

OPSCHRIFT

Vergadering van 18 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01139

Onderwerp:

Subsidieovereenkomst voor bijkomende ondersteuning van de algemene werking van het stedelijk verhuurkantoor voor de periode 1.01.2018-31.12.2018 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de subsidieovereenkomst met Huuringent vzw (stedelijk verhuurkantoor), Voldersstraat 1, 9000 Gent, waarbij een subsidie wordt toegekend van 135.000 euro voor bijkomende ondersteuning van de algemene werking - periode 1.01.2018 - 31.12.2018.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Ingewonnen advies/adviezen:

- Stedelijke Woonraad

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financiële bijlage (informatief)
 - Subsidieovereenkomst Huuringent
-

MOTIVERING

De Stad streeft naar voldoende private, betaalbare en kwalitatieve huurwoningen. Het stedelijk verhuurkantoor heeft hierbij een belangrijke rol. In het bestuursakkoord en in de beleidsnota Wonen wordt uitdrukkelijk gekozen om het stedelijk verhuurkantoor verder te ondersteunen in zijn opdracht om private woningen betaalbaar, kwalitatief en met verzekerde opbrengst voor de eigenaar te verhuren (Actie 5.10 uit het bestuursakkoord en actie 24 uit de beleidsnota Wonen).

Na 5 jaar heeft Huuringent vzw intussen bewezen dat ze een belangrijke intermediair is in het private huurlandschap in Gent. Ze verstoort allerm minst de private verhuurmarkt en is geen concurrentie voor het sociaal verhuurkantoor. Ze vult een hiaat in waar nog geen ander antwoord voor bestaat.

We kunnen pas van ambitie spreken als Huuringent vzw groeit, en dit door bij voorkeur het aantal huurwoningen te verdrievoudigen tegen eind 2024. Het streefdoel komt daarmee op 420 woningen in huur. Samen met de groei stijgt natuurlijk ook het aantal wederverhuringen. Ook stijgt het aantal beëindigde hoofdhuurovereenkomsten waardoor er meer tijd en middelen nodig zijn om het aantal woningen in huur op peil te houden, de contracten correct af te handelen en de panden in een goede staat terug te geven aan de eigenaar.

Rekening houdend met deze groei, de extra taken die samen gaan met de wederverhuringen en het beëindigen van hoofdhuurovereenkomsten en om steeds een kwalitatieve dienstverlening naar huurders en verhuurders te kunnen garanderen, is er nood aan bijkomende financiële ondersteuning vanuit de Stad om financieel gezond te blijven.

Met deze overeenkomst wordt uitvoering gegeven aan de acties uit het bestuursakkoord en de beleidsnota Wonen om het stedelijk verhuurkantoor verder te ondersteunen in zijn opdracht. Om te voorkomen dat Huuringent vzw in 2018 geconfronteerd wordt met een financieel tekort wordt er bijkomend 135.000 euro voorzien voor het jaar 2018.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Stedelijke Woonraad
Gunstig advies
Het advies wordt gevolgd.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor bijkomende ondersteuning van de algemene werking van het stedelijk verhuurkantoor voor de periode 1.01.2018 - 31.12.2018 voor een bedrag van 135.000 euro, met Huuringent vzw, Voldersstraat 1, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage en die integraal deel uitmaakt van deze beslissing, .

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34873 Regisseren van het woonaanbod

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5617500556.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2017	
348730000	6491000	Niet-relevant	135.000	135.000

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Subsidieovereenkomst Huuringent

STAD GENT

Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en vzw Huuringent

Voor bijkomende financiële ondersteuning voor de algemene werking

voor de periode 01.01.2018 – 31.12.2018

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2013 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent.

Wordt onder voorbehoud van de jaarlijkse goedkeuring van de stadsbegroting door de stad Gent en binnen de perken van de goedgekeurde kredieten;

deze overeenkomst afgesloten tussen enerzijds

de stad Gent, met zetel ten Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, waarvoor optreden de heer Daniel Termont, Burgemeester, en de mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

vzw Huuringent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Sven Taeldeman, voorzitter raad van bestuur

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1. - Voorwerp van de overeenkomst

