

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

## Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities .....	2
Artikel 3. Doelgroepen en toepassingsgebied .....	2
Artikel 4. Regels en voorwaarden .....	3
§ 1. Algemeen .....	3
§ 2. Inschrijvingsvoorwaarden .....	3
§ 3. Procedure .....	4
§ 4. Toewijzingsregels .....	4
§ 5. Precaire gebruiksovereenkomst.....	5
§ 6. Gebruiksvergoeding .....	6
§ 7. Waarborg.....	7
Artikel 5. Opheffingsbepalingen.....	8
Artikel 6. Overgangsbepalingen .....	8
Artikel 7. Inwerkingtreding .....	8

## Reglement

### Artikel 1. Doel

De Stad Gent kan transitwoningen ter beschikking stellen als tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden omdat ze hun woning in Gent wegens een welbepaalde acute noodsituatie of wegens bepaalde redenen in relatie tot de basiswoonkwaliteit moeten verlaten, voor zover er op dat moment geen andere tijdelijke huisvesting mogelijk is.

Dit reglement stelt de doelgroepen, procedure, inschrijvings-, toewijzings- en andere regels en voorwaarden voor de transitwoningen vast.

De terbeschikkingstelling van transitwoningen gebeurt via een precare gebruiksovereenkomst met een beperkte maximumduur, zoals bepaald in dit reglement, en kan nooit een vaste woonoplossing zijn.

Gezien het doel van dit reglement en de precare gebruiksovereenkomst, zijn de bepalingen van de woninghuurwetgeving niet van toepassing op het gebruik van transitwoningen.

Het reglement doet geen afbreuk aan de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten, inzonderheid de regels voor de verhuring buiten het sociale huurstelsel van sociale huurwoningen die de Stad Gent als intermediaire instelling inzet als transitwoningen.

## **Artikel 2. Definities**

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

**Transitwoning:** eengezinswoning, appartement, studio of kamer, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen maar nadrukkelijk niet bedoeld voor woninghuur, die de Stad Gent op basis van dit reglement via een preciaire gebruiksovereenkomst ter beschikking kan stellen als tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Een transitwoning kan binnen dit kader ook een 'noodwoning' uitmaken in de zin van artikel 1.2,87° BVR Vlaamse Codex Wonen.

**Begeleid renovatietraject:** een renovatietraject dat kadert binnen een specifiek doelgroepgericht project of reglement van de Stad Gent, gericht op de basiswoonkwaliteit van Gentse woningen, gekoppeld aan renovatiebegeleiding. Renovaties met vrijblijvende begeleiding door de Energiecentrale vallen hier niet onder.

**Basiswoonkwaliteit:** de minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit waaraan woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen moeten voldoen.

**Rationele bezetting:** de passende bezetting van een transitwoning waarbij – binnen de beschikbare mogelijkheden – rekening wordt gehouden met het aantal personen die er gebruik van zullen maken, de gezinssituatie en eventuele specifieke noden.

## **Artikel 3. Doelgroepen en toepassingsgebied**

Kandidaat-gebruikers voor transitwoningen moeten hun hoofdverblijfplaats hebben in Gent en zich als eigenaar-bewoner of huurder in een van de volgende situaties bevinden, waardoor ze hun woning moeten verlaten:

§ 1. Primaire doelgroepen, zonder onderlinge rangorde:

- a. een acute noodsituatie zoals o.a. brand, ontploffing, overstroming;
- b. een onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135,§2 Nieuwe Gemeentewet, waarbij in het burgemeestersbesluit is opgenomen dat het gebouw moet verlaten worden binnen een bepaalde termijn of wanneer het gebouw onmiddellijk werd ontruimd;

§ 2. Secundaire doelgroepen, met onderlinge rangorde:

- a. De woning moet in het kader van een actie huisjesmelkerij ontruimd worden, waarbij het parket een herhuisvesting opdraagt;
- b. De sociale huurwoning moet tijdelijk verlaten worden om de dringende uitvoering van prioritaire werken mogelijk te maken;
- c. De woning is op basis van de Vlaamse Codex Wonen

- 1) ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en moet tijdelijk of definitief verlaten worden door de huurder;
- 2) ongeschikt verklaard en moet tijdelijk of definitief verlaten worden door de huurder;
- d. De huurder of eigenaar-bewoner moet, in het kader van een begeleid renovatietraject, de woning tijdelijk en voor een beperkte periode verlaten wegens ingrijpende werken in functie van de basiswoonkwaliteit.
- e. Een specifieke, problematische situatie op het vlak van basiswoonkwaliteit die om een dringende en tijdelijke herhuisvesting vraagt.

