



STAD GENT  
Subsidieovereenkomst  
tussen het stadsbestuur van Gent en  
Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw voor  
werking 'jong geleerd, goed gehuurd- juridisch  
huuradvies op maat' en ondersteuning structurele  
werking  
voor werkingsjaren 2023-2025

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 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 op het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Tine Heyse, Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. .... .

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

de Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw, Grondwetlaan 56B, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Kristof Windey, bestuurder;

hierna genoemd de Huurdersbond;

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

### Artikel 1. Omschrijving van de werking

Omschrijving:	<p>De opdracht is tweërlei met een inzet van minimum 0.5 VTE medewerker per deelopdracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preventief en op maat informeren rond het zoeken en huren van een woning, rechten en plichten van huurder en verhuurder, aandachtspunten, ... aan groepen laatstejaarsstudenten, instellingsverlaters, kwetsbare groepen en vrijwilligers en organisaties die werken voor en met kansengroepen en vrijwilligers.</li> <li>- juridisch advies aan Gentse burgers met een huurvraag op doorverwijzing van de medewerkers van Dienst Wonen.</li> </ul>
---------------	--

Looptijd:	Van 01/01/2023 tot en met 31/12/2025
-----------	--------------------------------------

Toegekend subsidiebedrag	Totaal subsidiebedrag: 334 050,35 €	Per jaar: 2023: 109 854,50 € 2024: 111 371,83 € 2025: 112 824,02 €
- voor personeel minimum 1 VTE (38u/week) medewerker B1c cf. PC 319.01	2023: 79 314,68 € 2024: 80 440,94 € 2025: 81 518,86 €	Geïndexeerd bedrag en 15 % overhead inbegrepen
- 250 doorverwijsbrieven à 12 euro/stuk	jaarlijks: 3 000 euro (niet te indexeren)	Niet te indexeren bedrag en geen overhead
Ondersteuning structurele werking	2023: 27 539,82 € 2024: 27 930,89 € 2025: 28 305,16 €	Geïndexeerd bedrag en geen overhead

De toegekende subsidie wordt bij meerjarige subsidieovereenkomsten jaarlijks verhoogd met de gewogen groeivoet (gezien de subsidie tussen 15% en 85% kosten voor personeel betreft) zijnde:

	2022	2023	2024	2025
<i>Gewogen groeivoet</i>	4,99%	3,19%	1,42%	1,34%

Artikel 2. De Huurdersbond verbindt er zich toe volgende prestaties te leveren en te meten:

<b>In 2023 – 2024 - 2025</b>	
<b>Prestaties</b>	<b>Indicator (kwantitatief of kwalitatief)</b>
<b>Preventief en op maat informeren rond het zoeken en huren van een woning, rechten en plichten van huurder en verhuurder,</b>	<u>Opdracht</u> Een aangepast, interactief en praktijkgericht vormingspakket per doelgroep naargelang de

<p><b>aandachtspunten, ... aan groepen</b> laatstejaarsstudenten ASO, BSO, TSO en BuSO, Gentse kotstudenten, jongeren, instellingsverlaters, kwetsbare groepen en vrijwilligers en organisaties die werken voor en met kansengroepen en vrijwilligers.</p> <p>De finaliteit van de werking zijn mondige en weerbare (kandidaat)-huurders die op de hoogte zijn over de mogelijkheden op de woonmarkt, hun rechten en verplichtingen.</p> <p>De Huurdersbond verschaft een niet-exclusief gebruiksrecht aan de stad op de intellectuele rechten op het vormingspakket. De stad behoudt dit recht, ook na afloop van de subsidiëring..</p>	<p>specifieke noden en vragen van de verschillende doelgroepen. Na elke vorming volgt evaluatie en krijgt de leerkracht of organisator een informatiepakket mee.</p> <p><u>Streefdoel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 vormingen/jaar</li> <li>- Minimum 10 deelnemers/vorming (clustering aanvragen voor kleinere groepen)</li> <li>- Minimum 700 à 800 aanwezigen/jaarbasis</li> <li>- 25% vormingen aan kansengroepen</li> </ul> <p><u>Indicatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aantal scholen, klassen, leerlingen</li> <li>- aantal organisaties en deelnemers doelgroepen</li> <li>- aantal vormingen</li> <li>- ruime bekendmaking van de werking</li> <li>- vormingspakket op maat</li> <li>- gebruikte methodiek</li> </ul>
<p><b>Juridisch huuradvies aan private en sociale (kandidaat-) huurders en aan de consulenten Dienst Wonen.</b></p> <p>Zij vertrekken van de specifieke situatie van de huurder en stemmen hun advies af vertrekkend van de geldende huur- en aanverwante wetgeving (vb. Vlaamse Wooncode, Woninghuurwet/decreet, sociale huurwetgeving, ...).</p> <p>Zij doen het nodige opzoekingswerk, maken index- en sociale huurprijsberekeningen, analyseren afrekening kosten en lasten, ... volgen de adviestussenkomsten verder op en ondersteunen de huurders hierbij door bv. het schrijven van brieven, ... . Zij koppelen terug naar huurder en doorverwijzer.</p> <p>Huurdersbond houdt per 2 weken 3 zitdagen nl. om beurten de ene week zitdag op maandagvoormiddag van 9 tot 12u30 en de andere week zitdag op maandag- en woensdagvoormiddag van 9 tot 12u30, bij voorkeur op afspraak, vrije adviesverlening kan als er geen afspraken op dat moment zijn.</p>	<p>De Huurdersbond houdt een overzicht bij van de gemaakte afspraken, de afspraken die doorgegaan zijn en vrije consultaties per zitdag op de Dienst Wonen.</p> <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het eerste contact of een contact in opvolging van een lopende adviesvraag.</p> <p>De dienstverlening wordt geregistreerd en weergegeven in het werkingsverslag, conform het jaarlijkse werkingsverslag van de Huurdersbond Oost-Vlaanderen voor hun volledige werkopdracht. Dit behelst het aantal dossiers en adviezen, het profiel van de adviesvragers, de aard van de problemen/vragen, type woning en verhuring, contract, huurprijs, opvolging en doorverwijzing.</p>

<p>In een spreekuur van 3u kunnen 6 huurders (35 minuten/persoon) ingeboekt worden.</p> <p>In de periode 15/7 tot en met 15/8 en tussen Kerst en Nieuwjaar is er geen zitdag.</p> <p>De huurders worden doorverwezen door Dienst Wonen met een doorverwijsbrief (collectief abonnement) en worden lid van de Huurdersbond. De huurders kunnen gedurende 1 jaar beroep doen op de diensten van de Huurdersbond.</p>	
--	--

Artikel 3. Bovenstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad

Strategische doelstelling	SD 10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger.
Operationele doelstelling	OD10003 Verhogen van de woonzekerheid en de toegankelijkheid tot de woningmarkt.
Activiteit	AC 34317 Op maat informeren, adviseren en bemiddelen rond wonen.

## Hoofdstuk II. Uitbetaling

Artikel 4. De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de Huurdersbond gestort, volgens deze modaliteiten:

### 1. voorschot

- 90% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening of bij meerjarige overeenkomsten zo snel mogelijk na 1 januari van het betreffende jaar, uitbetaald;
- Uitzondering bij subsidies met totaal  $\geq 25.000$  EUR: Indien de Huurdersbond in jaar x-2 een negatief overgedragen resultaat heeft, wordt dit voorschot in 2 schijven uitbetaald: 45% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening of bij meerjarige overeenkomsten zo snel mogelijk na 1 januari van het betreffende jaar, uitbetaald en 45% wordt uitbetaald na het eerste trimester.

### 2. saldo

- de uitbetaling van het eventuele saldo van 10% van het betrokken jaarbedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording.

Artikel 5. De Huurdersbond verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

## Hoofdstuk III. Inhoudelijke en financiële controle

Artikel 6. 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. 2 overeenkomen prestaties zijn gerealiseerd. Bij algemene werkingssubsidies volstaat de indiening van het jaarverslag.

2. **financieel gedeelte** omvat:

- de balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand (subsidieovereenkomsten met totale waarde <25.000 EUR zijn vrijgesteld)
- de financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Deze overeenkomst gaat in vanaf 1 januari 2023; reeds gemaakte kosten in het kader van deze overeenkomst, sinds 1 januari 2023, zijn hierbij gedekt. De originele bewijsstukken dienen ter plaatse ter beschikking gehouden te worden. Het uiteindelijk te ontvangen subsidiebedrag bedraagt het verschil tussen de aanvaarde uitgaven en de gegenereerde ontvangsten. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

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

De overheadkosten worden als flatrate toegekend op basis van de afgerekende en aanvaarde personeels- en werkingsskosten.. 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 kantoor materiaal (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 werkingsskosten.

