



STAD GENT
Subsidieovereenkomst
tussen het stadsbestuur van Gent en
Huuringent vzw

Voor algemene werking

voor werkingsjaren 2023-2025

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing 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 Christophe Peeters, voorzitter gemeenteraad en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. *<deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>*;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

vzw Huuringent, Volderstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door Tine Heyse, voorzitter raad van bestuur;

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van de werking

Omschrijving	Indicator(en)
<p>Huuringent vzw heeft als doel het aanbod en de betaalbaarheid van private huurwoningen te verbeteren. Door hoofdhuurder te worden ontzorgt Huuringent verhuurders in hun verhuurproces, bieden eigenaars maandelijkse betalingsgarantie en een opvolging van de huurdersverplichtingen zodat zij de woning zorgeloos kunnen (blijven) verhuren.</p> <p>Huuringent vzw verhuurt de private woningen onder aan woonbehoefte huurders die hier volgens het toewijsreglement in aanmerking voor komen. De vereniging biedt alleenstaanden, grotere gezinnen, mensen met een specifieke woonneed en een bescheiden inkomen (hoofdzakelijk inkomsten groep Q1 en Q2) extra woonkansen. Huuringent vzw verhuurt voornamelijk bescheiden woningen die aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen voldoen.</p> <p>Het stadbestuur heeft deze legislatuur als doel de verdere inkrimping van de private huurmarkt tegen te gaan door het aanbod van kwalitatieve en betaalbare woongelegenheden via Huuringent vzw, in vergelijking met vorige legislatuur te verdrievoudigen en deze aan te bieden aan personen/gezinnen die ten gevolge van hun maatschappelijke situatie geen of weinig kansen hebben op de reguliere huisvestingsmarkt.</p> <p>Huuringent vzw profileert zich op de woningmarkt als een professionele en solide partner waarbij een goede werking zich vertaalt in een kwalitatief aanbod dat groeit, een klantgerichte dienstverlening en een beleid waarbij huurachterstal en leegstand worden beperkt.</p> <p>Om bovenstaande ambitie waar te maken wordt er de komende jaren extra ingezet op volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningaanbod: De groei van het aanbod blijft analoog aan de ambities uit het bestuursakkoord, met name een verdrievoudiging van het aanbod tegen het einde van deze bestuursperiode = groei naar 600 inhuurnames. We streven naar een optimaal behoud van het bestaande aantal inhuurnames en een effectieve groei waarbij de focus vooral ligt op een inspanningsverbintenis betreffende het aantal contacten en huurprijzvoorstellen die rechtstreek kunnen leiden tot groei. 	<p>Groei netto inhuurnames:</p> <p>2023 = +70</p> <p>2024 = +90</p> <p>2025 = +110</p> <p>Huurprijzvoorstellen:</p> <p>2023 = +240</p> <p>2024 = +280</p> <p>2025 = +320</p>