#### **Artikel 4. Regels en voorwaarden**

##### **§ 1. Algemeen**

- a. Het college van burgemeester en schepenen beslist welk patrimonium in eigendom of beheer van de Stad Gent ingezet wordt als transitwoningen. Het kan hierbij ook gaan om sociale huurwoningen die de Stad Gent als intermediaire instelling buiten het sociale huurstelsel huurt en ter beschikking stelt als transitwoningen.
- b. Het college van burgemeester en schepenen wijst de transitwoningen toe, volgens de bepalingen van dit reglement.  
  
Voor een zo efficiënt mogelijke dienstverlening kan de toewijzing van transitwoningen en de ondertekening van de preciaire gebruiksovereenkomsten, volgens de modellen die hiervoor binnen het reglementaire kader zijn vastgesteld, gedelegeerd worden aan een of meerdere bevoegde ambtenaren.
- c. In functie van de onmiddellijke en tijdelijke huisvesting van de primaire doelgroepen zoals bepaald in artikel 3,§1, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om een bepaald aantal transitwoningen met verschillende capaciteit permanent ter beschikking te houden.
- d. In functie van actuele herhuisvestingsnoden kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om een bepaald aantal en/of welbepaalde transitwoningen voor te behouden en te reserveren voor specifieke doelgroepen.

##### **§ 2. Inschrijvingsvoorwaarden**

- a. De kandidaat-gebruiker is op datum van inschrijving meerderjarig; en
- b. De kandidaat-gebruiker behoort tot een van de doelgroepen, bepaald in artikel 3, en kan dit ook staven met een geldige rechtstitel als eigenaar-bewoner of huurder. Enkel de gezinsleden die bij de inschrijving op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn en kinderen met bezoekrecht-, omgang- of hoederegeling, kunnen mee ingeschreven worden voor eenzelfde transitwoning; en
- c. De kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden verblijven legaal in België en zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister in Gent, of kunnen een bewijsstuk van erkenning als vluchteling of subsidiair beschermde of tijdelijk ontheemde voorleggen; en
- d. Er is geen ander alternatief voor de (tijdelijke) herhuisvesting van de kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden; en
- e. De kandidaat-gebruiker is in staat om de gebruiksvergoeding te betalen of heeft de nodige stappen ondernomen om bijstand te genieten; en

- f. De kandidaat-gebruiker heeft geen openstaande schulden of lasten naar aanleiding van een vroegere huur- of gebruiksovereenkomst met een instantie van Stad Gent, tenzij er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is die stipt nagekomen wordt; en
- g. De kandidaat-gebruiker die in aanmerking wil komen voor de verlaagde gebruiksvergoeding, levert de nodige stukken aan zoals bepaald in artikel 4,§6,c; en
- h. De kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden aanvaarden de modaliteiten van de preciaire gebruiksovereenkomst en het huishoudelijk reglement van de transitwoning, alsook de verdere opvolging door de bevoegde diensten, zoals hierna bepaald, en werken actief mee aan de herhuisvesting op de private en/of sociale huisvestingsmarkt.
- i. De transitwoning kan niet als hoofdverblijfplaats dienen, maar heeft slechts een preciaire titel. Hiervan kan afgeweken worden mits gemotiveerde vraag van de gebruiker en uitdrukkelijk akkoord van dienst Wonen.