Art. 1. - Omschrijving van de werking

Omschrijving	Indicator (eventueel)
<p>Huuringent heeft als doel het aanbod en de betaalbaarheid van private huurwoningen te verbeteren. Door hoofdhuurder te worden van een aantal woningen biedt Huuringent haar eigenaars voldoende garanties op huurinkomsten en een goed onderhoud van de woning zodat zij de woningen zorgeloos kunnen (blijven) verhuren.</p> <p>Na 5 jaar heeft Huuringent vzw intussen bewezen dat ze een belangrijke intermediair is in het private huurlandschap in Gent. Ze verstoort allermintst de private verhuurmarkt en is geen concurrentie voor het sociaal verhuurkantoor. Ze vult een hiaat in waar nog geen ander antwoord voor bestaat.</p> <p>We kunnen pas van ambitie spreken als Huuringent vzw groeit, en dit door bij voorkeur het aantal huurwoningen te verdrievoudigen tegen eind 2024. Het streefdoel komt daarmee op 420 woningen in huur. Samen met de groei stijgt natuurlijk ook het aantal wederverhuringen.</p> <p>Om deze groei te kunnen realiseren, de extra taken die samen gaan met de wederverhuringen te kunnen opnemen, om steeds een kwalitatieve dienstverlening naar huurders en verhuurders te kunnen garanderen én om financieel gezond te blijven, is er nood aan bijkomende financiële ondersteuning vanuit de Stad.</p>	<p>Groeiend aanbod, beperkte huurachterstal bij Huuringent, beperkte leegstand, vlotte bereikbaarheid voor (kandidaat)verhuurders en (kandidaat)huurders,...</p>

Looptijd:	Van 01/01/2018 tot en met 31/12/2018	
Totaal toegekend subsidie-bedrag per jaar	135.000 Euro	

Art. 2. - Bovenstaande werking levert een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad

Strategische doelstelling	We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt
(Project)Operationele doelstelling	Verhogen van het aanbod van sociale, bescheiden en gezinsvriendelijke woningen
Activiteit of project	Regisseren van het woonaanbod

Hoofdstuk 2 : uitbetaling

Art. 3. - De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de uitvoerder gestort, volgens deze modaliteiten:

- 100% van het voor deze overeenkomst voorziene bedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald;

Art. 4 - De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Hoofdstuk 3 : inhoudelijke en financiële controle

Art. 5 – In te dienen verantwoording:

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. **inhoudelijk deel:** verslag waarin geduid wordt in welke mate de in art. 1 overeengekomen prestaties zijn gerealiseerd. Bij algemene werkingssubsidies volstaat de indiening van het jaarverslag.

2. **financieel gedeelte** omvat:

- jaarrekening
- de financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

a. flatrate voor overhead (max. 15%):

De overheadkosten worden als flatrate toegekend op basis van de afgerekende en aanvaarde personeels- en werkingskosten. Ze dienen dus niet gestaafd te worden met verantwoordingsstukken.

Overheadkosten bestaan limitatief uit volgende posten:

- kosten voor (mede)gebruik van gebouw (huur, EGW, onderhoud-, schoonmaak- en servicekosten)
- kosten voor administratie en beheer van de organisatie (secretariaat, IT, personeelsbeheer, stafmedewerkers en directie)
Personeelsleden die zowel instaan voor het algemeen beheer (inhoudelijk/zakelijk) als voor de realisatie van de projecten kunnen ingebracht worden voor een deel van hun prestaties mits deze expliciet gemotiveerd worden (omschrijving link met prestaties overeenkomst & tijdsinvestering).
- kosten voor telefonie, kopie en IT (incl. afschrijvingen)
- kosten voor kantoomateriaal (incl. afschrijvingen)
- installaties, machines en uitrusting voor de algemene werking
- verzendingskosten
- representatiekosten (recepties, geschenken,...)
- verzekeringen (behalve vrijwilligersverzekering voor projectmedewerkers)

De voornoemde kosten kunnen dus niet ingediend worden onder de werkingskosten.

- Naleving wetgeving overheidsopdrachten:
 - De uitvoerder is op algemene wijze onderworpen aan de plaatsings- en uitvoeringsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 17 en 2, 1°, c van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan
 - De uitvoerder is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de plaatsingsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 18 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan

Art. 6 – Timing indiening verantwoording:

De inhoudelijke en financiële verantwoording van het jaar 2018 wordt ingediend van zodra de jaarrekening van het jaar 2018 door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien op 31 mei 2019.

Art. 7 - De jaarlijkse inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verslagen gebeurt door de Stad.

De Stad kan overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie in geval het doel waarvoor de subsidie werd toegekend geheel of gedeeltelijk niet werd bereikt, de subsidie niet werd aangewend voor het doel waarvoor ze was toegekend of indien er geen of onvoldoende financiële verantwoordingsstukken kunnen voorgelegd worden.

In geval de inhoudelijke en financiële verantwoording niet tijdig wordt aangeleverd, kan de Stad het nog resterende saldo van het betrokken werkingsjaar inhouden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerder, kan de Stad beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de uitvoerder.

In geval de uitvoerder onder curatele wordt geplaatst of ophoudt te bestaan, kan de Stad overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie en overgaan tot de stopzetting van de verdere uitvoering van de overeenkomst.

Elke vastgestelde onregelmatigheid geeft bij de Stad aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen en/of het saldo niet uit te betalen.

Art. 8 - De uitvoerder verbindt er zich toe wanneer de Stad om meer informatie verzoekt, dit schriftelijk binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

De bevoegde ambtenaren van de Stad mogen onaangekondigd de prestaties, de meting en de uitgaven m.b.t. het voorwerp van deze overeenkomst ter plaatse controleren. Externe deskundigen, aangesteld door de Stad, kunnen aangekondigd de uitvoering van deze overeenkomst ter plaatse auditen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren, alsook het bedrag en de aard van de subsidie die wordt toegekend.

Ingeval de uitvoerder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De uitvoerder is verplicht administratieve en financiële richtlijnen betreffende de uitvoering van het in huidige overeenkomst vermeld project, die de Stad of hogere bestuurlijke overheden haar eventueel zouden verstrekken, op te volgen, en de vorm van begeleiding te aanvaarden die de Stad of de hogere bestuurlijke overheden haar voor de uitvoering van de acties zouden opleggen.

De uitvoerder verbindt er zich toe dat de actie in geen geval voorwerp mag uitmaken van een dubbele financiering. Co-financiering is wel toegestaan in zoverre de betrokken regelgeving dit toelaat.

Hoofdstuk 4 : wijziging overeenkomst

Art. 9 - Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de meting en de begroting van de actie wordt door de uitvoerder onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

Onderhavige overeenkomst kan aangepast worden op voorstel van de Stad en de uitvoerder bij schriftelijk akkoord.

Hoofdstuk 5 : correspondentie en communicatie

Art. 10 - De uitvoerder die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover de Stad in.

De Stad en de uitvoerder verbinden zich ertoe om onderling alle relevante informatie tijdig uit te wisselen en op regelmatige tijdstippen met elkaar overleg te plegen over alle aspecten van deze overeenkomst.

De gegevens betreffende de uitvoerder en de Stad.

De uitvoerder

- Organisatie	Huuringent
- Rechtsvorm	vzw
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Sven Taeldeman
- Contactpersoon	Michiel Hagenaars
- Correspondentieadres	Voldersstraat 1, 9000 Gent
- Telefoonnummer	09/269 69 00
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE45 0910 1960 0089
- e-mail	michiel.hagenaars@sogent.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Irmine Vermandere
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- Telefoon	09/266 76 78
- e-mail	irmine.vermandere@stad.gent

Hoofdstuk 6 : Bijzondere bepalingen

Art. 11 - Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 10 jaar geen andere bestemming krijgen.

Art. 12 - De Stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

Art. 13 – De toegekende subsidie mag door de uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde.

Art. 14 - De uitvoerder verbindt er zich toe er op toe te zien dat haar bestuurders of diens partners geen contracten afsluiten met zichzelf of met verwanten in eerste of tweede graad, of met rechtspersonen waarin zijzelf of verwanten in eerste of tweede graad zetelen. In geval dergelijke contracten toch noodzakelijk zouden zijn, dient voorafgaandelijk een schriftelijke toestemming van de Stad bekomen te worden. De Stad dient schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de aard en de omvang van de samenwerking.

Indien dergelijk contract zonder akkoord van de Stad werd afgesloten, is de Stad gerechtigd over te gaan tot terugvordering van de reeds uitbetaalde subsidie of de nog uit te betalen subsidie op te schorten.

Art. 15 - De uitvoerder verbindt er zich toe:

- geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden.
- toegankelijk te zijn voor iedereen.
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.

- indien men beroep doet op derden onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

Art. 16 - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Gent bevoegd.

Hoofdstuk 7 : Inwerkingtreding beleidsovereenkomst

Art. 17 - Huidige overeenkomst gaat in op 01/01/2018 en eindigt op 31/12/2018

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .../.../2017

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Mieke Hullebroeck
Stadssecretaris

Daniel Termont
Burgemeester

voor de uitvoerder

Sven Taeldeman
Voorzitter

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 december 2017:

- 31 stem(men) voor: Daniel Termont; Mathias De Clercq; Elke Decruynaere; Martine De Regge; Filip Watteeuw; Christophe Peeters; Tine Heyse; Annelies Storms; Sofie Bracke; Sven Taeldeman; Rudy Coddens; Sas van Rouveroij; Karin Temmerman; Freya Van den Bossche; Guy Reynebeau; Fatma Pehlivan; Bruno Matthys; Sami Souguir; Dirk Holemans; Anne Schiettekatte; Caroline Van Peteghem; Greet Riebbels; Stephanie D'hose; Sara Matthieu; Camille Daman; Mehmet Sadik Karanfil; Carl De Decker; Bram Van Braeckvelt; Mieke Bouve; Astrid De Bruycker; Chris Maryns-Van Autreve
 - 0 stem(men) tegen:
 - 11 onthouding(en): Johan Deckmyn; Wis Versyp; Gabi De Boever; Elke Sleurs; Veli Yüksel; Guido Meersschaut; Jef Van Pee; Sandra Van Renterghem; Gert Robert; Ömer Faruk Demircioglu; Robin De Wulf
-