<p>Ifv groei zet men in op het voldoende bereiken van volgende categorieën van eigenaars/investeerdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particuliere verhuurders • Private ontwikkelaars/investeerdere woonprojecten • Projecten Sogent <p>Daarvoor voorziet men in de opmaak van een communicatie- en actieplan.</p> <p>- Woningkwaliteit: Huurigent vzw verhuurt woningen conform aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen en werkt daarvoor intens samen met Dienst Toezicht en Dienst Wonen ifv de uitbouw van een proactief traject en optimale ondersteuning (renovatieadvies, -begeleiding en financiële ondersteuning) van verhuurders via het Verhuurderspunt.</p> <p>- Betaalbaarheid: Huurigent vzw zet in op betaalbaar wonen en verhuurt aan personen die (nog) niet in aanmerking komen voor een sociale woning en die met hun bescheiden inkomen (nog) niet op de koopmarkt en het hogere segment van de private huurmarkt terecht kunnen. Huurigent vzw verhuurt voornamelijk aan personen die binnen inkomenskwintiel Q2 (20 tot 40% laagste inkomens van België) zitten. Huurigent streeft er naar dat de (onder)huurprijzen lager zijn dan de maximale huurprijzen die gelden om in aanmerking te komen voor een Vlaamse huursubsidie.</p> <p>- Kwalitatieve dienstverlening: Huurigent vzw zorgt voor een goede dienstverlening voor (kandidaat)huurders en -eigenaars. Huurigent vzw is voldoende bereikbaar en doet de nodige doorverwijzingen naar gespecialiseerde dienstverleners ifv een integraal aanbod. Huurigent vzw streeft naar een minimaal aantal klachten over hun bereikbaarheid en dienstverlening.</p> <p>- Beperkte huurachterstal en leegstand: Om bij te dragen tot een financieel gezonde organisatie en het garanderen van woonzekerheid aan zwakke huurders is het accuraat opvolgen van wanbetalingen een continue aandachtspunt die zich moet vertalen in beperkte huurachterstallen en waarbij gerechtelijke uithuiszetting als laatste middel dient ingezet te worden. Daarvoor zet Huurigent vzw een actieve samenwerking op met ondersteunende diensten. De druk op de huidige huurmarkt en financiële verliezen laten geen langdurige frictieleegstand toe. Huurigent vzw beperkt de leegstand maximaal.</p>	<p>Registratie van de inhuurnames en huurprijsoorstellen per categorie aanbieder.</p> <p>Opmaak communicatie- en actieplan</p> <p>Alle lopende onderhuurovereenkomst beschikken over een conformiteitsattest. De workflow wordt in samenspraak met Dienst Wonen en Dienst Toezicht in een afsprakennota vastgelegd tegen uiterlijk 31 maart 2023.</p> <p>Minimum 75% van de toegewezen verhuringen wordt op basis van het goedgekeurde toewijsreglement toegekend aan de doelgroep Q1 en Q2. De gemiddelde onderhuurprijzen liggen onder de maximale grenzen die gelden voor het bekomen van de Vlaamse Huursubsidie.</p> <p>Minimaal aantal klachten inzake dienstverlening. Registratie van de dienstverlening per doelgroep, kanaal en onderwerp.</p> <p>Huurachterstal/wanbetaling <5% van de jaarmzet en <3,5% van de totale huuromzet sinds de opstart.</p> <p>Leegstand beperken tot <2% van de huuromzet op jaarbasis.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- Samenwerking partners: Huurigent vzw zet samenwerkingsverbanden op met relevante partners binnen de woonsector ifv de uitbouw van een kwalitatieve dienstverlening en optimale ontzorging van verhuurders en huurders. Relevante actoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dienst Toezicht Wonen/Bouwen • Dienst Wonen, Verhuurderspunt en de Woonwijzers • Dienst milieu en Klimaat en de Energiecentrale • OCMW, maatschappelijk werk, woonbegeleiding, ... • SVK Gent (woonmaatschappij Thuispunt Gent) • ... 	<p>Registratie van het aantal doorverwijzingen naar partners volgens doelgroep en onderwerp.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Totaal toegekend subsidiebedrag	1.840.000 euro
2023: voor personeels- en werkingskosten	560.000 euro
2024: voor personeels- en werkingskosten	630.000 euro
2025: voor personeels- en werkingskosten	650.000 euro

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

Strategische doelstelling	SD10011 – Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger
(Project)Operationele doelstelling	OD10002 Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit of project	AC34873 Verruimen betaalbaar aanbod op de private huurmarkt

Hoofdstuk II. Uitbetaling

Art. 3. - De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de uitvoerder 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 ≥ 25.000 EUR : Indien de uitvoerder 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.

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

Hoofdstuk III. 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 overeenkomen doelstelling gerealiseerd is, in het geval van subsidie algemene werking volstaat het jaarverslag. Indien er in art. 1 indicatoren werden opgenomen, dienen deze te worden verduidelijkt in het jaarverslag of separate verantwoording.

2. **financieel gedeelte** omvat:

- De balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand
- De financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de werking 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 werking.

a. flatrate voor overhead (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 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 werkingskosten.

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 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%.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De uitvoerder is op grond van artikel 17 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 op algemene wijze onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsings- en uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 2, 1° van diezelfde wet zijn voldaan.
- De uitvoering is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsings- én uitvoeringsregels) 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 jaar X wordt ingediend van zodra de jaarrekening van jaar X door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien op 30/06 van het jaar X+1.

De uitvoerder 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.

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. 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 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 IV. Wijziging overeenkomst

Art. 9 - Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de werking, 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 V. correspondentie en communicatie

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

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

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	Tine Heyse – Voorzitter Huuringent vzw Sylvianne Van Butsele – Directeur Strategie en Operaties Frank Van Goethem – Directeur Bedrijfsvoering
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	Huuringent vzw BE45 0910 1960 0089

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

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

Hoofdstuk VI. 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. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De uitvoerder dient de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad hiertoe overgaan.

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 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 Oost-Vlaanderen, afdeling van Gent bevoegd.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Art. 17 - Huidige overeenkomst gaat in op 01/01/2023 en eindigt op 31/12/2025

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .././20XX

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur

Christophe Peeters
Voorzitter van de gemeenteraad

voor de uitvoerder

Tine Heyse
Voorzitter Huuringent vzw