### § 3. Procedure

- a. De kandidaat-gebruiker meldt zich persoonlijk aan bij de dienst Wonen van de Stad Gent. De aanmelding kan ook gebeuren door welbepaalde organisaties, volgens de afspraken gemaakt met de dienst Wonen.
- b. De dienst Wonen (Departement Stedelijke Ontwikkeling )
  - 1) onderzoekt of de kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden tot een van de doelgroepen van artikel 3 behoren en aan de inschrijvingsvoorwaarden van artikel 4,§2 voldoen, en kan daarvoor alle nuttige inlichtingen opvragen of opzoekingen doen;
  - 2) schrijft de kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden die aan de voorwaarden voldoen in het kandidatenregister van de transitwoningen in;
  - 3) legt de toewijzing van transitwoningen op basis van artikel 4,§4 voor aan het college van burgemeester en schepenen of past de onder artikel 4,§1,b) voorziene delegatie toe;
  - 4) volgt het beheer en het gebruik van de transitwoningen in samenwerking met andere bevoegde diensten op;
  - 5) meldt de gebruiker, in functie van diens noden, aan bij dienst Sociale Woonbegeleiding voor individuele hulpverlening en/of ondersteuning in woonvaardigheden en/of het zoeken naar een definitieve woonoplossing.
- c. De dienst Sociale Woonbegeleiding (Departement Welzijn en Samenleving)
  - 1) neemt na aanmelding contact op met de gebruiker;
  - 2) biedt, indien nodig, individuele hulpverlening en ondersteuning in woonvaardigheden op;
  - 3) ondersteunt en begeleidt de gebruiker bij het zoeken naar een definitieve woonoplossing.

### § 4. Toewijzingsregels

- a. Een transitwoning kan enkel toegewezen worden aan een kandidaat-gebruiker en desgevallend diens gezinsleden die ingeschreven zijn in het kandidatenregister en op het moment van de toewijzing nog aan alle voorwaarden van dit reglement voldoen;
- b. De toewijzing gebeurt volgens de rangorde bepaald in artikel 3 en de besluiten van het college van burgemeester en schepenen op basis van artikel 4,§1 van dit reglement;
- c. De toewijzing gebeurt wanneer er een transitwoning vrij is voor gebruik, rekening houdend met volgende principes:

1) De toewijzing gebeurt volgens het principe van de rationele bezetting.

Er wordt maximaal gestreefd naar een transitwoning op maat van de gebruiker en desgevallend diens gezin. Uitzonderlijk, bij gebrek aan een transitwoning op maat, is het mogelijk om:

- een ruimere transitwoning toe te wijzen;
- een groot gezin in twee transitwoningen onder te brengen;
- een transitwoning aan meerdere alleenstaanden toe te wijzen, mits hun onderling akkoord.

Voor deze uitzonderlijke situaties is er een aangepaste regeling voor de gebruiksvergoeding (artikel 4, §6,d) en voor de waarborg (artikel 4, §7).

De toewijzing kan in functie van de rationele bezetting en in overleg met de gebruiker(s) aangepast worden als er een transitwoning vrij komt die beter op maat is.

2) Binnen elke doelgroep wordt de volgorde van toewijzing bepaald door de datum van inschrijving in het kandidatenregister en de urgentie van de herhuisvesting;

3) Er wordt pas overgegaan tot een volgende doelgroep als er in de vorige doelgroep geen kandidaat-gebruikers aanwezig zijn. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk op basis van een gemotiveerde beslissing van het college van burgemeester en schepenen;

4) De toewijzing kan steeds geweigerd worden als de kandidaat-gebruiker of één van diens gezinsleden zelf verantwoordelijk is voor het verplicht ontruimen van de woning of die een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke en psychische integriteit van de andere bewoners of de leefbaarheid in en rond het gebouw.

d. Na toewijzing van een transitwoning dient de kandidaat-gebruiker binnen de 3 werkdagen te beslissen of hij al dan niet ingaat op de aangeboden transitwoning.

Weigert de kandidaat-gebruiker het aanbod of is er binnen 3 werkdagen geen uitdrukkelijke aanvaarding van het aanbod, dan vervalt de inschrijving.

Na aanvaarding van het aanbod, moet de gebruiker binnen de 14 dagen na de ondertekening van de preciaire gebruiksovereenkomst zijn intrek nemen in de transitwoning, zoniet vervalt de toewijzing en verliest hij zijn recht op een transitwoning.

Een uitzondering op voormelde termijnen en regels is enkel mogelijk in geval van bewezen overmacht en voor zover een meer urgente toewijzing aan een andere kandidaat-gebruiker binnen een hogere of dezelfde doelgroep hierdoor niet in het gedrang komt.

#### § 5. Preciaire gebruiksovereenkomst

a. De terbeschikkingstelling van een transitwoning gebeurt op basis van een preciaire gebruiksovereenkomst tussen de Stad Gent en de gebruiker, volgens de modellen die hiervoor binnen het reglementaire kader zijn vastgesteld.

b. De preciaire gebruiksovereenkomst heeft een maximumduur van 6 maanden.

De duur kan éénmalig met maximum 6 maanden verlengd worden, als:

- 1) de gebruiker en desgevallend diens gezinsleden nog steeds beantwoorden aan de reglementaire voorwaarden, en
- 2) de verlenging schriftelijk wordt aangevraagd en gemotiveerd is door een reële noodzaak, buiten de wil van de gebruiker zelf, en
- 3) de gebruiker zijn verplichtingen als voorzichtig en redelijk persoon nakomt en de betaling van de gebruiksvergoeding of desgevallend de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling correct naleeft, en
- 4) de betrokken dienst(en) de naleving van de gebruikersverplichtingen en actieve medewerking aan herhuisvesting positief evalueren.

## § 6. Gebruiksvergoeding

- a. De gebruiker betaalt gedurende zijn verblijf in de transitwoning een gewone of verlaagde gebruiksvergoeding, afhankelijk van het aantal slaapkamers van de transitwoning en de gezinssamenstelling, zoals bepaald in deze tabel en onderstaande regels:

Transitwoning	Gebruiker/gezin	Gewone vergoeding (maand)	Verlaagde vergoeding (maand)
Studio	Alleenstaande	420 euro	126 euro
1 slaapkamer	Alleenstaande	420 euro	126 euro
	Koppel	490 euro	147 euro
2 slaapkamers	Alleenstaande/koppel + 1 of 2 kinderen	560 euro	168 euro
	Alleenstaande/koppel + 2, 3 of 4 kinderen	630 euro	189 euro
4 en meer slaapkamers	Alleenstaande/koppel + 3, 4 of meer kinderen	700 euro	210 euro

De gebruiksvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op 1 januari, een aanpassing gebeurt op basis van volgende formule:

$$\frac{\text{basisgebruiksvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer december 2021}}$$

waarbij

- de basisgebruiksvergoeding gelijk is aan de in dit reglement bepaalde bedragen;
- het aanvangsindexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand december 2021 (115,60);
- het nieuw indexcijfer gelijk is aan het indexcijfer van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

- b. De gebruiksvergoeding is verschuldigd op maandbasis. Bij onvolledige maanden wordt de vergoeding berekend volgens het aantal dagen dat de transitwoning werd gebruikt, rekening houdend met de opzegperiode van 1 week. De vergoeding per dag is één dertigste van de maandvergoeding.
- c. Verlaagde gebruiksvergoeding

Als de gebruiker dubbele betalingen moet uitvoeren voor het gebruik van de transitwoning enerzijds en voor de verlaten woning anderzijds, kan hij voor die dagen of die maanden dat er een dubbele betaling kan aangetoond worden in de volgende situaties en onder de gestelde voorwaarden in aanmerking komen voor de verlaagde gebruiksvergoeding.

1) Verlaagde gebruiksvergoeding voor de eerste maand

De gebruiker dient uiterlijk bij de ondertekening van de preciaire gebruiksovereenkomst een betalingsbewijs in waaruit duidelijk blijkt dat hij voor de maand die overlapt met de ingebruikname van de huurwoning ook reeds het huurgeld, de gebruiksvergoeding of mensualiteit van de lening voor de verwerving van de verlaten woning betaalde. De dienst Wonen kan indien nodig andere stukken opvragen en inlichtingen inwinnen.

