Op 1 januari 2023 wijzigden de regels voor sociale huur:

- Voor nieuwe huurders wijzigt het niveau van de taalkennis naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.
- Zowel voor nieuwe als voor zittende huurders geldt een nieuwe huurdersverplichting: inschrijven bij de VDAB.

Juridische grond:

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41. Bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021.
- Beslissing van de gemeenteraad van 16 maart 2021 over intern huurreglement Regimentsberg.

Advies en motivering:

Het intern huurreglement Regimentsberg en de bijhorende formulieren worden door het lokaal bestuur in regel gesteld met de vigerende wetgeving.

Financiële weerslag:

Nihil

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.



Enig artikel: de gemeenteraad keurt het intern huurreglement Regimentsberg goed.

"Intern huurreglement Regimentsberg

1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden huurwoningen

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

- Inkomensvoorwaarde: het inkomen mag niet hoger liggen dan de basisbedragen bepaald door Domus Flandria. De bedragen zijn raadpleegbaar op de website van het lokaal bestuur. Het recentste aanslagbiljet wordt in aanmerking genomen of bij recente wijziging een ander attest van inkomen.

- Eigendomsvoorwaarde: de kandidaat en de echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of de feitelijke partner

- Hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal.
- Hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u of uw echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of uw feitelijke partner volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf.
- Hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland die u, uw echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of uw feitelijke partner volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaven.
- Zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin u, uw echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of uw feitelijke partner een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond hebben ingebracht.

- Toelatingsvoorwaarde voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12 van dit besluit. Artikel 6.13 en 6.14 zijn van overeenkomstige toepassing. Als artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, van toepassing is, voldoet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

- Het lokaal bestuur zal bij inschrijving nagaan of de kandidaat beschikt over de basistaalvaardigheid van het Nederlands. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De taalkennisvereiste is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar een huurdersverplichting. Heeft de kandidaat (nog) geen basistaalvaardigheid Nederlands bij inschrijving of toelating? Dan moet hij hierover beschikken ten laatste twee jaar na aanvang van de huurdersovereenkomst.

- Alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich binnen de 3 maanden na aanvang van de huurovereenkomst inschrijven bij de VDAB. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk



te zoeken. De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen, beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

- Uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken.
- Personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

2. Toewijzingsregels huurwoningen

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het college van burgemeester en schepenen (CBS).

Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met (zie artikel 6.18 BSH):

1. De rationele bezetting van de woning
2. De verplichte voorrangregeling
3. De optionele voorrangregels
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

tenzij voor de betreffende woning uitzonderlijk om zeer zwaarwichtige redenen tot een versnelde toewijzing wordt beslist.

2.1 De voorrangregels

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning van het lokaal bestuur Machelen met toepassing van volgende voorrangregels. Verschillende voorrangregels kunnen voor een kandidaat-huurder van toepassing zijn. De effecten van de verschillende voorrangregels die voor een kandidaat-huurder van toepassing zijn, worden bij elkaar opgesteld.

Krijgen achtereenvolgend voorrang:

2.1.1 Verplichte voorrangregels (artikel 6.19 BSH)

1° 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 of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is.

2° De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van het lokaal bestuur Machelen die niet-voldoet aan de normen, vermeld in artikel 2.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3° De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van het lokaal bestuur Machelen en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

4° De kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid, van dit besluit.



5° De kandidaat-huurder 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 voormelde codex, moet worden gehuisvest.

6° 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, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.

7° De kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit.

8° De kandidaat-huurder, die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld.

9° 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 Gemeenteweg;
- 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".

10° De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Let op:

- Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

- De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

- De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- o Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont.
- o De kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.



- De gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

- De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

- Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 6°, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregeling. Noodmaatregelen, voor het Vlaamse Gewest, naar aanleiding van het Covid-19 virus: artikel 37 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 (BS 3 november 2020 (ed. 1)).

2.1.2 Optionele voorrangsregels

In toepassing van artikel 20 en 27 BSH worden de optionele voorrangsregels vervangen door de lokale toewijzingsregels vermeld in 1.1.3.

2.1.3 Lokaal toewijzingsreglement

Als het lokaal bestuur Machelen wil rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, dan kan het lokaal bestuur daartoe specifieke toewijzingsregels opstellen. Deze toewijzingsregels werden voor het lokaal bestuur Machelen vastgelegd in een toewijzingsreglement van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen, goedgekeurd door de gemeenteraad van Machelen op 18 mei 2010.

Lokale binding is een uitbreiding van de optionele voorrangsregel uit het standaardluik van het BSH. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt pas nadat de verplichte voorrangsregels en de voorrangsregels in het kader van de doelgroepen zijn toegepast.

Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding, maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

- Er wordt voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in de gemeente hebben gewoond of ooit tien jaar in de gemeente hebben gewoond.

Voorrang voor doelgroepen is een aanvulling van het standaardluik van het BSH. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als verplichte voorrangsregel. Deze voorrangsregel komt vooraan de verplichte voorrangsregels van het standaardregime. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.

