



Gemeentelijk toewijzingsreglement voor budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 mei 2024

Bekendgemaakt op 29 mei 2024

Inhoudstafel

Artikel 1. Doel	1
Artikel 2. Definities	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied	2
Artikel 4. Budgethuurwoning verhuren: overeenkomst tussen verhuurder en huuringent.....	3
Artikel 5. Budgethuurwoning huren: inschrijving, kandidaatstelling, toewijzing en schrapping	3
Artikel 6. Uitzondering: budgethuurwoning verhuren aan bijzondere doelgroepen	8
Artikel 7. Controle	8
Artikel 8. Inwerkingtreding	8

Reglement

Artikel 1. Doel

Eén van de hoofdpodochten van Stad Gent als regisseur van het lokaal woonbeleid is het zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden. Hiervoor moet de gemeente sociale woonprojecten stimuleren, woonbehoeftegezinnen en alleenstaanden ondersteunen en de kwaliteit van het woonpatrimonium bewaken (Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 2.2 en Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikels 2.6 tot 2.9).

De Stad zet daarom in op de versterking van de private huurmarkt, op vlak van kwaliteit, betaalbaarheid en toegankelijkheid, door samen met andere partners te investeren in de realisatie en verhuur van budgethuurwoningen.

Dit toewijzingsreglement bepaalt ten eerste aan welke voorwaarden een persoon moet voldoen en de wijze waarop een persoon zich kan kandidaat stellen om een budgethuurwoning op het grondgebied van de stad Gent te huren, ten tweede de voorrangsregels en ten slotte de wijze waarop de woning door de verhuurder aan een kandidaat wordt toegewezen.

Artikel 2. Definities

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

Stedelijk verhuurkantoor huuringent (huuringent): door het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sogent opgerichte organisatie, die kwaliteitsvolle woningen huurt op de Gentse private woninghuurmarkt en aan betaalbare prijzen doorverhuurt, met een voorrangsregeling voor bepaalde doelgroepen.

Geconventioneerde verhuurorganisatie: een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals bepaald in artikel 1.2, eerste lid, 43°/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Private initiatiefnemer: elke rechtspersoon of natuurlijke persoon met uitsluiting van een sociale woonorganisatie conform artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Geconventioneerde huurwoning: een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering krachtens artikel 4.42 en 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Verhuurder: de woonmaatschappij, de geconventioneerde verhuurorganisatie, de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger conform artikel 5.253 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, met uitzondering van huuringent.

Budgethuurwoning: een woning die verhuurd wordt aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan een huurprijs die lager ligt dan de markthuurprijs en die toegewezen wordt via dit reglement.

Kandidaat: elke persoon in het inschrijvingsbestand die bevestigd heeft een specifieke budgethuurwoning te willen huren.

Attest budgethuren: een attest dat Agentschap Wonen in Vlaanderen uitreikt aan een persoon die dit aanvraagt via het Formulierenloket van het Agentschap Wonen in Vlaanderen en die voldoet aan de voorwaarden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bezettingsnorm: deze norm bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is. De norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen (dit zijn keukens, woonkamers en slaapkamers) en de netto-vloeroppervlakte van deze woonlokalen, conform artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij er maximum één slaapkamer meer is dan het aantal personen die de woning zullen bewonen.

Netto inkomen: dit is de som van het actueel netto inkomen van alle personen waarvoor de referentiepersoon zich wenst kandidaat te stellen. Kindergeld wordt niet in rekening genomen als netto inkomen. Daadwerkelijk ontvangen alimentatiegelden worden in rekening gebracht. Spaargeld kan gemotiveerd in rekening worden gebracht in de mate dit als inkomen kan bijdragen over de hele looptijd van de huurovereenkomst en enkel op vraag van de referentiepersoon. Toekomstig inkomen wordt in rekening gebracht na het voorleggen van een getekende arbeidsovereenkomst.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op budgethuurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent.

Het reglement moet worden nageleefd door:

- Elke persoon die zich wenst kandidaat te stellen om een budgethuurwoning te huren. De wijze waarop de kandidaatstelling moet gebeuren wordt in dit reglement beschreven.

- Elke verhuurder die een budgethuurwoning wenst te verhuren die aan minstens één van de volgende criteria voldoet:
 - o De woning betreft een geconventioneerde huurwoning, gesubsidieerd door de Vlaamse overheid conform artikel 5.47/3 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - o De woning wordt door huuringent ingehuurd.

De wijze waarop de woning wordt toegewezen wordt beschreven in dit reglement. De verhuurder moet een overeenkomst sluiten met huuringent, met uitzondering van deze die wenst te verhuren aan bijzondere doelgroepen conform artikel 6 in dit reglement. Het reglement is van toepassing gedurende de looptijd van de overeenkomst en bij het sluiten van elke nieuwe huurovereenkomst voor een budgethuurwoning.

- Huuringent. De wijze waarop huuringent het inschrijvingsbestand beheert, het puntensysteem en de voorrangsregels toepast wordt beschreven in dit reglement. Huuringent staat als verwerkingsverantwoordelijke in voor de correcte verwerking van persoonsgegevens van de personen in het inschrijvingsbestand en de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Huuringent bepaalt de verdere uitwerking in een intern reglement.

Elke verhuurder die een budgethuurwoning wenst te verhuren en die hier niet onder valt, kan het reglement volgen, maar is niet verplicht.

Artikel 4. Budgethuurwoning verhuren: overeenkomst tussen verhuurder en huuringent

Een verhuurder die een budgethuurwoning wenst te verhuren, biedt deze aan huuringent aan, tenzij deze rechtstreeks wenst te verhuren aan een bijzondere doelgroep zoals bepaald in artikel 6.

De verhuurder bepaalt op welke wijze deze wenst te verhuren, te kiezen uit de volgende mogelijkheden (limitatief):

- a. aan huuringent, die op haar beurt de woning toewijst en verhuurt conform artikel 5 § 2;
- b. aan huuringent die op haar beurt de woning toewijst en verhuurt aan een bijzondere doelgroep conform artikel 6;
- c. aan huuringent die op haar beurt de woning toewijst aan de zittende huurder;
- d. rechtstreeks aan de huurder en na toewijzing zoals bepaald in artikel 5;

In geval a, b en c wordt een huurovereenkomst gesloten tussen de verhuurder en huuringent. In geval b enkel na goedkeuring van Stad Gent zoals bepaald in artikel 6.

In geval c enkel indien de zittende huurder over een geldig attest budgethuren beschikt en indien er een onderling akkoord is dat de lopende huurovereenkomst afloopt.

In geval d wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de verhuurder en huuringent.

Huuringent kan ook een intentieovereenkomst sluiten met de verhuurder, indien de woningen nog niet verhuurd kunnen worden.

Artikel 5. Budgethuurwoning huren: inschrijving, kandidaatstelling, toewijzing en schrapping

§ 1. Inschrijving

a. Voorwaarden

Een persoon die zich wenst kandidaat te stellen om een budgethuurwoning te huren, beschikt over een attest budgethuren en voldoet daarmee aan voorwaarden van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Huuringent kan hier in geval van overmacht een uitzondering op toestaan, als de budgethuurwoning geen geconventioneerde huurwoning betreft. De persoon bewijst met een verklaring op erewoord te voldoen aan alle voorwaarden om een attest budgethuren te verkrijgen, met uitzondering van de eigendomsvoorwaarde, en de woning te verkopen binnen 12 maanden.

~~Een persoon die nog huurachterstal heeft bij huuringent, of tegen wie huuringent een juridische procedure heeft ingesteld, kan zich pas 12 maanden na de verbreking van de onderhuurovereenkomst of na het beëindigen van de juridische procedure terug inschrijven, als er geen openstaand huurachterstal of compensatie huurschade meer is en afspraken gemaakt worden inzake mogelijke overlast.~~

b. Nieuwe inschrijving

Een persoon die zich wenst kandidaat te stellen om een budgethuurwoning te huren dient zich in te schrijven bij huuringent door het daartoe voorziene inschrijvingsformulier online in te vullen, of door een afspraak te maken bij huuringent. Dit moment bepaalt de inschrijvingsdatum en het chronologisch inschrijvingsnummer. De inschrijving is voltooid wanneer huuringent het ingevuld inschrijvingsformulier en alle documenten heeft ontvangen. Huuringent bevestigt schriftelijk dat de inschrijving voltooid is. De gegevens worden opgenomen in het inschrijvingsbestand. De persoon wordt hierbij de referentiepersoon.