2) Verlaagde gebruiksvergoeding voor meerdere maanden

Als de gebruiker gedurende meerdere maanden of de volledige verblijfsperiode in de transitwoning ook het huurgeld, de gebruiksvergoeding of de lening voor de verwerving van de verlaten woning moet blijven doorbetalen, in functie van het behoud van en de terugkeer naar deze woning, kan hij de verlaagde gebruiksvergoeding voor diezelfde periode aanvragen. Uitgaven en leningen voor de uitvoering van werken aan de woning en eventuele andere kosten en lasten kunnen hierbij niet mee in rekening worden gebracht.

Bij de aanvraag voegt de gebruiker de nodige stavingstukken, waaronder de respectievelijke contracten en betalingsbewijzen van de laatste 3 maanden toe. De dienst Wonen kan indien nodig andere stukken opvragen en inlichtingen inwinnen.

De verlaagde gebruiksvergoeding wordt toegekend als uit een gemotiveerd sociaal en financieel verslag afdoende blijkt dat de gebruiker, wegens de doorlopende betalingsverplichting voor het behoud van en de terugkeer naar de verlaten woning, de gewone gebruiksvergoeding voor de transitwoning niet kan betalen. Als de gebruiker andere onroerende goederen in gedeeltelijke of volledige eigendom heeft, worden deze mee in overweging genomen.

De gebruiker dient maandelijks het bewijsstuk van de doorlopende betaling in bij de dienst Wonen, zo niet vervalt het recht op de verlaagde gebruiksvergoeding en dient hij voor die maand(en) de gewone gebruiksvergoeding te betalen.

d. Uitzonderlijke situaties op basis van artikel 4,§4,c,1)

- 1) Bij toewijzing van een transitwoning die ruimer is dan vereist, wordt de gewone of verlaagde gebruiksvergoeding toegepast van een transitwoning die volgens het principe van de rationele bezetting op maat is van de gebruiker en desgevallend diens gezin;
- 2) Bij toewijzing van twee transitwoningen aan een groot gezin en tenzij de gebruiker op basis van artikel 4,§6,c recht heeft op de verlaagde gebruiksvergoeding, betaalt hij voor de ene (desgevallend: de grootste) transitwoning de gewone gebruiksvergoeding en voor de andere de verlaagde gebruiksvergoeding.
- 3) Als meerdere alleenstaanden in onderling akkoord gebruik maken van eenzelfde transitwoning, betalen zij elk een gelijk aandeel van de gewone gebruiksvergoeding van die transitwoning, Voldoet de gebruiker aan de voorwaarden voor het bekomen van de verlaagde gebruiksvergoeding, dan betaalt hij de verlaagde gebruiksvergoeding van een 1-slaapkamerwoning.

§ 7. Waarborg

De gebruiker en elke alleenstaande bij toepassing van artikel 4,§6,d,3), betaalt bij ondertekening van de gebruiksovereenkomst een waarborg van 300 euro. Uitzonderlijk kan in volgende situaties een betalingsuitstel van 3 maanden toegestaan worden:

- a. De gebruiker behoort tot een primaire doelgroep en verkeert gezien het acuut karakter van de tijdelijke herhuisvesting in de onmogelijkheid om de waarborg onmiddellijk te betalen; of

- b. De gebruiker behoort tot een secundaire doelgroep en beschikt blijkens een sociaal en financieel verslag, niet over de nodige middelen om de waarborg onmiddellijk te betalen.

#### **Artikel 5. Opheffingsbepalingen**

Dit reglement heft op en vervangt het in de gemeenteraad van 24 oktober 2016 goedgekeurde reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de transitwoningen van de Stad Gent.

#### **Artikel 6. Overgangsbepalingen**

De gebruiksovereenkomsten afgesloten voor 1 juli 2022 voor transitwoningen, conform het 'reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en de toewijzingscriteria voor de transitwoning van de Stad Gent', goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 oktober 2016, en de huurcontracten voor noodwoningen, conform de 'procedure aanvraag, toekenning en toeleiding noodwoningen OCMW Gent, goedgekeurd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 14 oktober 2015, lopen verder volgens de modaliteiten van de afgesloten overeenkomst.

#### **Artikel 7. Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2022.

Tweejaarlijks wordt de werking van dit reglement geëvalueerd.

---

(einde reglement)