- Ouderen: dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).

De woningen die voor deze doelgroep worden voorbehouden zijn:

- Regimentsberg 2 bus 1



- Regimentsberg 4 bus 2

Personen kwetsbaar naar mobiliteit: dit zijn personen die hun verminderde mobiliteit kunnen staven met een medisch attest van een huisarts of een gespecialiseerde arts.

De woning die door deze doelgroep wordt voorbehouden is:

- Regimentsberg 2 bus 4

Deze sociale huurwoningen, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in het BSH.

2.2 Rationele bezetting

2.2.1 Aantal personen

De bepaling van de bezetting van het hele patrimonium gebeurt op de grond van de gezinssamenstelling en per type woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van de woonkamer, het aantal slaapkamers en de grootte ervan.

Er zijn enkel éénslaapkamerappartementen, gelegen op de gelijkvloers of de 1ste verdieping.

Voor wat het patrimonium van het lokaal bestuur Machelen betreft, geldt dat per slaapkamer maximaal twee personen kunnen worden gehuisvest.

Mogelijke keuzes per gezinssamenstelling: alleenstaande of koppel

Elk appartement die niet rationeel bezet wordt, wordt beschouwd als zijnde onaangepast aan de gezinssituatie van de huurder of de kandidaat-huurder.

2.2.2 Fysieke toestand

Indien de woning niet aangepast is aan de fysieke toestand van de huidige huurder, kan er een nieuwe aanvraag gedaan worden voor een andere woning. Indien er kan aangetoond worden dat de woning niet aangepast is voor de huurder, kan de voorrang (6°) worden toegekend. De bewijzen hiervoor moeten aangeleverd worden door de kandidaat-huurder en gebeurt op basis van een formulier ingevuld door een erkend geneesheer.

2.3 Kandidaat huurder

2.3.1 Weigering van de toepassing (artikel 5.24 BSH)

Het lokaal bestuur Machelen kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren als de kandidaat-huurder huurder is of is geweest van een sociale verhuurder en van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen^[1] of die een woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een sociale verhuurder, kan het lokaal bestuur Machelen de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op



het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan het lokaal bestuur Machelen de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost. Het lokaal bestuur Machelen kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling^[2] en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld.

In uitzonderlijke gevallen kan het lokaal bestuur Machelen de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van een toewijzing te weigeren kan het lokaal bestuur Machelen de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden.

2.3.2 Keuze

De kandidaat-huurder kan zijn keuze of voorkeur enkel sterk bepalen wanneer hij dit motiveert. Een beperking omwille van medische redenen, wordt gestaafd door een ingevulde medische verklaring of een doktersattest.

2.3.3 Bezichtiging

Wanneer het lokaal bestuur Machelen de kandidaat-huurder een aanbod doet voor het huren van een flat, dient hij binnen de 5 werkdagen na postdatum van de brief contact op te nemen voor het bezichtigen van de flat. De contactgegevens van de betrokken dienst staan vermeldt op de aanbodbrief. Na het bezichtigen van de flat, dient de kandidaat-huurder binnen de 15 werkdagen (vanaf de datum van uitnodiging) het bijgevoegd reactieformulier ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan het lokaal bestuur Machelen, Woluwestraat 1 te 1830 Machelen.

[1] De huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, 1^{ste} lid 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

[2] Overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen.

2.3.4 Actualisatie

Het inschrijvingsregister wordt in elk oneven jaar geactualiseerd. Het lokaal bestuur Machelen koos ervoor om de reactie op de brief over de actualisering verplicht te maken. De kandidaat-huurder heeft maximaal 15 werkdagen na postdatum om te reageren op de actualisatiebrief. Bij gebrek aan reactie wordt een herinneringsbrief verstuurd en krijgt de kandidaat-huurder nogmaals 15 werkdagen na postdatum om te reageren.

2.3.5 Schraping

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 bij actualisering niet meer aan de inkomensvoorwaarde.



3° De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden 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 verklaring of gegevens. Deze zijn te kwader trouw afgelegd of gegeven.

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 die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs voldoet, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden^[3]. 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 aanbod van een andere woning uitdrukkelijk op de hoogte dat bij een weigering of niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur wordt geschrapt. De kandidaat-huurder krijgt vijftien werkdagen om te reageren, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod wordt gedaan.

[3] Tijdens de periode tussen twee aanbiedingen (minimum drie maanden) biedt het gemeentebestuur Machelen geen woningen aan aan de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan echter verzoeken om in deze periode bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen indien hij voor die woningen de eerstvolgende op de wachtlijst is. Het gemeentebestuur Machelen schrapt de kandidaat-huurder wanneer hij het aanbod van één van die woningen weigert. De Kandidaat-huurder wordt door het gemeentebestuur Machelen van dit recht op de hoogte gebracht na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren.

7° De kandidaat-huurder reageert niet of niet tijdig op de brief en de herinneringsbrief bij de actualisering van het register op voorwaarde dat hij maximaal 15 werkdagen, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief maximaal 15 werkdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

8° Een brief keert onbesteld terug bij actualisering van het inschrijvingsregister of 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 mij dan op dit ander adres aangeschreven.

