



2024_CBS_08295 Vaststelling van de typehuurovereenkomsten bij het gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42, § 3, eerste lid;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.255/1, § 3.

Motivering

De Vlaamse overheid initieerde in het voorbije jaar het stelsel geconventioneerde verhuur. Onder dit stelsel kunnen private initiatiefnemers en woonmaatschappijen subsidies krijgen van de Vlaamse overheid voor het verhuren van geconventioneerde huurwoningen en voor het verhuren van sociale woningen via de woonmaatschappij. In ruil voor de subsidie is een korting ten opzichte van de markthuursprijs vereist. Op deze manier wil de Vlaamse overheid zorgen voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen. Het decreet voorziet een Vlaams toewijzingskader, maar creëert ook de mogelijkheid voor de gemeenten om een eigen gemeentelijk reglement op te stellen dat de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen bepaalt. Op deze manier geeft de decreetgever de kans aan gemeenten om de toewijzing van deze woningen af te stemmen op de lokale woonnoden. Stad Gent wenst dit toe te passen en in functie daarvan keurde de gemeenteraad op 27 mei 2024 het "Gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent" goed. Dit reglement trad in werking op 15 augustus 2024.

De Vlaamse overheid maakt het mogelijk dat een gemeente met een eigen reglement ook eigen typehuurovereenkomsten vaststelt voor de verhuring en onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen.

Stad Gent wenst twee typehuurovereenkomsten vast te stellen:

- typehuurovereenkomst I: een typehuurovereenkomst die verplicht dient te worden gebruikt door elke verhuurder van een geconventioneerde huurwoning op het grondgebied van de Stad Gent. Deze typehuurovereenkomst heeft een duur van 9 jaar en vervangt bijlage 30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.
- typehuurovereenkomst III: een typehuurovereenkomst die verplicht dient te worden gebruikt door elke hoofdhuurder van een geconventioneerde huurwoning op het grondgebied van de Stad Gent. Deze typehuurovereenkomst betreft de onderhuurovereenkomst, heeft een duur van 9 jaar en vervangt bijlage 32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Stad Gent legde deze typehuurovereenkomsten voor aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen ter advies, conform artikel 4.42, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Stad Gent ontving een advies op 23 juli 2024 en verwerkte alle opmerkingen.

Voor de hoofdhurovereenkomst van een geconventioneerde huurwoning dient de typehuurovereenkomst, conform bijlage 31 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, te worden gebruikt. Ten slotte kan het stedelijk verhuurkantoor huuringent, die belast is met de toewijzing van budgethuurwoningen, in uitvoering van het gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen, ook een eigen typehuurovereenkomst toepassen voor de onderverhuur van budgethuurwoningen die niet gesubsidieerd worden vanuit het Vlaamse stelsel geconventioneerde verhuur.

Als de Stad Gent het gemeentelijk reglement opheft, kunnen de eigen typehuurovereenkomsten niet langer gebruikt worden om budgethuurwoningen te verhuren. De verhuurder dient vanaf de datum van opheffing van het gemeentelijk reglement de typehuurovereenkomst opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, te gebruiken.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Agentschap Wonen in Vlaanderen - gunstig onder voorwaarden

Bijgevoegde bijlage(n):

- Typehuurovereenkomst I verhuur budgethuurwoningen_duurtijd 9 jaar.pdf
- Typehuurovereenkomst III onderverhuur budgethuurwoning.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de typehuurovereenkomsten I en III bij het 'Gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', zoals gevoegd in bijlage.

2024_CBS_08295 - Vaststelling van de typehuurovereenkomsten bij het gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent