

ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025

Aanwezig: Tony Boeckeaert, voorzitter
Simon Lagrange, voorzitter van het vast bureau
Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack,
Steven Van Troys, leden van het vast bureau
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Catherine De
Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste
Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Luc
Roggeman, Delphine Vandebossche, Stephen Vandebossche, Tania
Verpraet, Marc Vanden Heede, Aline Van den Weghe, leden van de
raad voor maatschappelijk welzijn
Sylvie Bohez, algemeen directeur

Verontschuldigd: Berkan Nalli, lid van de raad voor maatschappelijk welzijn

GOEDKEUREN AANGEPAST REGLEMENT BEJAARDENWONING - HUURPRIJS

Bevoegdheid:

- Artikel 78 van het decreet lokaal bestuur op grond waarvan de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor het vaststellen van reglementen.

Wetten en reglementen:

- De organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 8 juli 1976, zoals aangepast tot op heden.
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 25 februari 2025 houdende goedkeuren van het aangepast reglement bejaardenwoning.

Feiten:

- Het Sociaal Huis verhuurt bejaardenwoningen volgens een reglement dat werd opgemaakt in 2018 en werd herzien met ingang van maart 2025.
- In het huidig reglement is onder het luik van de huurprijs het volgende opgenomen:
*De huurprijs anno 2025 voor een bejaardenwoning bedraagt 205,47 euro/maand en voor een garage is dit 44,38 euro/maand.
Het bedrag wordt geïndexeerd conform de huurwetgeving (berekening via website www.myindex.be). Voor beide verhuringen (bejaardenwoning én garage) wordt een apart huurcontract opgemaakt, met inbegrip van waarborgen.*
- De keuze voor de huurprijs van 205,47 euro per maand is historisch gegroeid maar is heel laag. De huurprijs wordt verhoogd maar de vooropgestelde doelgroep wordt in gedachten houden waardoor betaalbaar wonen mogelijk blijft.
- Aangezien de verhuring van de bejaardenwoningen **private verhuring** is en geen sociale verhuring, moet de wetgeving van het Vlaams Woninghuurdecreet gevolgd worden.
Hierdoor kunnen geen wijzigingen gebeuren naar zittende huurders toe.
- Voor **nieuwe huurders** wordt voorgesteld om te werken met **inkomensschalen** bij de start van de verhuring.
Daarna volgt een **jaarlijkse indexatie** volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.
Momenteel (2025) betaalt een nieuwe huurder voor een bejaardenwoning 205,47 euro huur per maand en voor een garage 44,38 euro/maand.
Naar analogie met de vergoeding van de noodwoningen werd een voorstel uitgewerkt.
De vermelding '*De huurprijs anno 2025 voor een bejaardenwoning bedraagt 205,47*

euro/maand en voor een garage is dit 44,38 euro/maand. Het bedrag wordt geïndexeerd conform de huurwetgeving (berekening via website www.myindex.be)', zou in het reglement vervangen worden door:

- De huurprijs bij opstart wordt zodoende als volgt bepaald, waarbij het netto-inkomen **gebaseerd is op de grenzen van leefloongerechtigden** (cfr. Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie).
De nieuwe barema's met ingang van 1 februari 2025 zijn (leefloon alleenstaande= 1.314,20 euro):

Huurprijs woning

- 0 euro - < 1.314,20 euro/maand (leefloon): 255,47 euro
- 1.314,20 euro - < 1.714,20 euro/maand: 355,47 euro
- 1.714,20 euro - < 2.114,20 euro/maand: 455,47 euro
- 2.114,20 euro - < 2.514,20 euro/maand: 555,47 euro
- ≥ 2.514,20 euro/maand: 655,47 euro

Huurprijs garage

- 0 euro - < 1.314,20 euro/maand (leefloon): 44,38 euro
- 1.314,20 euro - < 1.714,20 euro/maand: 54,38 euro
- 1.714,20 euro - < 2.114,20 euro/maand: 64,38 euro
- 2.114,20 euro - < 2.514,20 euro/maand: 74,38 euro
- ≥ 2.514,20 euro/maand: 84,38 euro

- Bij de **opstart** van een overeenkomst zullen de inkomensgrenzen aangepast worden aan de leefloombarema's die op dat ogenblik geldig zijn.
De huurprijs zal op dat ogenblik ook dezelfde procentuele stijging volgen, ten aanzien van de eventuele stijging van het leefloombarema.
De wijziging zal enkel toegepast worden bij nieuwe overeenkomsten en kan niet aangepast worden bij een lopende overeenkomst.
De jaarlijkse indexering zal verder verlopen volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- In bijlage werd zowel de huidige reglementering alsook het voorstel tot nieuwe reglementering toegevoegd.

Motivatie:

- De huidige huurprijs van de bejaardenwoning en daarbij horende garages zijn niet meer marktconform.
- De huurprijs wordt verhoogd maar met de doelgroep en betaalbaarheid voor ogen.

Bespreking:

- Voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst Steven Van Troys licht het agendapunt ter zitting toe.
- Raadslid Ward Baeten stelt dat vnl. alleenstaanden getroffen worden. Hoe rijmt dit met de visie van het bestuur?
- Lid van het vast bureau Steven Van Troys antwoordt dat nog minder betaald wordt dan in geval van sociale verhuur.
- Raadslid Marc Devlieger verwijst naar het trappensysteem. Als iemand opeens 1.300 euro heeft (bv. n.a.v. indexatie), wordt de huur onmiddellijk 100 euro duurder.
- Voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst Steven Van Troys stelt dat de vorken ook geïndexeerd worden.

Stemming:

Met 15 stemmen voor (Simon Lagrange, Sophie Delaere, Olivier Peirs, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack, Steven Van Troys, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Katrien De Waele, Luc Roggeman, Delphine Vandenbossche, Stephen Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, Tony Boeckert), 9 onthoudingen (Ward Baeten, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Yentl De Wever, Céleste Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Aline Van den Weghe)

Beslissing:

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het aangepast reglement bejaardenwoning goed met ingang van 1 januari 2026:

1. Doelstelling

Het Sociaal Huis Zulte biedt aangepaste huisvesting voor senioren aan om zelfstandig te wonen. Indien gewenst kan er beroep gedaan worden op de dienstverlening vanuit het Sociaal Huis om hen daarin bij te staan. Centraal staat het individueel en kwaliteitsvol wonen.

2. Locatie

De reglementering is van toepassing op de 55 bejaardenwoningen gelegen in de 3 deelgemeenten van Zulte, met name

- 25 bejaardenwoningen in het Moerbeekpark te Zulte
- 15 bejaardenwoningen in de St. Pieterstraat te Olsene
- 15 bejaardenwoningen in het Guldepark te Machelen

3. Accommodatie

Elke bejaardenwoning bestaat uit:

- Inkomhal
- Bergruimte
- Ingerichte keuken (keukenkasten bovenaan en onderaan, gootsteen, kookplaat en dampkap)
- Leefruimte/woonkamer
- Eén slaapkamer
- Badkamer (douche, toilet en lavabo)
- Terras met kleine tuin
- Voortuintje

De woningen zijn gelijkvloers en kunnen naar eigen smaak ingericht worden, zonder structurele wijzigingen aan te brengen. De huurders dienen de woning als een goede huisvader te beheren en dit in overeenstemming met het huurcontract dat bij aanvang van de huur moet getekend worden.

4. Doelgroep

De bejaardenwoningen richten zich tot ouderen vanaf 65 jaar die inwoner zijn van Zulte en een onaangepaste woning (al dan niet in eigendom) betrekken. De kandidaat-huurders kunnen zowel alleenstaanden als echtparen zijn (waarvan minimum één persoon voldoet aan de leeftijd van 65 jaar). Wanneer er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn die te motiveren zijn op basis van een sociaal verslag, kan er uitzonderlijk afgeweken worden van de leeftijdsvoorwaarde van 65 jaar en van de rangschikking op de wachtlijst. De onaangepastheid van de woning kan zich uiten op verschillende vlakken:

- Ongeschiktheid van de woning (verouderde woning, grote tuin,...)
- Medische problematiek (betrokkene kan geen trappen meer doen,...)
- Financieel (een te hoge huurprijs in verhouding tot de beschikbare inkomsten)

Meestal zal een combinatie van inschrijvingsdatum en bovenstaande factoren doorslaggevend zijn bij een toewijs.

5. Huurprijs

De huurprijs bij opstart wordt zodoende als volgt bepaald, waarbij het netto-inkomen gebaseerd is op de grenzen van leefloongerechtigden (cfr. Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie). De nieuwe barema's met ingang van 1 februari 2025 zijn (leefloon alleenstaande= 1.314,20 euro):

Huurprijs woning

- **0 euro < 1.314,20 euro/maand (leefloon): 255,47 euro**
- **1.314,20 euro - < 1.714,20 euro/maand: 355,47 euro**
- **1.714,20 euro - < 2.114,20 euro/maand: 455,47 euro**
- **2.114,20 euro - < 2.514,20 euro/maand: 555,47 euro**

- $\geq 2.514,20$ euro/maand: 655,47 euro

Huurprijs garage

- 0 euro < 1.314,20 euro/maand (leefloon): 44,38 euro
- 1.314,20 euro - < 1.714,20 euro/maand: 54,38 euro
- 1.714,20 euro - < 2.114,20 euro/maand: 64,38 euro
- 2.114,20 euro - < 2.514,20 euro/maand: 74,38 euro
- $\geq 2.514,20$ euro/maand: 84,38 euro

Bij de opstart van een overeenkomst zullen de inkomensgrenzen aangepast worden aan de leefloonbarema's die op dat ogenblik geldig zijn. De huurprijs zal op dat ogenblik ook dezelfde procentuele stijging volgen, ten aanzien van de eventuele stijging van het leefloonbarema. De wijziging zal enkel toegepast worden bij nieuwe overeenkomsten en kan niet aangepast worden bij een lopende overeenkomst. De jaarlijkse indexering zal verder verlopen volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Voor beide verhurings (bejaardenwoning én garage) wordt een apart huurcontract opgemaakt, met inbegrip van waarborgen.

6. Wachtlijst

Wanneer iemand aan de voorwaarden voldoet, kan deze zich laten inschrijven op de wachtlijst bij de verantwoordelijke voor de huisvesting. Er kan een keuze gemaakt worden om zich in te schrijven voor een bejaardenwoning in één of meerdere deelgemeenten. Er is één wachtlijst die chronologisch volgens inschrijvingsdatum, bestaat uit dringende en niet-dringende aanvragen.

Een dringende aanvraag wordt beschouwd als een dossier waarbij de bejaarde onmiddellijk wenst te verhuizen mocht er een woning vrijkomen. Een niet-dringende aanvraag gebeurt door bejaarden die slechts op langere termijn wensen te verhuizen. Deze zullen pas gecontacteerd worden door de verantwoordelijke wanneer zij zelf te kennen geven dat hun aanvraag mag omgezet worden naar een dringende aanvraag. Op regelmatige basis is er een actualisatie van de wachtlijst waarbij de kandidaat-huurders hun hoogdringendheid kunnen kenbaar maken. Tussentijds kunnen ze dit ook steeds laten wijzigen.

7. Procedure toewijs bejaardenwoning

Bij het vrijkomen van een bejaardenwoning, zal de huisvestingsverantwoordelijke contact opnemen met de eerste twee dringende aanvragen die op dat ogenblik op de wachtlijst staan voor de desbetreffende gemeente.

De verantwoordelijke gaat op huisbezoek bij de kandidaat-huurder en maakt een sociaal verslag op, waaruit de onaangepastheid van de huidige woning (of in uitzondering de bijzondere omstandigheden van sociale aard) blijkt.

Verschillende factoren worden objectief afgewogen en in een algemeen besluit geformuleerd. Het dossier wordt op het bevoegd orgaan gebracht waar men de beslissing neemt aan wie de bejaardenwoning toegekend wordt. Het is dus mogelijk dat de toekenning naar een bejaarde gaat die recenter staat ingeschreven, als blijkt dat de onaangepastheid groter is bij de laatst ingeschrevene van de twee kandidaten.

Bij weigering van de kandidaat-huurder op het aanbod tot het huren van een bejaardenwoning blijft betrokkene zijn plaats op de wachtlijst behouden, maar zal zijn dossier wel omgeschakeld worden naar niet-dringend of zal de voorkeur van de gemeente aangepast worden.

8. Procedure toewijs garages

De bewoners van de bejaardenwoningen kunnen zich kandidaat stellen om één garage te huren, met name

- 5 garages in het Moerbeekpark
- 4 garages in de St. Pieterstraat
- 5 garages in het Guldepark

Men kan zich op de wachtlijst laten plaatsen van zodra men effectief huurder wordt van de bejaardenwoning, dus nog niet wanneer men slechts kandidaat-huurder is. De wachtlijst van de garages wordt chronologisch opgemaakt volgens aanvraagdatum. Wanneer er een garage vrijkomt, wordt de lijst chronologisch afgelopen. Wanneer blijkt dat betrokkene niet beschikt over een wagen, dan wordt er overgegaan naar de eerstvolgende huurder die wel over een wagen beschikt. Pas als geen enkele kandidaat een wagen heeft, kan een toekenning gebeuren aan een bewoner zonder een wagen.

Wanneer een huurder van een garage door omstandigheden geen wagen meer zou hebben, wil dit niet zeggen dat de garage moet vrijgegeven worden. De bewoner beslist zelf wanneer hij de garage zal vrijgeven en dit uiterlijk bij het verlaten van de huurwoning.

Artikel 2: Het besluit en reglement goedgekeurd in de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. 25 februari 2025 houdende goedkeuren reglement bejaardenwoning wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2026.

Artikel 3: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de dienst Financiële en Sociale Hulp en aan de dienst Financiën.

Artikel 4: De voorzitter van het vast bureau maakt het reglement (en de inhoud ervan) via de webtoepassing van de gemeente bekend overeenkomstig artikel 285 §2 en artikel 286 §2.

In uitvoering van artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn op dezelfde dag als de bekendmaking van de besluiten op de webtoepassing van de gemeente, de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking ervan.

Voor eensluidend uittreksel:

Sylvie Bohez
algemeen directeur



Tony Boeckeaert
voorzitter