*b. Reservevorming :*

In geval van subsidieovereenkomsten met een looptijd van langer dan één jaar kan maximaal 20% van het jaarlijks toegekende subsidiebedrag worden aangewend voor de aanleg van reserves. Hierdoor kan een deel van het subsidiebedrag later worden aangewend voor het afgesproken doel. Let wel!

- Deze dienen geboekt te worden als afzonderlijk bestemd fonds (algemene rekening 13) op de balans .
- De totale gecumuleerde reserves kunnen maximaal 50% van het subsidiebedrag van het kalenderjaar bedragen.
- Deze reserves dienen te worden aangewend voor eenzelfde doelstelling als deze waarvoor de initiële subsidie werd toegekend.

- Bij algemene werkingssubsidies en meerjarige projectsubsidies mogen de reserves ook worden gebruikt voor de aanleg van sociaal passief dat aangewend kan worden op het moment dat de financiering vanuit de Stad wegvalt.
- Het niet aangewende deel van de reserve wordt teruggevorderd bij het beëindigen of niet-verlenging van de subsidieovereenkomst of in geval van overschrijding van de grens van 50%.

Er kan 10% verschoven worden tussen de afgesproken bedragen voor personeel en werking zonder voorafgaandelijke melding aan de bevoegde stedelijke dienst. In geval grotere afwijkingen gewenst zijn, dient dit schriftelijk en mits motivatie aangevraagd te worden bij de bevoegde stedelijke dienst ten laatste op 31 oktober.

**Naleving wetgeving overheidsopdrachten:**

- De Huurdersbond is op grond van artikel 17 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 op algemene wijze onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsing- én uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 2, 1° van diezelfde wet zijn voldaan.
- De uitvoering is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsing- én uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 18 van de Wet inzake Overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan.”

**Artikel 7. Timing indiening verantwoording:**

Het algemeen werkingsverslag en de inhoudelijke en financiële verantwoording van jaar 2023, respectievelijk 2024 en 2025 wordt ingediend van zodra de jaarrekening van jaar 2023, respectievelijk 2024 en 2025 door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien op 31 maart 2024, respectievelijk 31 maart 2025 en 31 maart 2026.

De Huurdersbond dient op grond van art. 5 § 2 van de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen, zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen uiterlijk op moment van goedkeuring én ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 8. 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. Indien de terugvordering niet tijdig betaald wordt, kan de Stad dit bedrag inhouden van de eerstvolgende uit te betalen schijf (resterende saldo/subsidieschijf volgende werkingsjaar).

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 Huurdersbond, kan de Stad beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de Huurdersbond.

In geval de Huurdersbond 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.

Artikel 9. De Huurdersbond 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 Huurdersbond zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De Huurdersbond 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 Huurdersbond 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 IV. Wijziging overeenkomst**

Artikel 10. Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de meting en de begroting van de actie wordt door de Huurdersbond onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

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

#### **Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie**

Artikel 11. De Huurdersbond die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover de Stad in.

In publicaties of externe activiteiten van de Huurdersbond moet de Stad Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

De Stad en de Huurdersbond 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 Huurdersbond en de Stad.

#### De Huurdersbond

- Organisatie	Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw
- Rechtsvorm	vzw
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Kristof Windey
- Contactpersoon	Katty Van Belleghem
- Correspondentieadres	Grondwetlaan 56b – 9000 Gent
- Telefoonnummer	09 223 28 77 – 09 223 63 20
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE55 8802 5474 1144 Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw
- e-mail	Katty.Van.Belleghem@huurdersbond.be

De Stad: bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
---------------	--------------

## Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Artikel 12. Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 10 jaar geen andere bestemming krijgen.

Artikel 13. 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.

Artikel 14. De toegekende subsidie mag door de Huurdersbond niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De Huurdersbond dient de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad hiertoe overgaan.

Artikel 15. De Huurdersbond 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.

Artikel 16. De Huurdersbond 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 de overeenkomst.

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

Artikel 17. In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

## Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Artikel 18. Huidige overeenkomst gaat in op 01/01/2023 en eindigt op 31/12/2025.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op ../../2022

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de voorzitter van de gemeenteraad

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur

Tine Heyse Schepen van Milieu, Klimaat  
en Wonen  
([www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Voor de Huurdersbond

Kristof Windey

Bestuurder Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw