

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 februari 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00151

Onderwerp:

**Bestemmen van de appartementen Langestraat 125 - 131 als toekomstige transitwoning.-
Type-gebruiksovereenkomsten en huishoudelijk reglement. - Goedkeuring**

Beknopte samenvatting:

Het Buurtcentrum, Langestraat 129, en de drie appartementen Langestraat 125, 127 en 131 zullen worden te koop gesteld.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd gedurende de verkoopprocedure goed te keuren het gebruik als transitwoning van de appartementen Langestraat 125 en 131.

Gezien het tijdelijk karakter worden de 2 transitwoningen toegewezen volgens het 'Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de transitwoningen Emile Moysonlaan 4 - 26 ter beschikking gesteld door de Stad Gent'. De gebruiksovereenkomsten zijn aangepast. Er is een aangepast huishoudelijk reglement voor de appartementen Langestraat 125 en 131.

Bevoegd: Tom Balthazar

Betrokken: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1 en §3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aangepaste gebruiksovereenkomst Langestraat
- Aangepast Gebruiksovereenkomst bijzonder Langestraat
- Huishoudelijk reglement voor het gebruik van de transitwoningen Langestraat 125 en 131
- Financiële bijdrage onder bbc (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Het Stadsbestuur besliste om het buurtcentrum Ledeberg, Langestraat 129, en de appartementen 125, 127 en 131 te koop te stellen. De huidige huurders hebben hun opzeg gekregen. Met de huurder van het appartement Langestraat 127 zal er een nieuwe huurovereenkomst met een duur van twee jaar afgesloten worden.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Om leegstand van de appartementen tijdens de verkoopprocedure te vermijden, zullen van zodra de zittende huurders het appartement hebben verlaten, de appartementen Langestraat 125 en 131, ingezet worden als transitwoning. De huidige huurder van de Langestraat 127 krijgt vanaf 1 maart 2014 een kortlopend huurcontract voor 2 jaar.

Gezien de beperkte periode dat deze appartementen ingezet worden als transitwoning, zal voor de inschrijving en de toewijzing toepassing gemaakt worden van het 'Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de stadswoningen Emile Moysonlaan 4 - 26 ter beschikking gesteld door de Stad Gent', goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 november 2011, alsook van de type-gebruiksovereenkomsten en het huishoudelijk reglement voor de transitwoningen in de Emile Moysonlaan. Deze 3 documenten worden weliswaar beperkt aangepast aan de situatie in de Langestraat. Net zoals bij de transitwoningen in de Emile Moysonlaan, zal de Stad voor deze twee transitwoningen een brandverzekering zonder vrijstelling en met afstand van verhaal afsluiten.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt goed dat de appartementen Langestraat 125 en 131 van zodra de huidige zittende huurders deze wooneenheden verlaten, dienst doen als transitwoning en toegewezen worden volgens 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 de gemeenteraad van 21 november 2011.

Artikel 2:

keurt goed de type-gebruiksovereenkomsten voor de transitwoningen Langestraat 125 en 131, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing.

Artikel 3:

keurt goed het huishoudelijk reglement voor de transitwoningen Langestraat 125 en 131, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34314 Woonadvies en ondersteuning bewoners (WONEN - Balthazar)

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2014	MJP 2015	MJP 2016.	Totaal
348770000	7020000	niet relevant	7065	7065	7065	21195

De ontvangsten voor de twee transitwoningen gelegen te Langestraat 125 en 131 kunnen in de loop van het dj. 2014 e.v. verrekennd worden op budgetplaats 348770000 met budgetpositie 7020000 en zijn geraamd op een jaarlijkse ontvangst van 7.065 euro/jaar. De contracten worden jaarlijks geïndexeerd in de lopende dienstjaren. De transitwoningen zullen verkocht worden en na verkoop zullen zij niet meer dienst doen als transitwoning en zullen zij ook geen ontvangsten meer genereren, vandaar de input van kosten tot en met 2016.

Deze twee woningen worden tot op heden verhuurd als stadswoningen en hadden tot op heden een jaarlijkse ontvangst van ongeveer 6.000 euro. Dit bedrag werd ook verrekennd op budgetplaats 348770000 met budgetpositie 7020000. Naar inkomsten toe, zal er dus weinig verandering te merken zijn.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Aangepaste gebruiksovereenkomst Langestraat
- Aangepast Gebruiksovereenkomst bijzonder Langestraat
- Huishoudelijk reglement voor het gebruik van de transitwoningen Langestraat 125 en 131



Gebruiksovereenkomst voor de transitwoningen Langestraat 125 – 131

Tussen

de **Stad Gent**, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie tekenen de heer Tom Balthazar, Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen en de heer Paul Teerlinck stadssecretaris, hierna genoemd 'de stad',

en

De heer/mevrouw,
Geboren op / /
hierna genoemd 'de gebruiker'

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:

Aangezien het gebruik van de woning slechts wordt toegestaan ten preciaire titel valt deze overeenkomst in geen geval onder het toepassingsgebied van Boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1

§.1. De stad stelt een woning gelegen te **Langestraat te 9000 Gent**, tijdelijk ter beschikking van de gebruiker.

