

Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de transitwoningen van de Stad Gent

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied.....	2
Artikel 4. Regels.....	3
Artikel 5. Opheffingsbepaling.....	8
Artikel 6. Inwerkingtreding (en duurtijd)	8

Reglement

Artikel 1. Doel

De Stad Gent stelt transitwoningen ter beschikking als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden.

De ter beschikking stelling van de transitwoningen gebeurt onder de vorm van een preciaire gebruiksovereenkomst van maximum 4 maanden, uitzonderlijk te verlengen met maximum 4 maanden, tussen de Stad Gent en de gebruiker. De bepalingen van de Huurwet, en de Woninghuurwet zijn niet van toepassing op deze gebruiksovereenkomst.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

Woongebouw: elk gebouw dat één of meer woonentiteiten bevat.

Woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw.

Appartement: woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

Kamer: woonentiteit, die door de Stad Gent bestemd is om ter beschikking gesteld te worden, én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de

gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

Transitwoning: een woonentiteit die een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing biedt aan personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden.

Noodwoning: een woning in beheer van het OCMW Gent die uitdrukkelijk bestemd is voor de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren in overeenstemming met artikel 55bis 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel (kaderbesluit sociale huur).

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. Voor het gebruik van een transitwoning komt in aanmerking de kandidaat-gebruiker die zijn hoofdverblijfplaats heeft in:

- 1) Een woning waar in het kader van een actie huisjesmelkerij het parket de herhuisvesting opdraagt aan de burgemeester.
- 2) Een woning die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en waarbij de bewoners voorrang hebben op een sociale woning, maar niet tijdig kunnen herhuisvest worden door de Stad Gent.
- 3) Een onbewoonbaarverklarde woning op basis van de Vlaamse Wooncode voor zover het een huurder betreft die een geldige huurovereenkomst volgens de Woninghuurwet voor dat pand kan voorleggen
 - (a) Onbewoonbaarverklarde woning met voorrang op een sociale woning (zie artikel 19, 6° van het sociaal huurkaderbesluit).
 - (b) Onbewoonbaarverklarde woning zonder voorrang op een sociale woning
- 4) Een woning die deel uitmaakt van een stadsvernieuwingsproject van de Stad Gent en waarvan de eigenaar-bewoner of de huurder de woning tijdelijk en voor een beperkte periode moet verlaten omdat de woning grondig gerenoveerd wordt. Een technische consulent geeft zijn advies over de nood aan herhuisvesting.
- 5) Een zeer specifieke problematische woonsituatie die om een dringende en tijdelijke woonoplossing vraagt. Er moeten vooruitzichten zijn op herhuisvesting en de aanvraag moet gemotiveerd zijn met een sociaal verslag van een consulent van de Dienst Wonen.
- 6) Een ongeschiktverklarde woning met voorrang op een sociale woning op basis van de Vlaamse Wooncode voor zover het een huurder betreft die een geldige huurovereenkomst volgens de Woninghuurwet voor dat pand kan voorleggen.

§ 2. Uitzonderlijke doelgroep met voorrang:

Bewoners van een onbewoonbaarverklarde woning op basis van artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet die hun woning moesten verlaten, die niet konden opgevangen worden in een noodwoning van het OCMW, die meewerkten in de zoektocht naar een tijdelijke en definitieve woonst en die nog geen geschikte tijdelijke woonoplossing hebben, kunnen zich inschrijven als kandidaat-gebruiker van een transitwoning. Ze krijgen bij toewijzing uitzonderlijk voorrang op de in artikel 3 §1 vernoemde doelgroepen.. Indien men een noodwoning weigert dan verliest men het recht op een transitwoning.

§ 3. Alleen de bewoners van panden op het Gents grondgebied komen in aanmerking.

§ 4. De huurders onder de kandidaat-gebruikers moeten een geldige huurovereenkomst volgens de Woninghuurwet kunnen voorleggen.

§ 5. De kandidaat-gebruiker moet vooraf bij kandidaatstelling voor een transitwoning voldoen en akkoord gaan met een aantal voorwaarden zoals vermeld in de gebruiksovereenkomst.

§ 6. De transitwoning kan niet als hoofdverblijfplaats dienen, maar heeft slechts een preciaire titel.

