



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

Reglement private verhuring

Aanleiding en doel:

Na herlezing van het reglement, goedgekeurd in december 2021 en interne besprekingen worden er aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Juridische grond:

- Artikel 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur.
Bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn.
- Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.
- Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 22 december 2021 inzake reglement private verhuring.

Advies en motivering:

Het oorspronkelijke reglement wordt opgeheven en wordt vervangen door een nieuwe gecoördineerde tekst.

In het MJP staat het project Parkgaarde vermeld, reden waarom daar momenteel met verhuringen met korte duurtijd wordt gewerkt. Daarom ook wordt voorgesteld dat de regel voor tweede weigering niet wordt toegepast voor Parkgaarde.

Financiële weerslag:

Geen

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: het reglement private verhuring, zoals goedgekeurd op de raad voor maatschappelijk welzijn van 22 december 2021, wordt opgeheven.



Artikel 2: de raad voor maatschappelijk welzijn keurt het reglement private verhuring en de in bijlage bijgevoegde bijlagen van deze beslissing goed met inwerkingtreding vanaf 1 april 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**

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 Joannes Roelantsstraat – Constant Hansoulstraat
10 gelijkvloerse appartementen met:
 - 1 slaapkamer (1 appartement)
 - 2 slaapkamers (9 appartementen)
- **Wooncomplex Rode Beuk**, hoek Joannes Roelantsstraat – Henri Brounsstraat
22 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
- **Wooncomplex Jan 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

Opgelet: een woningaanbod een 2^{de} maal weigeren betekent een schrapping van inschrijving op de wachtlijst van **alle** wooncomplexen. Deze regel geldt niet voor wooncomplex Parkgaarde. Het is dus zeer belangrijk dat de kandidaat-huurder bij inschrijving het wooncomplex kiest waar hij effectief wenst te wonen. De kandidaat-huurder kan het lokaal bestuur Machelen contacteren voor de nodige informatie en/of plaatsbezoek voor het maken zijn keuze.



De kandidaat-huurder dient een wijziging in zijn gezinssituatie binnen de 3 maanden per brief of e-mail te laten weten aan het lokaal bestuur zodat hij zijn keuze van type woning binnen een wooncomplex kan aanpassen met behoud van de originele inschrijvingsdatum. Meldt de kandidaat-huurder de wijziging(en) niet, dan voldoet de kandidaat-huurder bij toewijzing mogelijk niet aan de rationele bezetting, waardoor hij geschrapt wordt van de betreffende wachtlijst voor dat type woning en zich mogelijk opnieuw moet inschrijven voor een woning die wel voldoet aan de rationale bezetting.

Lokaal Bestuur Machelen
TAV Dienst Extramurale Zorg
Woluwestraat 1
1830 Machelen
thuisdiensten@machelen.be

1. Inschrijvingsvoorwaarden

1° De kandidaat-huurder

- a) Is ofwel inwoner van de gemeente Machelen-Diegem. Een uitzondering geldt voor de ouderenappartementen- of woningen (5°).
- b) Of voldoet 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.

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 voor minstens 50 percent in volle eigendom of in vruchtgebruik.
- Hebben wel een woning of bouwgrond in België of in het buitenland voor minstens 50 percent in volle eigendom of in vruchtgebruik en engageren zich om die woning te verkopen binnen het jaar na toewijzing lopende de tijdelijke huurovereenkomst van 1 jaar.

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 Jan 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 inzake inkomen en eigendom.
- De kandidaat-huurder die zich heeft ingeschreven als inwoner moet bij toewijzing voldoen aan de voorwaarden 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.
- 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

Per vrijgekomen woning doet het Lokaal Bestuur Machelen een aanbod aan 5 kandidaat-huurders. 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

a) Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister van alle wooncomplexen wordt overgegaan in volgende situaties:

a.1° De kandidaat-huurder heeft een woning die hem is toegewezen door het Lokaal Bestuur Machelen, aanvaard.

a.2° De kandidaat-huurder voldoet niet aan de inschrijvings- en/of toewijzingsvoorwaarden op het moment dat het Lokaal Bestuur Machelen een woning aanbiedt.

a.3° De kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens.

a.4° 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.

a.5° 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.

b) Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister van het betreffende type woning binnen een wooncomplex wordt overgegaan in volgende situaties:

b.1° De kandidaat-huurder voldoet niet aan de rationele bezetting van de woning op het moment dat het Lokaal Bestuur Machelen een woning aanbiedt.

b.2° De kandidaat-huurder vraagt zelf om geschrapt te worden. Hij verzoekt hierom schriftelijk.

b.3° De kandidaat-huurder staat dubbel ingeschreven op een wachtlijst (zie punt 3.4).

Het Lokaal Bestuur Machelen meldt een schrapping uit het inschrijvingsregister schriftelijk aan de kandidaat-huurder (zie bijlage 6.6 en 6.7), behalve bij schrappingsgronden a.1° en b.3°.

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. De partner wordt geschrapt.



- Beide partners willen de inschrijving behouden. De inschrijving wordt ontubbeld (opgesplitst). De partner die op het inschrijvingsformulier aangeduid is als kandidaat-huurder behoudt de inschrijving. De partner krijgt een nieuwe inschrijving met als inschrijvingsdatum, de datum wanneer hij toegevoegd werd aan het inschrijvingsformulier. 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.

Indien de huurder lopende de tijdelijke huurovereenkomst van 1 jaar zijn engagement om te verkopen niet uitvoert, zal het lokaal bestuur de huurovereenkomst beëindigen rekening houdende met de wettelijke voorziene opzegtermijn van 3 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."