



Vergadering van 2 september 2020

2020_GRMW_00864 Nieuw Reglement voor het bekomen van een eenmalige Gentse huurpremie voor kandidaat-huurders die minstens 2 jaar en geen 4 jaar zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De coronacrisis treft in hogere mate kwetsbare mensen die moeten rondkomen met een beperkt inkomen. 50 % van de Gentenaars huurt een woning en de huurprijzen zijn hoog. Heel wat huurders houden door de coronacrisis nauwelijks het hoofd boven water. De dalende inkomens en de hoge huurprijzen maken dat meer mensen hun huur niet meer kunnen betalen.

In het kader van wonen werden drie relancemaatregelen, die uitgevoerd worden door de Dienst Wonen, genomen. Eén ervan is het toekennen van een eenmalige Gentse huurpremie aan kwetsbare private huurders in Gent die minstens 2 jaar en geen 4 jaar op een wachtlijst voor een sociale woning bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven, maar intussen een (te) hoge huurprijs betalen. Zodra een kandidaat-huurder 4 jaar onafgebroken is ingeschreven bij een domiciliemaatschappij, kan hij een Vlaamse huurpremie genieten op voorwaarde dat hij voldoet aan alle voorwaarden. Zie relancefiche in bijlage.

Uit cijfermateriaal opgevraagd bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), staan bij benadering 2.300 Gentse gezinnen tussen de twee en de vier jaar op een wachtlijst voor een sociale woning.

Doel

De Stad Gent kent een eenmalige Gentse huurpremie toe aan burgers die in Gent een private woning huren, waarin ze hun hoofdverblijfplaats hebben, en die op 1 oktober 2020 minstens 2 jaar en geen 4 jaar als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven.

Doelgroep en toepassingsgebied

Voor de subsidie komt in aanmerking de natuurlijke meerderjarige persoon en zijn wettelijke of feitelijke partner die huurder is van een private huurwoning in Gent die dient als hoofdverblijfplaats.

Voor de subsidie komen niet in aanmerking:

- Aanvragers die reeds een huurcontract hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor.
- Aanvragers die inwonen en/of huren bij een familielid tot de tweede graad die op hetzelfde adres woont.
- Aanvragers die een tegemoetkoming in de huurprijs genieten op basis van het Huursubsidiebesluit.

Voorwaarden

- De aanvrager is ingeschreven als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij ten vroegste op 2 oktober 2016 en ten laatste op 1 oktober 2018.
- De aanvrager huurt een private woning (of kamer) als hoofdverblijfplaats in Gent en beschikt over een huurcontract volgens de Woninghuurwet of volgens het Vlaams Woninghuurdecreet voor contracten vanaf 1 januari 2019.
- De aanvrager is op het adres van de private huurwoning gedomicilieerd of heeft een adreswijziging naar dit adres lopende.
- De aanvrager dient alle wijzigingen met betrekking tot zijn huursituatie, zoals bijvoorbeeld de verhuis naar een andere woning, de ontvangen huursubsidie, toewijzing sociale woning, ...) schriftelijk aan de Stad Gent – Dienst Wonen te melden.
- Per aanvrager en per huurcontract kan slechts 1 Gentse huurpremie toegekend worden.

Subsidiebedrag

- De eenmalige Gentse huurpremie bedraagt maximum 480 euro, à rato van 40 euro per maand.
- De eenmalige Gentse huurpremie kan voor maximum 12 maanden, hetgeen overeenkomt met de maanden oktober 2020 tot en met september 2021, toegekend worden en dit tot het bereiken van 4 jaar inschrijving bij de domiciliemaatschappij en voor zover de aanvrager gedurende de gehele periode aan de voorwaarden voldoet.

Bepalen potentieel rechthebbenden

- De VMSW stelt het referentiebestand bij de inwerkingtreding van dit reglement ter beschikking van de Stad Gent – Dienst Wonen met de gegevens van de voor dit reglement in aanmerking komende kandidaat-huurders op datum van 1 oktober 2020. VMSW actualiseert deze bestanden op 1 maart 2021.

- Wonen Vlaanderen stelt het referentiebestand bij de inwerkingtreding van dit reglement ter beschikking van de Stad Gent – Dienst Wonen met de gegevens van de private huurders, gedomicilieerd in Gent, die op 1 oktober 2020 de Vlaamse huursubsidie overeenkomstig het Huursubsidiebesluit genieten. Wonen Vlaanderen actualiseert deze bestanden op 1 maart 2021.

- Op basis van deze lijsten schrijft de Stad Gent – Dienst Wonen de potentieel rechthebbenden op deze Gentse huurpremie aan.

Tussen beide organisaties zal een protocolakkoord voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens getekend worden. Na goedkeuring van dit reglement worden deze protocolakkoorden voor goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Aanvraag Gentse huurpremie

De premieaanvraag gebeurt aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier en wordt ten laatste op 28 februari 2021 schriftelijk ingediend bij de Stad Gent.

In geval de naam van de aanvrager niet voorkomt op de lijsten ter beschikking gesteld door de VMSW dient de aanvrager zelf het bewijs van inschrijving bij de domiciliemaatschappij te leveren.

Beoordeling en beslissing toekennen huurpremie

De Dienst Wonen toetst de aanvraag formeel af aan de voorwaarden van artikel 4, op basis van de gegevens verstrekt door de VMSW en Wonen Vlaanderen, het huurcontract van de private huurwoning en de inschrijving van de aanvrager in het bevolkingsregister.

Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de Dienst Wonen tot het al dan niet toekennen van de eenmalige Gentse huurpremie en dit voor minimum 1 maand en maximum 12 maanden en dit tot aan het bereiken van 4 jaar inschrijving op de wachtlijst bij de domiciliemaatschappij.

Controle

Op 1 maart 2021 wordt de aanvraag automatisch opnieuw afgetoetst aan de in artikel 4 bepaalde voorwaarden. In geval de aanvraag op 1 maart 2021 niet meer aan de gestelde voorwaarden voldoet, wordt de Gentse huurpremie vanaf 1 april 2021 stopgezet. De aanvrager wordt hiervan in kennis gesteld. Voldoet de aanvrager wel nog aan alle voorwaarden, dan wordt de Gentse huurpremie vanaf april verder maandelijks uitbetaald en dit tot het aflopen van de toegestane periode.

Inwerkingtreding en looptijd reglement

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2020 en eindigt op 30 september 2021.

Personeelsinzet

Voor de administratieve verwerking van deze premie worden twee voltijds administratieve medewerkers voor 15 maanden aangeworven.

Uitvoering reglement

De Dienst Wonen is belast met de uitvoering van dit reglement.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 900.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijkomende financiering vanuit de extra middelen voor de relance in het kader van de coronacrisis.

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	348770000
Categorie*	6491000
Subsidiecode	
2020	225 000
2021	675.000
Totaal	900 000

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Neen

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglement voor het bekomen van een eenmalige Gentse huurpremie voor kandidaat-huurders die minstens 2 jaar en geen 4 jaar zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. (deel van de beslissing)
- Relancefiche Dienst Wonen Gentse Huurpremie
- Reglement - word

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het 'Reglement voor het bekomen van een Gentse huurpremie voor kandidaat-huurders die minstens 2 jaar en geen 4 jaar zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning', zoals gevoegd in bijlage.

Reglement voor het bekomen van een eenmalige Gentse huurpremie voor kandidaat-huurders die minstens 2 jaar en geen 4 jaar zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	2
Artikel 4. Voorwaarden	2
Artikel 5. Subsidiebedrag.....	3
Artikel 6. Procedure.....	3
Artikel 7. Controle.....	4
Artikel 8. Sancties.....	5
Artikel 9. Inwerkingtreding (en duurtijd).....	5

Reglement

Artikel 1. Doel

De Stad Gent kan een eenmalige Gentse huurpremie toekennen aan burgers die in Gent een private woning huren, waarin ze hun hoofdverblijfplaats hebben, en die op 1 oktober 2020 minstens 2 jaar en geen 4 jaar als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven.

Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de eraanstaande betekenis.

Natuurlijk persoon: een persoon met rechten en plichten en die handelt in eigen naam.

Woning: Op het grondgebied van Gent gelegen onroerend goed of het deel ervan dat als hoofdverblijfplaats hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin.

Kamerwoning: niet-zelfstandige woning waarbij de verschillende kamers minstens één van de basisfuncties (bad/douche, wc of keuken) gezamenlijk ter beschikking hebben.

Domiciliemaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in de gemeente waar de kandidaat-huurder woont. Voor Gent betekent dit ingeschreven zijn bij één van de volgende maatschappijen: ABC, Gentse Haard, Habitare +, Volkshaard en WoninGent.

Huursubsidiebesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Sociaal huurbesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Inschrijvingsregister: het register van de domiciliemaatschappij waarin personen overeenkomstig het sociale huurbesluit ingeschreven worden als kandidaat-huurder volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving.

Kandidaat-huurder: de kandidaat-huurder die overeenkomstig het sociale huurbesluit als referentiehuurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister.

Potentieel rechthebbende: de kandidaat-huurder die op basis van de gegevens waarover de Stad Gent beschikt, op korte termijn blijkt te kunnen voldoen aan de voorwaarden, vermeld in dit reglement.

Rechthebbende: de kandidaat-huurder die minstens twee jaar en geen vier jaar ingeschreven is in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij en die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in dit reglement.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§ 1. Voor de subsidie komt in aanmerking de natuurlijke meerderjarige persoon en zijn wettelijke of feitelijke partner die huurder is van een private huurwoning in Gent die dient als hoofdverblijfplaats.

§ 2. Voor de subsidie komen niet in aanmerking:

- a. Aanvragers die reeds een huurcontract hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor.
- b. Aanvragers die inwonen en/of huren bij een familielid tot de tweede graad die op hetzelfde adres woont.
- c. Aanvragers die een tegemoetkoming in de huurprijs genieten op basis van het Huursubsidiebesluit.

Artikel 4. Voorwaarden

§ 1. De Stad Gent verleent de eenmalige Gentse huurpremie onder de volgende voorwaarden:

- a. De aanvrager is ingeschreven als kandidaat-huurder bij een domiciliemaatschappij ten vroegste op 2 oktober 2016 en ten laatste op 1 oktober 2018.
- b. De aanvrager huurt een private woning (of kamer) als hoofdverblijfplaats in Gent en beschikt over een huurcontract volgens de Woninghuurwet of volgens het Vlaams Woninghuurdecreet voor contracten vanaf 1 januari 2019.
- c. De aanvrager is op het adres van de private huurwoning gedomicilieerd of heeft een adreswijziging naar dit adres lopende.
- d. De aanvrager dient alle wijzigingen met betrekking tot zijn huursituatie, zoals bijvoorbeeld de verhuis naar een andere woning, de ontvangen huursubsidie, toewijzing sociale woning, ...) schriftelijk aan de Stad Gent – Dienst Wonen te melden.

- e. Per aanvrager en per huurcontract kan slechts 1 Gentse huurpremie toegekend worden.
- f. Het verlenen van de subsidie kan enkel binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor dit reglement voor overdrachten beschikbaar stelt en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 houdende controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

Artikel 5. Subsidiebedrag

- a. De eenmalige Gentse huurpremie bedraagt maximum 480 euro, à rato van 40 euro per maand.
- b. De Gentse huurpremie kan voor maximum 12 maanden, hetgeen overeenkomt met de maanden oktober 2020 tot en met september 2021, toegekend worden en dit tot het bereiken van 4 jaar inschrijving bij de domiciliemaatschappij en voor zover de aanvrager gedurende de gehele periode aan de voorwaarden voldoet.