c. Personen reeds ingeschreven bij huuringent bij inwerkingtreding van dit reglement

Personen die reeds opgenomen waren in het inschrijvingsbestand van huuringent in het kader van het “Reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en het toewijssysteem voor woningen verhuurd door vzw huuringent”, dienen zich niet opnieuw in te schrijven. Zij dienen pas over een attest budgethuren te beschikken bij vraag tot actualisatie van de gegevens.

d. Aanpassing na inschrijving

Indien het gezin van de referentiepersoon zich niet langer als geheel wenst kandidaat te stellen om een budgethuurwoning te huren zijn er twee mogelijkheden:

- Indien een gezinslid zich niet langer wil kandidaatstellen om een budgethuurwoning te huren, kan het andere gezinslid/kunnen de andere gezinsleden het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden. Het aantal gezinsleden wordt aangepast in het inschrijvingsbestand.
- Indien meer dan één gezinslid zich wil kandidaatstellen om afzonderlijk een budgethuurwoning te huren, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en krijgt elke nieuwe referentiepersoon een nieuw inschrijvingsnummer, tenzij deze onderling overeenkomen wie opnieuw inschrijft en wie het oorspronkelijk nummer mag behouden.

De referentiepersoon is verantwoordelijk om huuringent te contacteren wanneer de gegevens in het inschrijvingsbestand niet meer correct zijn. Huuringent kan ook zelf vragen om de gegevens te actualiseren. De referentiepersoon krijgt hierbij een uitnodiging tot actualisatie met een datum tegen wanneer de actualisatie in orde moet zijn.

§ 2. Kandidaatstelling

a. Rangschikking

Op het moment dat er een budgethuurwoning beschikbaar is, stelt huuringent een selectielijst samen. Hiervoor zal huuringent als eerste stap aan de referentiepersonen in het inschrijvingsbestand vragen hun gegevens te actualiseren tegen een bepaalde datum indien deze ouder zijn dan drie maanden of indien het attest budgethuren niet meer geldig is, tenzij deze persoon onder de uitzonderingsregel valt zoals bepaald in artikel 5 §1.

De referentiepersonen die voldoen aan de volgende criteria vormen de selectielijst voor de budgethuurwoning:

- de woonkeuzes in het inschrijvingsformulier komen overeen met het type budgethuurwoning;
- alle personen voor wie de referentiepersoon zich kandidaat stelt overschrijden de bezettingsnorm niet
- alle personen voor wie de referentiepersoon zich kandidaat stelt voldoen aan de rationele bezetting
- 40% van het netto inkomen is hoger of is gelijk aan de huurprijs. Indien het een referentiepersoon betreft die een lopende huurovereenkomst heeft met huuringent, en die in het voorbije jaar een hogere huurprijs dan de 40% van het netto inkomen heeft betaald, wordt deze ook opgenomen in de selectielijst als maximum 50% van het netto inkomen hoger of gelijk is aan de huurprijs.

Elke referentiepersoon op de selectielijst krijgt punten toegekend op basis van onderstaande criteria:

- 1) Een alleenstaande, met of zonder personen ten laste, krijgt twintig punten.

Alleenstaande	20 punten
---------------	-----------

- 2) Een referentiepersoon krijgt punten per persoon ten laste. Een persoon ten laste wordt bepaald conform artikel 5.250. §1, °2 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen :

- a. het kind dat bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
- b. het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon, maar op regelmatige basis bij deze persoon verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
- c. de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop deze persoon met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

Als een persoon ten laste als vermeld in a of b, ook een persoon ten laste is als vermeld in c, telt die persoon voor twee personen ten laste.