De gebruiker verklaart de woning ontvangen te hebben in de staat zoals die is beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, die in aanwezigheid van de gebruiker wordt opgemaakt en door beide partijen wordt ondertekend voor ingebruikneming.

§.2. De gebruiker die niet binnen de 3 werkdagen na het toekennen van de transitwoning ingaat op het aanbod, kan niet langer op een transitwoning aanspraak maken. 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 opnieuw te lopen.

Neemt de gebruiker het aanbod aan, dan dient de gebruiker binnen de 14 dagen na de datum van ondertekening van de gebruiksovereenkomst zijn intrek te nemen in de transitwoning. In geval de gebruiker de woning 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.

§. 3. De woongelegenheid en haar aanhorigheden kan door de gebruiker slechts uitsluitend voor kortstondige persoonlijke bewoning gebruikt worden. De gebruiker kan de bestemming

ervan niet wijzigen. Hij is gehouden de woning effectief te bewonen.

§.4. De stad behoudt zich het recht voor personen te weigeren die eerder in een transitwoning of woning van de stad of het SoGent verbleven hebben en die de daar geldende regels niet hebben gevolgd.

§.5. De door de Dienst Wonen van de Stad Gent, hierna genoemd Dienst Wonen, aangewezen woonbegeleider treedt op als contactpersoon voor de gebruiker.

Artikel 2 Vermogensvoorwaarde

§.1. De gebruiker bevestigt dat hij/zij, noch een ander lid van het gezin, het exclusieve of vrij genot heeft van een andere bewoonbare woning, noch in volle eigendom, noch in vruchtgebruik, noch in erfpacht.

De gebruiker, wiens woning grondig gerenoveerd wordt, moet niet voldoen aan deze vermogensvoorwaarde.

§.2. De gebruiker verbindt zich ertoe onmiddellijk elke verandering die zich in die toestand voordoet aan de Dienst Wonen mede te delen.

Artikel 3 Duur

§.1. Deze overeenkomst heeft betrekking op een periode die aanvangt op /.... /.... en eindigt van rechtswege op /.... /.... De terbeschikkingstelling bedraagt maximaal vier maanden. Tijdens deze periode moet de gebruiker actief op zoek gaan naar een andere woning zodat hij/zij de woonst ten laatste op de vervaldag van de gebruiksovereenkomst kan teruggeven. De gebruiker, wiens woning gerenoveerd wordt kan de woning in gebruik nemen enkel voor de duur van de renovatie en voor een maximumduur van 8 maanden.

§.2. De gebruiker moet de woning ontruimen en grondig reinigen, en de sleutels terug bezorgen aan de Dienst Wonen op de afgesproken datum en uur van de tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving. Indien de woning niet ontruimd is, neemt de stad de nodige gerechtelijke stappen.

§.3. De periode kan op schriftelijk verzoek van de gebruiker in uitzonderlijke omstandigheden verlengd worden voor nogmaals 4 maanden op voorwaarde dat de gebruiker zijn verplichtingen als een goede huisvader nakomt en dat er een correcte betaling van de gebruiksvergoeding is én een positieve evaluatie is van het naleven van de gebruikersverplichtingen en de medewerking met de Dienst Wonen. De verlenging dient goedgekeurd te worden door het college van Burgemeester en Schepenen. Een stilzwijgende verlenging is uitgesloten.

Artikel 4 Samenwoning, afstand en onderverhuur

§.1. De woning mag slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de gebruiker en samen met hem/haar de te verlaten woning betrokken en er gedomicilieerd waren. Dit gezin is bij aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt:

- naam: Referentiepersoon

geboortedatum: /.... /....

- naam:

geboortedatum: /.... /....

Verwantschap

- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap

Het College van Burgemeester en Schepenen kan hierop een afwijking toestaan.

§.2. Elke gezinswijziging of wijziging in de burgerlijke staat van de gezinsleden moet door de gebruiker onmiddellijk aan de stad meegedeeld worden.

§.3. De gebruiker mag op zijn beurt de woning niet ter beschikking stellen van iemand anders, noch aan derden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk afstaan. Hij mag ook geen inwoonst verlenen aan familieleden of derden.

Artikel 5 Gebruiksvergoeding

§.1. De gebruiker betaalt gedurende zijn/haar verblijf een maandelijkse vergoeding van €. Hierin zit het water- en gasverbruik en de kosten voor de algemene delen inbegrepen. Dit bedrag wordt maandelijks betaald door storting of overschrijving op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 op naam van **stad Gent Vastgoedbeheer** met de vermelding "Transitwoning/Langestraat(nr) – maand/jaartal -(naam)". De nutsvoorzieningen staan op naam van de stad en kunnen onder geen beding door de gebruiker worden gewijzigd noch worden afgesloten.

§.2.

De gebruiksvergoeding zal jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen zoals vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken.

De nieuwe gebruiksvergoeding wordt berekend volgens de formule :

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

waarbij de aanvangsindex gelijk is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni 2011 en het nieuw indexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober voorafgaand aan de aanpassing.

De gebruiksvergoeding wordt aangepast op de gebruiksovereenkomsten die starten na 1 januari van het betreffende jaar.

Artikel 6 Waarborg

§.1. De gebruiker moet bij de ondertekening van de gebruiksovereenkomst een waarborg betalen van **250 €**.

De gebruiker moet de individuele apparaten en toestellen, eigendom van de stad, waarmee de woning is uitgerust (o.m., koelkast, elektrische kookplaat, dampkap, ...) zorgvuldig

onderhouden.

Indien de gebruiker de woning niet opgeruimd en niet grondig gepoetst teruggeeft, wordt de kostprijs voor het ontruimen en opkuisen van de woning ingehouden op de waarborg.

De waarborg wordt betaald door storting of overschrijving op rekeningnummer BE31 0910 0028 395574 op naam van **stad Gent Vastgoedbeheer** met de vermelding "waarborg transitwoning/Langestraat nr ... – jaartal - (naam)".

§.2. De waarborg wordt op het einde van het gebruik vrijgegeven nadat de gebruiker ten overstaan van de stad alle verplichtingen is nagekomen en de sleutels heeft teruggegeven.

Artikel 7 Verzekering

De door de gebruiker betrokken woongelegenheden is door de Stad verzekerd tegen brand en burgerlijke aansprakelijkheid. De brandverzekering voorziet in afstand van verhaal ten opzichte van de bewoner. Dit betekent dat de betrokken woning niet verzekerd moet worden door de bewoner bij een persoonlijke verzekeraar, tenzij eventueel voor de persoonlijke goederen.

Artikel 8 Rechten en plichten van de gebruiker

§.1. De gebruiker betreft het goed en gebruikt het als een goede huisvader. De woongelegenheden wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die bij aanvang van de overeenkomst is opgemaakt.

§.2. De herstellings- en onderhoudskosten ten laste van de gebruiker zijn deze vermeld in deze overeenkomst en in het huishoudelijk reglement.

§.3 Indien de gebruiker niet tijdig de ten zijne/hare laste vallende onderhoudswerken uitvoert heeft de stad, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de gebruiker. De gebruiker is gehouden tot terugbetaling aan de Stad Gent van de gemaakte kosten binnen de maand na facturatie, bij gebreke waaraan het bedrag afgehouden wordt van de waarborg. Is de waarborg ontoereikend dan blijft de gebruiker gehouden tot betaling van het resterende saldo.

§.4. De gebruiker is ertoe gehouden elke schade waarvan het herstel ten laste valt van de stad, onmiddellijk te melden aan de woonbegeleider van Dienst Wonen. Bij gebreke waaraan op grond van de schadebeperkingsplicht in hoofde van de gebruiker de geleden schade aan de stad dient te worden terugbetaald.

§.5. De gebruiker zal zonder schadeloosstelling te kunnen vragen, de uitvoering van de herstellingen of werken die de stad nuttig acht, moeten gedogen.

§.6. De gebruiker mag geen structurele veranderingen aanbrengen aan of in de woning. Hij mag ook geen voorwerpen plaatsen of bevestigen op het dak, aan de muren of op enige andere plaats van het ter beschikking gestelde goed.

§.7. Voor de verwarming mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van de daarvoor voorziene infrastructuur.

§.8. De woonbegeleider heeft te allen tijde het recht om het goed te betreden in aanwezigheid van de gebruiker. Hij zal in dit geval tijdig (minstens één dag vooraf) verwittigen.

§.9. De gebruiker mag in geen geval zijn/haar domicilie plaatsen op het adres van de transitwoning.

Artikel 9 Gebruik en onderhoud gemeenschappelijke delen

§.1. Het gebruik van gemeenschappelijke apparatuur gebeurt op eigen verantwoordelijkheid; de gebruiker is verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door misbruik.

§.2. De gebruiker mag de gemeenschappelijke delen die daar niet expliciet voor bestemd zijn niet gebruiken om (tijdelijk) persoonlijke goederen te stallen.

§.3. De gebruiker heeft geen toegang tot het dak van de gebouwen, behalve zo het strikt noodzakelijk zou blijken.

§4. De energiemeters (elektriciteit, water en gas), geplaatst in de gemeenschappelijke delen, moeten toegankelijk zijn voor de gebruikers van de andere appartementen en voor de gebruikers van het stedelijk Buurtcentrum.

Artikel 10 Woonbegeleiding

§.1. Door het aanvaarden van de gebruiksovereenkomst verklaart de gebruiker zich akkoord begeleid te worden door een woonbegeleider van de Dienst Wonen.

§.2. De gebruiker moet zich gedurende zijn/haar verblijf in de transitwoning inschrijven als kandidaat-huurder bij **alle** sociale verhuurders in Gent. Hij mag een aangeboden sociale woning niet weigeren.

§.3. De gebruiker moet samen met de woonbegeleider actief op zoek gaan naar een andere woning op de private huurmarkt. De gebruiker moet de woonbegeleider regelmatig bewijzen voorleggen van dit actief zoeken.

§.4. De gebruiker moet zich minimaal één maal per week aanmelden bij de toegewezen woonbegeleider. Dit gebeurt bij voorkeur op afspraak.

§.5. Bij klachten betreffende de begeleiding kan de gebruiker altijd terecht bij de leidinggevende van de woonbegeleider.

§.6. Indien één of meerdere voorwaarden niet nageleefd worden kan dit aanleiding geven tot een negatieve evaluatie. Hierdoor wordt een verlenging van de verblijfsduur automatisch uitgesloten.

Artikel 11 Einde van de overeenkomst

§.1. Huidige gebruiksovereenkomst kent van rechtswege een einde op Beide partijen kunnen evenwel ten allen tijde voortijdig een einde aan de overeenkomst stellen, mits één week vooraf via aangetekend schrijven een opzeg betekent wordt. De opzeg neemt aanvang vanaf de eerste dag volgend op de dag waarop deze gegeven wordt.

§.2. Indien de gebruiker of een lid van het gezin in de loop van de overeenkomst het exclusieve, vrij en onverdeelde genot verwerft van een andere bewoonbare woning zal de stad hem een opzeg betekenen.

§.3. Bij teruggave van de woning door de gebruiker bezoekt de stad de woongelegenheden en wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittrede gemaakt.

§.4. Indien de uittredende gebruiker op de voor opmaak van plaatsbeschrijving bij uittrede gestelde dag en uur, hem minstens 3 werkdagen vooraf schriftelijk gemeld, niet aanwezig is, brengt deze afwezigheid de onvoorwaardelijke aanrekening van een nutteloze verplaatsing met zich mee.

§.5. De waarborg wordt vrijgegeven ten gunste van de gebruiker na het ten einde lopen van de overeenkomst en nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van

de stad gekweten heeft.

Opgemaakt te Gent op /.... /.... in drie exemplaren waarbij elke partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Voor akkoord

De gebruiker,

.....

De stad,

De heer Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit 03 januari 2013)
De heer Tom Balthazar, Schepen van
Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen



Gebruiksovereenkomst voor de transitwoningen Langestraat 125 – 131 (bijzonder)

Tussen

de **Stad Gent**, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie tekenen de heer Tom Balthazar, Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen en de heer Paul Teerlinck stadssecretaris, hierna genoemd 'de stad',

en

De heer/mevrouw,
Geboren op / /
hierna genoemd 'de gebruiker'

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:

Aangezien het gebruik van de woning slechts wordt toegestaan ten preciaire titel valt deze overeenkomst in geen geval onder het toepassingsgebied van Boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1

§.1. De stad stelt een woning gelegen te Langestraat ... te 9000 Gent, tijdelijk ter beschikking van de gebruiker.

De gebruiker verklaart de woning ontvangen te hebben in de staat zoals die is beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, die in aanwezigheid van de gebruiker wordt opgemaakt en door beide partijen wordt ondertekend voor ingebruikneming.

§.2. De gebruiker die niet binnen de 3 werkdagen na het toekennen van de transitwoning ingaat op het aanbod, kan niet langer op een transitwoning aanspraak maken. 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 opnieuw te lopen.

Neemt de gebruiker het aanbod aan, dan dient de gebruiker binnen de 14 dagen na de datum van ondertekening van de gebruiksovereenkomst zijn intrek te nemen in de transitwoning. In geval de gebruiker de woning 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.

§. 3. De woongelegenheid en haar aanhorigheden kan door de gebruiker slechts uitsluitend voor kortstondige persoonlijke bewoning gebruikt worden. De gebruiker kan de bestemming

ervan niet wijzigen. Hij is gehouden de woning effectief te bewonen.

§.4. De stad behoudt zich het recht voor personen te weigeren die eerder in een transitwoning of woning van de stad of het SoGent verbleven hebben en die de daar geldende regels niet hebben gevolgd.

§.5. De door de Dienst Wonen van de Stad Gent, hierna genoemd Dienst Wonen, aangewezen woonbegeleider treedt op als contactpersoon voor de gebruiker.

Artikel 2 Vermogensvoorwaarde

§.1. De gebruiker bevestigt dat hij/zij, noch een ander lid van het gezin, het exclusieve of vrij genot heeft van een andere bewoonbare woning, noch in volle eigendom, noch in vruchtgebruik, noch in erfpacht.

De gebruiker, wiens woning grondig gerenoveerd wordt, moet niet voldoen aan deze vermogensvoorwaarde.

§.2. De gebruiker verbindt zich ertoe onmiddellijk elke verandering die zich in die toestand voordoet aan de Dienst Wonen mede te delen.