Artikel 6. Procedure

§ 1. Aanvraag

- a. Als potentieel rechthebbenden worden volgende burgers bepaald:
 - De VMSW stelt het referentiebestand bij de inwerkingtreding van dit reglement ter beschikking van de Stad Gent – Dienst Wonen met de gegevens van de voor dit reglement in aanmerking komende kandidaat-huurders. VMSW actualiseert deze bestanden op 1 maart 2021.
 - Wonen Vlaanderen stelt het referentiebestand bij de inwerkingtreding van dit reglement ter beschikking van de Stad Gent – Dienst Wonen met de gegevens van de private huurders, gedomicilieerd in Gent, die op 1 oktober 2020 de Vlaamse huursubsidie overeenkomstig het Huursubsidiebesluit genieten. Wonen Vlaanderen actualiseert deze bestanden op 1 maart 2021.
 - Op basis van deze lijsten schrijft de Stad Gent – Dienst Wonen de potentieel rechthebbenden op deze eenmalige Gentse huurpremie aan.
- b. De premieaanvraag gebeurt aan de hand van het daartoe bestemde aanvraagformulier, verkrijgbaar via de Dienst Wonen of via de website van de Stad Gent.
- c. Het aanvraagformulier dient volledig te worden ingevuld, ondertekend en vergezeld te zijn van de in het aanvraagformulier opgevraagde bewijsstukken.
- d. De aanvraag wordt ten laatste op 28 februari 2021 schriftelijk ingediend bij de Stad Gent, t.a.v. Dienst Wonen, Botermarkt 1, 9000 Gent, via afgifte aan een Woonwijzer of via het e-formulier.
- e. In geval de naam van de aanvrager niet voorkomt op de lijsten ter beschikking gesteld door de VMSW dient de aanvrager zelf het bewijs van inschrijving bij de domiciliemaatschappij te leveren.
- f. De aanvrager ontvangt binnen de maand na datum van aanvraag een ontvangstmelding.

g. De aanvragen worden volgens datum van ontvangst behandeld.

§ 2. Beoordeling

- a. Dienst Wonen toetst de aanvraag formeel af aan de voorwaarden van artikel 4, op basis van de gegevens verstrekt door de VMSW en Wonen Vlaanderen, het huurcontract van de private huurwoning en de inschrijving van de aanvrager in het bevolkingsregister.
- b. Op basis van deze gegevens formuleert Dienst Wonen een advies met betrekking tot het feit of de aanvrager al dan niet recht heeft op de eenmalige Gentse huurpremie en voor hoeveel maanden (voor zover de aanvrager gedurende de volledige periode aan de voorwaarden voldoet).
- c. De beoordeling van het dossier gebeurt binnen de 2 maanden na ontvangst van de aanvraag.
- d. Deze termijnen zijn enkel richtdata, bij wijziging van de aanvraag of de nood aan bijkomende informatie vanuit de Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien deze termijn te verlengen.

§ 3. Beslissing

- a. Het college van burgemeester en schepenen beslist op advies van de Dienst Wonen tot het al dan niet toekennen van de eenmalige Gentse huurpremie en dit voor minimum 1 maand en maximum 12 maanden en dit tot aan het bereiken van 4 jaar inschrijving op de wachtlijst bij de domiciliemaatschappij.
- b. De beslissing tot het al dan niet toekennen van deze subsidie gebeurt binnen de 3 maanden na ontvangst van de aanvraag.
- c. De aanvrager wordt van de beslissing schriftelijk op de hoogte gebracht.
- d. Deze termijnen zijn enkel richtdata.

§ 4. Uitbetaling

- a. De uitbetaling van de subsidie gebeurt door overschrijving op de post- of bankrekening van de aanvrager zoals vermeld op het aanvraagformulier na de beslissing tot toekenning van de subsidie door het College van Burgemeester en Schepenen.
- b. De eerste uitbetaling gebeurt binnen de zes weken na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.
- c. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens post- of bankrekeningnummer.

Artikel 7. Controle

- a. Op 1 maart 2021 wordt de aanvraag automatisch opnieuw afgetoetst aan de in artikel 4 bepaalde voorwaarden. In geval de aanvraag op 1 maart 2021 niet meer aan de gestelde voorwaarden voldoet, wordt de Gentse huurpremie vanaf 1 april 2021 stopgezet. De aanvrager wordt hiervan in kennis gesteld. Voldoet de aanvrager wel nog aan alle voorwaarden, dan wordt de Gentse huurpremie vanaf april verder maandelijks uitbetaald en dit tot het aflopen van de toegestane periode.

- b. De Stad Gent behoudt zich het recht voor om de echtheid van de gegevens van het aanvraagdossier na te gaan en hierover inlichtingen in te winnen, met alle middelen die zij nuttig acht.

Artikel 8. Sancties

- a. In geval de Stad Gent vaststelt dat wijzigingen in de huursituatie niet werden gemeld, kan er overgegaan worden tot terugvordering van de onterecht ontvangen premie.
- b. In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van de eenmalige Gentse huurpremie te schorsen en het verleende subsidiebedrag terug te vorderen.

Artikel 9. Inwerkingtreding (en duurtijd)

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2020 en eindigt op 30 september 2021.

(einde reglement)