Het lokaal bestuur Machelen meldt een schrapping uit het inschrijvingsregister schriftelijk aan de kandidaat-huurder, tenzij de brief onbesteld terugkeert. Een kandidaat-huurder die huurder wordt (schrappingsgrond 1°), ontvangt geen bevestiging van de schrapping.

De kandidaat-huurder kan het lokaal bestuur Machelen verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. Hij moet hiervoor gegronde redenen aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Dit verzoek wordt niet in aanmerking genomen als weigering van een woning.



2.3.6 Wijziging

Als personen zich samen als kandidaat-huurders inschrijven onder hetzelfde inschrijvingsformulier 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 afstand van de inschrijving via een invulformulier en een kopie van zijn/haar identiteitskaart.
- Beide partners willen de inschrijving behouden. Het inschrijvingsnummer wordt ontdubbeld (opgesplitst). De referentiehuurder behoudt de eerste inschrijving, met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum en -nummer. 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.

2.3.7 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 laagste inschrijvingsnummer en oudste inschrijvingsdatum. Informatie uit het dossier van de geschrapte inschrijving wordt gevoegd bij de inschrijving die behouden blijft. Het lokaal bestuur Machelen brengt de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk op de hoogte.

2.4 De zorg voor een optimale leefbaarheid

Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst krijgt de huurder een reglement van inwendige orde. Dit reglement dient strikt nageleefd te worden. Bij niet-naleving kan de opzeg betekend worden.

- De norm voor een optimale leefbaarheid begint in eerste instantie bij de individuele huurder. Zoals voorzien in het huurcontract is de huurder verplicht de hem ter beschikking gestelde woonegelegenheid en de gemeenschappelijke delen te gebruiken als "een goed huisvader". Dit houdt in dat de huurder tijdig technische defecten signaleert, lawaaihinder vermijdt, de woning, omgeving en gemeenschappelijke delen met respect gebruikt. Bij klachten zal het lokaal bestuur Machelen hierop toezicht houden.
- Met het oog op de leefbaarheid in en rond de wooncomplexen staat het lokaal bestuur Machelen open voor iedere huurder of huurdergroep die enige bijdrage wenst te leveren op het vlak van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. De dienst Extramurale Zorg zal desgevallend instaan voor ondersteuning en begeleiding. Het lokaal bestuur zal de nodige inspanningen leveren om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre hij oordeelt dat dit tot zijn bevoegdheid behoort. Voorts zal hij de nodige inspanningen leveren om probleemsituaties en oplossingen, die niet tot zijn directe bevoegdheid behoren, aan te kaarten bij de bevoegde diensten en organisaties.
- Het lokaal bestuur Machelen komt tussen met het oog op een minnelijke regeling wanneer zich problemen voordoen en poogt steeds bij middel van overleg tot een consensus te komen. Voor allerhande opmerkingen of klachten met betrekking tot sociale verhuringen kunnen huurders terecht bij de dienst Extramurale Zorg van het lokaal bestuur.



- Tijdens de diensturen is voor dringende technische problemen (zoals verstoppingen, lekken, ...) de dienst Extramurale Zorg van het lokaal bestuur Machelen bereikbaar. Het lokaal bestuur staat in voor het basisonderhoud van de technische installaties, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het groenonderhoud van gemeenschappelijke tuintjes. Dit ontslaat de huurders niet van de wettelijke huurdersverplichtingen.

3. Huurwaarborg

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder.

De basis voor de berekeningen van de waarborgsom is de basishuurprijs. De huurwaarborg bedraagt maximaal drie maanden de basishuurprijs.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal 2 keer de basishuurprijs. Als de huurder hiervan gebruik wenst te maken, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding zoals vastgelegd in het BSH en dient de 1e schrijf huurwaarborg (gelijk aan 1 maand huur) vooraf betaald te worden. De rest wordt verdeeld over 18 maanden.

4. Huurlasten

Aan huren en verhuuren zijn kosten en lasten verboden. In het BSH bijlage 27 staat vermeld wie wat betaalt.

Er wordt gewerkt met maandelijkse voorafbetalingen. Jaarlijks wordt er een overzicht opgesteld van de gemaakte kosten en lasten. Indien de kosten en lasten hoger liggen dan de aangerekende voorafbetaling, zal het lokaal bestuur deze ten laste nemen aan de hand van een jaarlijkse gemotiveerde beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

5. Privacy Policy

Door de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. We willen ervoor zorgen dat uw gegevens beschermd zijn en we ze alleen gebruiken waar nodig. Daarom respecteren wij de hoogste privacynormen, inclusief de privacywet General Data Protection Regulation (GDPR) of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die sinds 25 mei 2018 geldt. Bij de inschrijving ontvangt de kandidaat-huurder een omstandige privacyverklaring waarin alle gegevensuitwisselingen staan die het lokaal bestuur Machelen uitvoert."