Artikel 4. Regels

§ 1. Bevoegdheid college van burgemeester en schepenen

- a. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om een woonentiteit als transitwoning te erkennen en toe te voegen aan het patrimonium transitwoningen en heeft de bevoegdheid om een transitwoning terug te trekken uit het patrimonium transitwoningen.
- b. Het college van burgemeester en schepenen kan in functie van actuele herhuisvestingsnoden beslissen om een bepaald aantal en/of welbepaalde transitwoningen voor te behouden en te reserveren voor de specifieke doelgroepen, zoals bepaald in artikel 3, § 1 van dit reglement. Zijn er geen kandidaat-gebruikers van deze specifieke doelgroepen, dan wordt de woonentiteit toegewezen aan een kandidaat-gebruiker volgens rangorde van toewijzing, vastgelegd in artikel 4, § 3, d.

§ 2. Inschrijvingsvoorwaarden

- a. De kandidaat-gebruiker meldt zich voor inschrijving voor een transitwoning in het kandidatenregister persoonlijk aan op de Dienst Wonen van de Stad Gent.
- b. Op datum van de inschrijving voor een transitwoning moet de kandidaat-gebruiker meerderjarig zijn.
- c. De kandidaat-gebruiker (en zijn gezin), is ingeschreven in het bevolking- of vreemdelingenregister. Zij moeten legaal in België verblijven.

Een erkende vluchteling of subsidiair beschermde die nog niet is ingeschreven in het bevolking- of vreemdelingenregister legt een bewijsstuk van erkenning als vluchteling of subsidiair beschermde voor.
- d. De kandidaat-gebruiker moet een bewijs van inkomen kunnen voorleggen en aantonen dat hij in staat is de gebruiksvergoeding te betalen.
- e. De kandidaat-gebruiker die komt uit een ongeschikte woning met voorrang op een sociale woning, een onbewoonbaarverklaarde of onteigende woning, die slachtoffer is van een actie huisjesmelkerij of zich bevindt in een problematische woonsituatie, heeft geen woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland. Enkel de op dat adres gedomicilieerde gezinsleden op datum van het afsluiten van de preciaire gebruiksovereenkomst kunnen de transitwoning betrekken. Familie of vrienden die later op dat adres gedomicilieerd zijn, worden niet mee herhuisvest.
- f. De kandidaat-gebruiker wiens woning, deel uitmaakt van een stadsvernieuwingsproject én grondig gerenoveerd wordt, is eigenaar-bewoner of huurder van die woning. Deze kandidaat-gebruiker dient dezelfde woning binnen maximum 8 maanden na de renovatie

opnieuw te betrekken. Hij kan de woning in gebruik nemen enkel voor de duur van de renovatie en dit voor een maximumduur van 8 maanden.

- g. De kandidaat-gebruiker heeft geen openstaande (huur)schulden of lasten bij de Stad Gent of bij het sogent (Stadsontwikkelingsbedrijf Gent) naar aanleiding van een vroegere huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst bij de Stad Gent of het sogent, tenzij er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is overeengekomen die stipt nagekomen wordt.
- h. De kandidaat-gebruiker dient vanaf de dag van inschrijving in het kandidatenregister opvolging en begeleiding van de Dienst Wonen van de Stad Gent en/of een andere welzijnsorganisatie te aanvaarden en actief mee te werken aan de herhuisvesting op de private of sociale huurmarkt, naargelang de mogelijkheden.
- i. De kandidaat-gebruiker dient binnen een redelijke termijn na de ongeschiktverklaring, onbewoonbaarverklaring, onteigening of actie huisjesmelkerij zijn/haar aanvraag in te dienen voor een transitwoning.
- j. De kandidaat-gebruiker die aan alle voorwaarden voldoet wordt ingeschreven in het kandidatenregister voor transitwoningen.

§ 3. Toewijzing

- a. Enkel de kandidaat-gebruiker die opgenomen is in het kandidatenregister voor transitwoningen en bij toewijzing nog steeds voldoet aan de voorwaarden van dit reglement, komt in aanmerking voor de toewijzing van een transitwoning.
- b. De toewijzingen gebeuren door het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerd voorstel van de Dienst Wonen.
- c. De toewijzing is gebaseerd op het principe van de rationele bezetting. De bezettingsnorm opgelegd door de Vlaamse Wooncode wordt gerespecteerd. Overbezetting is niet aanvaardbaar.
- d. Volgende rangorde van toewijzing wordt gevolgd:

- 1) De kandidaat-gebruiker die nog geen geschikte, tijdelijke woonoplossing heeft na de onbewoonbaarverklaring van zijn woning op basis van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet.
 - 2) De kandidaat-gebruiker die in het kader van een actie huisjesmelkerij waarbij het parket de herhuisvesting opdraagt aan de burgemeester, moet herhuisvest worden.
 - 3) De kandidaat-gebruiker wiens woning het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en waarbij de bewoners voorrang hebben op een sociale woning, maar niet tijdig kunnen herhuisvest worden door de Stad Gent.
 - 4) De kandidaat-gebruiker die een onbewoonbaarverklarde woning met voorrang op een sociale woning moet verlaten.
 - 5) De kandidaat-gebruiker die een onbewoonbaarverklarde woning zonder voorrang op een sociale woning moet verlaten.
 - 6) De kandidaat-gebruiker wiens woning gelegen is in een stadsvernieuwingsproject en die grondig gerenoveerd wordt.
 - 7) De kandidaat-gebruiker die zich in een zeer specifieke problematische woonsituatie bevindt die om een dringende en tijdelijke woonoplossing vraagt.
 - 8) De kandidaat-gebruiker die een ongeschiktverklarde woning met voorrang op een sociale woning bewoont.
- e. De datum van inschrijving in het kandidatenregister en de urgentie van de herhuisvesting bepalen de volgorde van toewijzing binnen elke deeldoelgroep. Er wordt pas overgegaan naar een volgende doelgroep als er geen kandidaat-gebruikers in de doelgroep aanwezig zijn die voldoen aan de rationele bezetting, zoals bepaald in artikel 4, § 3, c. Uitzonderingen zijn hierop mogelijk mits beslissing van het college van burgemeester en schepenen.
- f. Telkens er een transitwoning vrijkomt die opnieuw in gebruik kan gegeven worden, wordt er toegewezen.

§ 4. Precaire gebruiksovereenkomst

- a. De terbeschikkingstelling van de transitwoning gebeurt onder de vorm van een precare gebruiksovereenkomst tussen de Stad Gent en de gebruiker. De duurtijd van de gebruiksovereenkomst bedraagt maximum 4 maanden. Deze periode kan op schriftelijk verzoek van de gebruiker éénmaal met maximum vier maanden verlengd worden op voorwaarde dat de gebruiker zijn verplichtingen als een goede huisvader nakomt, dat er een correcte betaling van de gebruiksvergoeding is én een positieve evaluatie van het naleven van de gebruikersverplichtingen en de medewerking met de Dienst Wonen in de zoektocht naar een nieuwe woonst. De verlenging dient goedgekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen. Een stilzwijgende verlenging is uitgesloten.
- b. Na toewijzing van een transitwoning dient de gebruiker binnen de 3 werkdagen te beslissen of hij al dan niet ingaat op de aangeboden transitwoning. Hij deelt deze beslissing schriftelijk mee aan de Dienst Wonen. Weigert hij het aanbod, dan vervalt zijn inschrijving. Een uitzondering wordt hierop voorzien voor wie tijdens deze periode in een verzorgingsinstelling verblijft. Vanaf het ogenblik dat de betrokkene de verzorgingsinstelling heeft verlaten, kan hem een tweede toewijzing gedaan worden en begint de voormelde termijn te lopen. Neemt hij het aanbod aan, dan dient de gebruiker binnen de 14 dagen na de ondertekening van de precare gebruiksovereenkomst zijn intrek te nemen in de transitwoning. In geval de gebruiker de transitwoning niet binnen deze termijn heeft betrokken, vervalt de toewijzing en verliest hij zijn recht op een transitwoning. In bijzondere

omstandigheden van sociale aard kan hiervan afgeweken worden mits beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

c. Er zijn vier modellen van preciaire gebruiksovereenkomst:

- 1) Voor een appartement, deeluitmakend van een woongebouw;
- 2) Voor een appartement, waar alleenstaanden samenhuizen;
- 3) Voor een kamer, deeluitmakend van een woongebouw.
- 4) Voor een eengezinswoning;

§ 5. Gebruiksvergoeding en waarborg

- a. De gebruiker betaalt gedurende zijn verblijf een maandelijkse vergoeding. Bewoont hij de woning geen volledige maand, dan wordt de maandvergoeding berekend volgens het aantal dagen dat de transitwoning werd gebruikt, rekening houdend met de opzegperiode van 1 week.
- b. De verschuldigde gebruiksvergoeding is afhankelijk van de oorzaak van de tijdelijke herhuisvesting, het woningtype en de gezinssituatie:

Oorzaak opvang	Gebruiksvergoeding/maand
Ongeschiktverklaring, onbewoonbaarverklaring, actie huisjesmelkerij, onteigening, bijzondere omstandigheden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Appartement deeluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen): <ul style="list-style-type: none"> - Alleenstaande (geen inwonende kinderen ten laste): 400 euro - Koppel of alleenstaande met inwonende kinderen ten laste: 500 euro 2. Appartement waar twee alleenstaanden samenhuizen (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 250 euro voor elke alleenstaande voor de periode dat er samen gehuisd wordt. Indien één van de gebruikers de transitwoning rechtsgeldig verlaat, cfr artikel 11, § 1 van de gebruiksovereenkomst, dan zal de overblijvende gebruiker een maandelijkse vergoeding betalen gelijk aan het bedrag aangerekend als alleenstaande. 3. Kamer, deeluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) Alleenstaande: 250 euro 4. Eengezinswoningen (al dan niet met tuin) (gebruiksvergoeding, geen nutsvoorzieningen inbegrepen, onderhoud tuin ten laste van de gebruiker):

	<ul style="list-style-type: none"> - Alleenstaande (geen inwonende kinderen ten laste): 400 euro - Koppel of alleenstaande met inwonende kinderen ten laste: 500 euro
<p>Renovatie in stadsvernieuwingsproject:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gebruiker is huurder van de woning in renovatie - de gebruiker is eigenaar van de woning in renovatie 	<p>1. De gebruiker is huurder van de woning in renovatie: 75 euro</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Appartement deelluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 2. Appartement waar twee alleenstaanden samenhuizen (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 3. Kamer, deelluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 4. Eengezinswoningen (al dan niet met tuin) (gebruiksvergoeding, geen nutsvoorzieningen inbegrepen, onderhoud tuin ten laste van de gebruiker) <p>2. De gebruiker is eigenaar van de woning in renovatie: 150 euro</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Appartement deelluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 2. Kamer, deelluitmakend van een woongebouw (gebruiksvergoeding, nutsvoorzieningen en algemene diensten inbegrepen) 3. Eengezinswoningen (al dan niet met tuin) (gebruiksvergoeding, geen nutsvoorzieningen inbegrepen, onderhoud tuin ten laste van de gebruiker)

- c. De gebruiksvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op 1 januari, een aanpassing van de gebruiksvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisgebruiksvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij

1. de basisgebruiksvergoeding gelijk is aan de in dit reglement bedongen vergoedingen;
2. het aanvangsindexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand oktober 2016;

3. het nieuw indexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.
- d. Elke kandidaat-gebruiker betaalt bij ondertekening van de overeenkomst een waarborg van 250 euro.
- e. Afwijking: In geval de doelgroepen slachtoffers actie huisjesmelkerij en bewoners van onbewoonbaarverkleerde woningen op basis van artikel 135, § 2, Nieuwe Gemeentewet, de waarborg en de gebruiksvergoeding voor de eerste maand niet onmiddellijk kunnen voldoen bij ondertekening van de preciaire gebruiksovereenkomst, wordt er uitzonderlijk uitstel toegestaan tot de eerste dag van de daaropvolgende maand.

Artikel 5. Opheffingsbepaling

Huidig reglement heft het 'Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de transitwoningen Emile Moysonlaan 4 – 26 ter beschikking gesteld door de Stad Gent' goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad op 21 november 2011 op.

Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 1 november 2016. Tweejaarlijks wordt de werking van dit reglement geëvalueerd.

(einde reglement)