Artikel 3 Duur

§.1. Deze overeenkomst heeft betrekking op een periode die **aanvangt op /.... /.... en eindigt van rechtswege op /.... /....** De terbeschikkingstelling bedraagt maximaal vier maanden. Tijdens deze periode moet de gebruiker actief op zoek gaan naar een andere woning zodat hij/zij de woonst ten laatste op de vervaldag van de gebruiksovereenkomst kan teruggeven. De gebruiker, wiens woning gerenoveerd wordt kan de woning in gebruik nemen enkel voor de duur van de renovatie en voor een maximumduur van 8 maanden.

§.2. De gebruiker moet de woning ontruimen en grondig reinigen, en de sleutels terug bezorgen aan de Dienst Wonen op de afgesproken datum en uur van de tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving. Indien de woning niet ontruimd is, neemt de stad de nodige gerechtelijke stappen.

§.3. De periode kan op schriftelijk verzoek van de gebruiker in uitzonderlijke omstandigheden verlengd worden voor nogmaals 4 maanden op voorwaarde dat de gebruiker zijn verplichtingen als een goede huisvader nakomt en dat er een correcte betaling van de gebruiksvergoeding is én een positieve evaluatie is van het naleven van de gebruikersverplichtingen en de medewerking met de Dienst Wonen. De verlenging dient goedgekeurd te worden door het college van Burgemeester en Schepenen. Een stilzwijgende verlenging is uitgesloten.

Artikel 4 Samenwoning, afstand en onderverhuur

§.1. De woning mag slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de gebruiker en samen met hem/haar de te verlaten woning betrokken en er gedomicilieerd waren. Dit gezin is bij aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt:

- naam: referentiepersoon

geboortedatum: /.... /....

- naam:

geboortedatum: /.... /.... Verwantschap

- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap
- naam:
- geboortedatum: /.... /.... Verwantschap

Het College van Burgemeester en Schepenen kan hierop een afwijking toestaan.

§.2. Elke gezinswijziging of wijziging in de burgerlijke staat van de gezinsleden moet door de gebruiker onmiddellijk aan de stad meegedeeld worden.

§.3. De gebruiker mag op zijn beurt de woning niet ter beschikking stellen van iemand anders, noch aan derden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk afstaan. Hij mag ook geen inwoonst verlenen aan familieleden of derden.

Artikel 5 Gebruiksvergoeding

§.1. De gebruiker betaalt gedurende zijn/haar verblijf een maandelijkse vergoeding van €.

Hierin zit het water- en gasverbruik en de kosten voor de algemene delen inbegrepen. Dit bedrag wordt maandelijks betaald door storting of overschrijving op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 op naam van **stad Gent-Vastgoedbeheer** met de vermelding "Transitwoning/Langestraat(nr) – 2014-(naam)".

De nutsvoorzieningen staan op naam van de stad en kunnen onder geen beding door de gebruiker worden gewijzigd noch worden afgesloten.

§.2.

De gebruiksvergoeding zal jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen zoals vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken.

De nieuwe gebruiksvergoeding wordt berekend volgens de formule :

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

waarbij de aanvangsindex gelijk is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand juni 2011 en het nieuw indexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober voorafgaand aan de aanpassing.

De gebruiksvergoeding wordt aangepast op de gebruiksovereenkomsten die starten na 1 januari van het betreffende jaar.

Artikel 6 Waarborg

§.1. De gebruiker moet in principe bij de ondertekening van de gebruiksovereenkomst een waarborg betalen van **250 €**.

De gebruiker moet de individuele apparaten en toestellen, eigendom van de stad, waarmee

de woning is uitgerust (o.m., koelkast, elektrische kookplaat, dampkap, ...) zorgvuldig onderhouden.

Indien de gebruiker de woning niet opgeruimd en niet grondig gepoetst teruggeeft, wordt de kostprijs voor het ontruimen en opkuisen van de woning ingehouden op de waarborg.

De waarborg wordt betaald door storting of overschrijving op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 op naam van **stad Gent-Vastgoedbeheer** met de vermelding "waarborg transitwoning/Langestraat nr ... – 2014 - (naam)".

§.2. De waarborg wordt op het einde van het gebruik vrijgegeven nadat de gebruiker ten overstaan van de stad alle verplichtingen is nagekomen en de sleutels heeft teruggegeven.

Artikel 7 Betaling gebruiksvergoeding en waarborg

Uitzonderlijk kan de eerste maand gebruiksvergoeding en 250 euro waarborg voldaan worden op de eerste van de volgende maand na de in gebruikname van de transitwoning.

Artikel 8 Verzekering

De door de gebruiker betrokken woongelegenheden is door de Stad verzekerd tegen brand en burgerlijke aansprakelijkheid. De brandverzekering voorziet in afstand van verhaal ten opzichte van de bewoner. Dit betekent dat de betrokken woning niet verzekerd moet worden door de bewoner bij een persoonlijke verzekeraar, tenzij eventueel voor de persoonlijke goederen.

Artikel 9 Rechten en plichten van de gebruiker

§.1. De gebruiker betreft het goed en gebruikt het als een goede huisvader. De woongelegenheden wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die bij aanvang van de overeenkomst is opgemaakt.

§.2. De herstellings- en onderhoudskosten ten laste van de gebruiker zijn deze vermeld in deze overeenkomst en in het huishoudelijk reglement.

§.3 Indien de gebruiker niet tijdig de ten zijne/hare laste vallende onderhoudswerken uitvoert heeft de stad, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de gebruiker. De gebruiker is gehouden tot terugbetaling aan de Stad Gent van de gemaakte kosten binnen de maand na facturatie, bij gebreke waaraan het bedrag afgehouden wordt van de waarborg. Is de waarborg ontoereikend dan blijft de gebruiker gehouden tot betaling van het resterende saldo.

§.4. De gebruiker is ertoe gehouden elke schade waarvan het herstel ten laste valt van de stad, onmiddellijk te melden aan de woonbegeleider. Bij gebreke waaraan op grond van de schadebepenkingsplicht in hoofde van de gebruiker de geleden schade aan de stad dient te worden terugbetaald.

§.5. De gebruiker zal zonder schadeloosstelling te kunnen vragen, de uitvoering van de herstellingen of werken die de stad nuttig acht, moeten gedogen.

§.6. De gebruiker mag geen structurele veranderingen aanbrengen aan of in de woning. Hij mag ook geen voorwerpen plaatsen of bevestigen op het dak, aan de muren of op enige andere plaats van het ter beschikking gestelde goed.

§.7. Voor de verwarming mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van de daarvoor voorziene infrastructuur.

§.8. De woonbegeleider heeft te allen tijde het recht om het goed te betreden in aanwezigheid van de gebruiker. Hij zal in dit geval tijdig (minstens één dag vooraf) verwittigen.

§.9. De gebruiker mag in geen geval zijn/haar domicilie plaatsen op het adres van de transitwoning.

Artikel 10 Gebruik en onderhoud gemeenschappelijke delen

§.1. Het gebruik van gemeenschappelijke apparatuur gebeurt op eigen verantwoordelijkheid; de gebruiker is verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door misbruik.

§.2. De gebruiker mag de gemeenschappelijke delen die daar niet expliciet voor bestemd zijn niet gebruiken om (tijdelijk) persoonlijke goederen te stallen.

§.3. De gebruiker heeft geen toegang tot het dak van de gebouwen, behalve zo het strikt noodzakelijk zou blijken.

§4. De energiemeters (elektriciteit, water, gas), geplaatst in de gemeenschappelijke delen, moeten toegankelijk zijn voor de gebruikers van de andere appartementen en voor de gebruikers van het stedelijk Buurtcentrum.

Artikel 11 Woonbegeleiding

§.1. Door het aanvaarden van de gebruiksovereenkomst verklaart de gebruiker zich akkoord begeleid te worden door een woonbegeleider van de Dienst Wonen.

§.2. De gebruiker moet zich gedurende zijn/haar verblijf in de transitwoning inschrijven als kandidaat-huurder bij **alle** sociale verhuurders in Gent. Hij mag een aangeboden sociale woning niet weigeren.

§.3. De gebruiker moet samen met de woonbegeleider actief op zoek gaan naar een andere woning op de private huurmarkt. De gebruiker moet de woonbegeleider regelmatig bewijzen voorleggen van dit actief zoeken.

§.4. De gebruiker moet zich minimaal één maal per week aanmelden bij de toegewezen woonbegeleider. Dit gebeurt bij voorkeur op afspraak.

§.5. Bij klachten betreffende de begeleiding kan de gebruiker altijd terecht bij de leidinggevende van de woonbegeleider.

§.6. Indien één of meerdere voorwaarden niet nageleefd worden kan dit aanleiding geven tot een negatieve evaluatie. Hierdoor wordt een verlenging van de verblijfsduur automatisch uitgesloten.

Artikel 12 Einde van de overeenkomst

§.1. Huidige gebruiksovereenkomst kent van rechtswege een einde op Beide partijen kunnen evenwel ten allen tijde voortijdig een einde aan de overeenkomst stellen, mits één week vooraf via aangetekend schrijven een opzeg betekent wordt. De opzeg neemt aanvang vanaf de eerste dag volgend op de dag waarop deze gegeven wordt.

§.2. Indien de gebruiker of een lid van het gezin in de loop van de overeenkomst het exclusieve, vrij en onverdeelde genot verwerft van een andere bewoonbare woning zal de stad hem een opzeg betekenen.

§.3. Bij teruggave van de woning door de gebruiker bezoekt de stad de woongelegenheden en wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittrede gemaakt.

§.4. Indien de uittredende gebruiker op de voor opmaak van plaatsbeschrijving bij uittrede gestelde dag en uur, hem minstens 3 werkdagen vooraf schriftelijk gemeld, niet aanwezig is, brengt deze afwezigheid de onvoorwaardelijke aanrekening van een nutteloze verplaatsing met zich mee.

§.5. De waarborg wordt vrijgegeven ten gunste van de gebruiker na het ten einde lopen van

de overeenkomst en nadat hij zich van alle verplichtingen ten opzichte van de stad gekweten heeft.

Opgemaakt te Gent op /.... /.... in drie exemplaren waarbij elke partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Voor akkoord

De gebruiker,

.....

De stad,

De heer Paul Teerlinck,
Stadssecretaris
2013),

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit 03 januari

de heer Tom Balthazar, Schepen van
Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen

Huishoudelijk reglement voor het gebruik van de transitwoningen – Langestraat 125 en 131

Bijgevoegd aan de gebruiksovereenkomst

Artikel 1 Transitwoning

De stad Gent stelt tijdelijk en voorwaardelijk een transitwoning ter beschikking aan personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden.

Elke vraag tot gebruik van de transitwoning wordt gevolgd door een onderzoek van de dienst Wonen en een beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 2 Gebruiksovereenkomst

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

Artikel 3 De gebruikers

De gebruiker moet de transitwoning tijdens de periode waarvoor een gebruiksovereenkomst werd afgesloten ook effectief bewonen.

De gebruiker kan zijn/haar domicilie NIET nemen op het adres van de transitwoning. Dit betekent dat het verblijf tijdelijk is, in afwachting dat een aangepaste woning wordt gevonden.

Artikel 4 Inwoonst

Er mag in geen geval aan andere personen, dan deze vermeld in de gebruiksovereenkomst, onderdak verleend worden.

Artikel 5 Toegang tot het gebouw

Het gebouw is enkel toegankelijk voor gebruikers en hun bezoekers. Elke gebruiker laat zijn eigen bezoekers binnen. De gebruikers zien er op toe dat de gezamenlijke inkomdeur altijd gesloten wordt. De energiemeters (gas, elektriciteit en water), geplaatst in de gemeenschappelijke delen, moeten toegankelijk zijn voor de gebruikers van de appartementen en voor de gebruikers van het stedelijk Buurtcentrum.

Artikel 6 Lawaai overlast

De gebruiker zorgt er voor andere bewoners niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22:00u en 06:00 u 's morgens. De gebruikers en hun bezoekers mogen zich niet nodeloos ophouden of rumoer maken op de trappen of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De gemeenschappelijke delen zijn geen speelplaatsen. Skateboarden, rolschaatsen, fietsen, ... zijn er dan ook verboden.

Artikel 7 Ingebruikname

Bij de ingebruikneming wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze wordt ondertekend door de gebruiker.

Artikel 8 Onderhoud van de woongelegenheden

- De gebruiker moet de woning en de inboedel gebruiken en onderhouden als een goede huisvader. Hieronder wordt verstaan: regelmatig onderhouden van de vloeren, vloerbedekkingen, reinigen van de ramen en de deuren, kuisen van keukenmeubelen en – toestellen, reinigen van sanitaire toestellen enz. Dampkappen worden steeds door de gebruiker zelf gereinigd en onderhouden.
- De gebruiker moet aan het einde van de overeenkomst de woning ontruimen en verlaten op de daarvoor afgesproken datum en uur. Nadat de nodige vaststellingen zijn gedaan met betrekking tot de staat van de woning worden de sleutels afgegeven. Alle zaken die eigendom zijn van de Stad Gent mogen onder geen beding onvreemd worden bij het verlaten van de woning.
- Indien de woning niet in propere staat werd achtergelaten zal de Stad een poetsfirma aanstellen en de kosten verhalen op de gebruiker die de woning in een dergelijke staat heeft achtergelaten. De kosten worden ingehouden op de betaalde borgsom.
 - bromfietsen of brandbare stoffen mogen niet gestald worden in de gemeenschappelijke delen, de eigen private delen, de kelders en/of de terrassen.
 - Enkel de voorziene verwarmingselementen mogen gebruikt worden. Elektrische bijverwarming of losse verwarmingselementen, ... zijn verboden.
 - Alle gebruikers worden uitdrukkelijk verzocht zuinig om te springen met het gebruik van elektriciteit, gas en water.

Artikel 9 Onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke delen

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen gebeurt minimaal 1 keer per week, om beurten of in onderling overleg, door de gebruikers van de appartementen 125 en 127. Is één van de twee appartementen niet in gebruik, dan zal de gebruiker van het andere appartement alle gemeenschappelijke delen wekelijks poetsen.

- Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- In de gangen en op de overlopen mogen geen persoonlijke of andere goederen geplaatst worden zodat de doorgang in geval van nood steeds vrij blijft.
- Het is ten strengste verboden om op het dak te lopen.
- Fietsen en bromfietsen worden niet gestald in de gemeenschappelijke ruimtes of in het appartement.
- De gebruikers zullen ervoor zorgen geen overlast te veroorzaken voor de medebewoners en de omwonenden.

Artikel 10 Herstellingen

Eventueel ontstane schade aan het gebouw of de inboedel moet onmiddellijk gemeld worden aan het technisch meldpunt. De gebruiker zal de herstellingen doen uitvoeren die veroorzaakt werden door zijn fout of door een persoon voor wie hij verantwoordelijk is. De gebruiker staat eveneens in voor de betaling van deze herstellingen.

Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in de woning of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de gebruiker maar van de Stad.

De Stad gaat enkel over tot de betaling van herstellings- en onderhoudswerken wanneer zij zelf de opdracht tot de werken geeft.

Werken aan elektriciteit, gas- en waterleidingen worden steeds uitgevoerd door de Dienst Wonen of een door de dienst aangestelde aannemer.

Wanneer de Dienst Wonen gevraagd wordt om een herstelling uit te voeren en de dienst maakt mondeling of schriftelijk een concrete afspraak (dag en tijdstip) voor uitvoering van de herstelling en de gebruiker verschaft geen toegang tot de woongelegenheden, dan wordt er steeds een nutteloze verplaatsing aangerekend.

Artikel 11 Verlies sleutels

Indien de gebruiker een sleutel verliest, dan moet dit gemeld worden aan het technisch meldpunt van de Dienst Wonen. Tegen betaling ontvangt de gebruiker nieuwe sleutels.

De gebruiker heeft niet het recht om de sleutels van de woning te laten bijmaken of uit te lenen.

Artikel 12 Huishoudelijk afval

- De gebruikers van appartementsgebouwen moeten hun afval aanbieden volgens de regels opgelegd door IVAGO.
- Vuilnis dat niet in de passende IVAGO-zak zit wordt beschouwd als sluikestorten en wordt niet afgehaald door IVAGO.
- Indien sluikestorten wordt vastgesteld kan dit zware geldboetes voor de sluikestorter betekenen.

Artikel 13 (Huis)dieren

Huisdieren worden enkel en alleen geduld indien zij niet hinderlijk zijn (door lawaai, gedrag, geur of welke reden ook) voor de overige bewoners.

Het houden van **1 huisdier** is toegelaten doch bij aanhoudende en gemotiveerde hinder moeten ze op het eerste verzoek van het college van burgemeester en schepenen worden verwijderd. De gebruikers kunnen geen schadevergoeding eisen wanneer ze verplicht worden huisdieren te verwijderen.

- Als huisdieren worden beschouwd: o.a. hond, kat, kleine vogel, papegaai, hamster, dwergkonijn, cavia, ... De gebruiker zorgt ervoor dat zijn huisdier de andere bewoners op geen enkele manier stoort.
- Verboden zijn: o.a. roofvogels, kippen, duiven, fretten, muizen, ratten, slangen, spinnen en gevaarlijke honden.
Onder het begrip "gevaarlijke hond" wordt verstaan: elke hond die een dreigende houding aanneemt of tekenen van agressie vertoont tegenover derden. Honden dienen bij verplaatsingen binnen en rond het gebouw steeds te worden aangelijnd.
- Huisdieren mogen niet vrij rondlopen in de gemeenschappelijke ruimtes. De begeleider en zijn dier mogen zich, enkel de tijd nodig om zich naar buiten of naar de woongelegenheden te gaan, in de gemeenschappelijke ruimte ophouden.
- Het is verboden duiven, (zwerf)katten, vogels en andere dieren te voederen en te kweken. Het voedsel trekt ongedierte aan en zorgt voor vervuiling, schade en overlast.

Artikel 14 Algemeen

- Het is de gebruiker verboden aan de binnen of buitenafwerking van de woning/appartementsgebouw iets te wijzigen.
- Er mogen geen gaten geboord worden in binnen- en buitenmuren.
- Schotelantennes zijn NIET toegelaten.
- Geen enkele deur, raam, muur, trap of kast mag geschilderd worden.
- De ventilatieroosters boven de ramen moeten steeds openstaan.
- Het is niet toegestaan etensresten of andere zaken door deuren, ramen of van op balkons naar buiten te werpen.
- Tapijten of andere voorwerpen uitkloppen vanuit ramen, deuren of van op balkons is niet toegestaan.
- De was mag niet over de leuning van het terras gehangen worden.
- Op het terras mag niet gebarbecued worden.
- Het is verboden voorwerpen die verstopping kunnen veroorzaken (zoals vodden, luiers, teveel wc-papier, kranten, frietvet, oorstokjes, maandverbanden, tampons, ...) in de toiletten, de afvoeren en/of de rioleringen te brengen.
- Er mogen enkel reinigingsmiddelen gebruikt worden die buizen & rioleringen niet kunnen aantasten en die biologisch afbreekbaar zijn.

Gelezen en voor akkoord,

Gent, .. /.. /2014

Naam en handtekening gebruiker(s)