1 personen ten laste	10 punten
2 personen ten laste	15 punten
3 personen ten laste	20 punten
4 personen ten laste	25 punten
Meer dan 4 personen ten laste	30 punten

- 3) Een referentiepersoon met een beperkt netto inkomen krijgt punten. Hoe dichter het inkomen ligt bij het midden van het tweede inkomenskwintiel, hoe meer punten. Voor een alleenstaande in het tweede inkomenskwintiel ligt het netto inkomen tussen 1.487 euro en 2.037 euro, voor niet-alleenstaanden tussen 2.203 euro en 3.194 euro. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex

en worden vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen. De geactualiseerde inkomensgrenzen zullen worden bekend gemaakt via de website van huuringent.

Alleenstaande met inkomen van 0 euro/maand tot 1.265 euro/maand	5 punten
Alleenstaande met inkomen van 1.266 euro/maand tot 1.486 euro/maand	15 punten
Alleenstaande met inkomen van 1.487 euro/maand tot 1.651 euro/maand	20 punten
Alleenstaande met inkomen van 1.652 euro/maand tot 1.871 euro/maand	30 punten
Alleenstaande met inkomen van 1.872 euro/maand tot 2.037 euro/maand	15 punten

Niet-alleenstaande met inkomen van 0 euro/maand tot 1.265 euro/maand	5 punten
Niet-alleenstaande met inkomen van 1.266 euro/maand tot 2.202 euro/maand	15 punten
Niet-alleenstaande met inkomen van 2.203 euro/maand tot 2.598 euro/maand	20 punten
Niet-alleenstaande met inkomen van 2.599 euro/maand tot 2.862 euro/maand	30 punten
Niet-alleenstaande met inkomen van 2.863 euro/maand tot 3.194 euro/maand	15 punten

- 4) Een referentiepersoon die ofwel in een woning woont die de Stad Gent of sogent heeft onteigend, ofwel in een transitwoning verblijft, ofwel in een woning ingeschreven is die ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard en waarbij het recht op een huursubsidie werd toegekend, krijgt punten.

Persoon met beperkte woonkwaliteit	10 punten
------------------------------------	-----------

- 5) De referentiepersoon krijgt een punt voor elk jaar dat die gedurende de laatste tien jaar ingeschreven is in Gent.

Per jaar domicilie gedurende laatste tien jaar	1 punt
--	--------

- 6) De huurder van een budgethuurwoning die door gezinsuitbreiding of als nieuw samengesteld gezin de bezettingsnorm overschrijdt krijgt bij herinschrijving twintig punten. Deze punten worden niet toegekend indien er een juridische procedure loopt vanuit huuringent tegen de huurder of bij huurachtersal.

Huurder van een budgethuurwoning die de bezettingsnorm overschrijdt	20 punten
---	-----------

- 7) De huurder van een budgethuurwoning met een onderhuurovereenkomst met huuringent waarbij huuringent door de beëindiging of onderbreking van de hoofdhuurovereenkomst genoodzaakt is de onderhuurovereenkomst op te zeggen, krijgt 75 punten bij herinschrijving. Deze punten worden niet toegekend indien er een juridische procedure loopt vanuit huuringent tegen de huurder of bij huurachterstal.

Huurder bij wie de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd door huuringent.	75 punten
--	-----------

De selectielijst wordt vervolgens gerangschikt volgens volgende voorrangsregels en in volgorde zoals hieronder aangegeven:

Regel 1: indien het een rolstoeltoegankelijke woning betreft, wordt voorrang gegeven aan elke persoon die een bewijs rolstoelgebruiker heeft ingediend en een rolstoeltoegankelijke woning vraagt bij de woonkeuzes.

Regel 2: binnen de hiervoor gevormde groepen volgens regel 1, krijgt de persoon met meer punten voorrang.

Regel 3: binnen de hiervoor gevormde groepen vermeld in regel 2, worden personen chronologisch gerangschikt volgens inschrijvingsnummer, van laag naar hoog.

Indien een andere verhuurder dan huuringent de budgethuurwoning zal verhuren, bezorgt huuringent de contactgegevens van de referentiepersonen op de selectielijst aan de verhuurder.

b. Bekendmaking

Huuringent of de verhuurder doet een oproep tot kandidaatstelling voor een beschikbare budgethuurwoning door de referentiepersonen op de selectielijst informatie te bezorgen over de budgethuurwoning en hen uit te nodigen voor een bezichting. De personen die interesse hebben om de budgethuurwoning te huren, stellen zich kandidaat door binnen een termijn van maximum vijf werkdagen na de datum van bezichting respectievelijk huuringent of de verhuurder schriftelijk te contacteren. De referentiepersonen op de selectielijst die zich kandidaat stellen vormen de kandidatenlijst.

§ 3. Toewijzing

Huuringent of de verhuurder wijst de woning toe aan de hoogst gerangschikte kandidaat, tenzij deze wenst te verhuren aan bijzondere doelgroepen zoals bepaald in artikel 6. Huuringent of de verhuurder kan de kandidaat weigeren indien de kandidaat vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke betaling van de huur of als de bezettingsnorm zou worden overschreden. Indien de hoogst gerangschikte de budgethuurwoning weigert, krijgt de volgende in rangschikking de kans om de woning te huren. Indien de kandidaat de budgethuurwoning aanvaardt, wordt een huurovereenkomst gesloten met de kandidaat. De verhuurder deelt met huuringent de afgesloten huurovereenkomst en de reden tot weigering over de andere gerangschikte kandidaten.

Indien er hieruit geen enkele kandidaat voortvloeit, kan huuringent of de verhuurder een huurovereenkomst sluiten met elke persoon die over een geldig attest budgethuren beschikt en die zich inschrijft bij huuringent.

§ 4. Schrapping

Een referentiepersoon wordt uit het inschrijvingsbestand geschrapt:

- wanneer de persoon dit schriftelijk vraagt;
- op het moment dat de persoon een huurovereenkomst sluit voor een budgethuurwoning met de verhuurder of met huuringent;
- wanneer de persoon niet binnen zes maanden de gegevens in het inschrijvingsbestand actualiseert na uitnodiging van huuringent;
- ~~wanneer de persoon meer dan vier keer zich niet kandidaat stelt om een woning te huren na uitnodiging tot bezichting;~~
- op het moment deze niet meer voldoet aan de voorwaarden conform artikel 5 § 1.

Artikel 6. Uitzondering: budgethuurwoning verhuren aan bijzondere doelgroepen

Een geconventioneerde verhuurorganisatie kan een budgethuurwoning toewijzen en verhuren aan een bijzondere doelgroep, daarbij afwijkend van artikel 4 en 5 van dit reglement, als deze hiervoor de goedkeuring krijgt van Stad Gent én als de huurder beschikt over een geldig attest budgethuren.

De bijzondere doelgroepen zijn:

- een persoon die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- een jongere die met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- een persoon met fysieke of mentale beperking of handicap;
- een persoon in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- een persoon met geestelijke gezondheidsproblematiek;
- een persoon die ouder is dan 65 jaar.

De geconventioneerde verhuurorganisatie dient een aanvraag in via het voorziene aanvraagformulier, te vinden op de website van de Stad Gent. De verhuurorganisatie kan voldoende aantonen dat de budgethuurwoning zal worden verhuurd aan de bijzondere doelgroep op basis van, ofwel statutair doel, ofwel, een projectgebonden goedkeuring door bestuursorgaan. De verhuurorganisatie kan voldoende de noodzaak motiveren om aan deze doelgroep te verhuren, rekening houdend met de specifieke problemen van de bijzondere doelgroep om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

De aanvrager krijgt een schriftelijke ontvangstmelding.

Binnen de 2 maanden na indiening van de aanvraag beoordeelt het lokaal woonoverleg de aanvraag en formuleert hierover een advies.

Het college van burgemeester en schepenen neemt binnen de 3 maanden na indiening van de aanvraag de beslissing. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag wordt schriftelijk meegedeeld aan de aanvrager.

Stad Gent neemt de budgethuurwoning bij positieve beoordeling op in het register van budgethuurwoningen.

Artikel 7. Controle

Stad Gent behoudt het recht om te allen tijde na te gaan of de budgethuurwoningen werden toegewezen volgens dit reglement.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 15 augustus 2024. Tweejaarlijks wordt de werking van dit reglement geëvalueerd.

(einde reglement)