



STAD GENT  
Subsidieovereenkomst  
tussen het stadsbestuur van Gent en  
Thuispunt Gent bv.  
voor

“Meer leefbaarheid in de sociale woningconcentraties in Gent  
door de inzet van flatwachters’  
voor de periode 1 juli 2023 tot en met 31 december 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. XX juni 2023.

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

Thuispunt Gent bv., Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door voorzitter Marc Heughebaert en waarnemend algemeen directeur Diederick Vandekerckhove met toepassing van artikel 18 van de statuten;

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

### Artikel 1. Omschrijving van de werking of project

Omschrijving:	Inzetten van een flatwachter in de wijken Nieuw Gent, Watersportbaan, Brugse Poort-Roogem, Rabot en Meulestede/Muide om de leefbaarheid in sociale hoogbouw en/of sociale woningconcentraties te verhogen
---------------	---

Looptijd:	Van 01/07/2023 tot en met 31/12/2025
-----------	--------------------------------------

Totaal subsidiebedrag voor het tweede semester 2023, en de werkingsjaren 2024 en 2025	526 655,85 euro 15% overhead inbegrepen
Totaal toegekend subsidiebedrag per jaar voor 1 VTE flatwachter in de wijk Nieuw Gent, 1 VTE flatwachter in de wijk Watersportbaan, 1 VTE in de wijk Brugse Poort- Roogem en 1 VTE in de wijk Rabot én Meulestede/Muide (51 462 euro per flatwachter/jaar)	2023: 102 924,22 euro 2024: 209 944,84 euro 2025: 213 786,81 euro 15 % overhead inbegrepen

De toegekende subsidie is bij meerjarige subsidieovereenkomsten jaarlijks verhoogd met 1.99 % in 2024 en 1.83 % in 2025.

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

<b>2<sup>de</sup> semester 2023 - 2024 - 2025</b>	
<b>Prestaties</b>	<b>Indicator (kwantitatief of kwalitatief)</b>
<b>Tewerkstellen van telkens één voltijdse flatwachter per site in de sociale hoogbouwen en/of sociale woningconcentraties van:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Nieuw Gent</b></li><li>- <b>Watersportbaan</b></li><li>- <b>Brugse Poort - Roogem</b></li><li>- <b>Rabot en Meulestede-Muide</b></li></ul> <p>De uitvoerder kan een samenwerkingsovereenkomst opmaken met de woonmaatschappij Dimensa voor de inzet en financiering van de flatwachter die op 30 juni 2023 bij woonmaatschappij Dimensa in dienst is en dit voor de medeuitvoering van alle prestaties en</p>	Verdeling en overzicht van de inzet van de flatwachter in de sites met zijn specifieke aandachtspunten/blok.  Verslagen van de stuurgroepen

<p>modaliteiten zoals voorzien in deze subsidieovereenkomst.</p> <p>De ondertekende samenwerkingsovereenkomst wordt ter kennisgeving onmiddellijk overgemaakt aan de Stad.</p> <p>De flatwachter wordt in onderling overleg ingezet in de sociale hoogbouwen en/of woningconcentraties van Thuispunt Gent en Dimensa.</p> <p>De inzet van de flatwachter wordt in verhouding tot het aantal appartementen en flexibel in functie van de (tijdelijke) noden en behoeften in de site ingezet. Dit wordt in onderling overleg in de stuurgroep afgesproken.</p> <p>De uitvoerder trekt de 'stuurgroep flatwachters'. Deze is samengesteld uit een vertegenwoordiger van de betrokken maatschappijen, de wijkmonitor/sociale dienst/conciërge, de flatwachters, de overlast- en/of wijkregisseur, dienst Wonen en eventueel relevante samenwerkingspartners.</p> <p>De stuurgroep komt minimum 1 keer/kwartaal samen om in samenspraak de inzet en opdrachten van de flatwachter af te stemmen, de signalen en recente evoluties in de sites te delen om tot een gezamenlijke aanpak te komen en/of deze te signaleren aan de bevoegde instanties.</p> <p>Elke maatschappij levert aan de uitvoerder de gevraagde verantwoordingsstukken (zie indicatoren) voor de werking in de gebouwen aan, op het format zoals afgesproken op de stuurgroep.</p>	
<p><b>De flatwachter heeft volgende opdrachten:</b></p>	
<p><b>Aanspreekpunt voor de huurders</b></p> <p>1. De flatwachter is goed herkenbaar en duidelijk aanwezig in en rond de vermelde sociale woonblokken.</p> <p>2. De flatwachter is een laagdrempelig aanspreekpunt, geeft informatie waar mogelijk, werkt nauw samen met de andere diensten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de andere initiatieven in de wijk.</p>	<p>Flatwachter is zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar in de hoogbouw en omgeving.</p>
<p><b>Preventie- en meldingsfunctie</b></p> <p>De zichtbare en alerte aanwezigheid betekent een hogere sociale controle wat preventief en</p>	<p>De uitvoerder geeft per werkingsjaar een overzicht van de technische interventies en</p>

<p>corrigerend werkt. Het onmiddellijk doorgeven van tekorten, technische problemen en/of vervuiling, daden van vandalisme, schade en andere vaststellingen in in de gemeenschappelijke delen en op het openbaar domein, verhoogt de kans op snellere aanpak hetgeen bijkomende overlast zal vermijden. Waar mogelijk lost hij het probleem onmiddellijk op.</p> <p>Individuele technische klachten in de woning van de huurders, wordt door de huurders zelf gemeld op het technisch meldpunt van de huisvestingsmaatschappij.</p> <p>Gezien afvalsortering en sluikestorten een wekerend probleem is in appartementsgebouwen, wordt hieraan extra aandacht gegeven en kort op de feiten ingespeeld.</p> <p>Flatwachter, sociale dienst/wijkmonitor en technische dienst werken nauw samen en werken aanvullend.</p> <p>De maatschappij engageert zich om extra aandacht te geven aan de signalen in verband met de gemeenschappelijke delen en het openbaar domein van de bewoners, de diensten en de flatwachter, zodat de resultaten vlug zichtbaar zijn wat ongenoegen en wrevel bij de huurders vermijdt.</p>	<p>interventies inzake overlast en veiligheid in de sites die werden opgenomen door de flatwachter.</p> <p>De uitvoerder geeft een overzicht van de aandachtspunten, evoluties en tendensen per gebouw/site en de wijze waarop daarop wordt ingespeeld.</p> <p>Alle flatwachters gebruiken eenzelfde registratiesysteem.</p>
<p><b>Sociale en sensibiliseringsfunctie</b></p> <p>Aandacht voor en luisteren naar de vragen/bezorgdheden van de bewoners en een antwoord bieden waar mogelijk.</p> <p>Signaleren van sociale problematieken aan de wijkmonitor/sociale dienst van de woonmaatschappij.</p> <p>Bewoners bewuster maken van bepaalde handelingen, zoals correct sorteren van afval, de woning en de gemeenschappelijke delen en het openbaar domein gebruiken als een 'voorzichtig en redelijk persoon', ...</p> <p>Bewoners stimuleren tot goed nabuurschap.</p> <p>Huurders doorverwijzen naar werkingen in de wijk zoals vrijwilligerswerking, huurdersgroep, co creatie-initiatieven, ... en samenwerken met deze organisaties.</p>	<p>De uitvoerder geeft per werkingsjaar een overzicht van de sociale interventies en de sensibiliseringscampagnes in de sites die werden opgenomen door de flatwachter.</p> <p>Alle flatwachters gebruiken eenzelfde registratiesysteem.</p> <p>De uitvoerder geeft een overzicht van de aandachtspunten, evoluties en tendensen per gebouw/site en de wijze waarop daarop wordt ingespeeld.</p>

<b>Samenwerken, ondersteunen of opzetten van (tijdelijke) acties/projecten</b> gericht op meer leefbaarheid in en rond de appartementsgebouwen, al dan niet met huurders, vrijwilligers en wijkpartners.	Overzicht van de acties/projecten met doelstelling, resultaat actie en de rol van de flatwachter.
--	---

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	OD 10002 Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit of project	AC 35402 - Aanbod sociale huisvesting

## Hoofdstuk II. Uitbetaling

Artikel 4. 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  $\geq 25.000$  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.

Artikel 5. De uitvoerder 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. 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 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- 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 (plaatsings- én uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 18 van de Wet inzake Overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan.”

**Artikel 7. Timing indiening verantwoording:**

De inhoudelijke en financiële verantwoording van jaar 2023 (periode 1/7/23 tot en met 31/12/23), 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 30 juni 2024, respectievelijk 30 juni 2025 en 30 juni 2026.

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.

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 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.

Artikel 9. 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**

Artikel 10. 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 V. correspondentie en communicatie**

Artikel 11. 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	Thuispunt Gent
- Rechtsvorm	BV.
- Ondernemingsnummer	BE 0400.032.156

- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Voorzitter en waarnemend algemeen directeur a.i.
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE14 2900 1374 1483 Thuispunt Gent

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 uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde. Ingeval 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.

Artikel 15. 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.

Artikel 16. 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.

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

**Artikel 18. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst**

Huidige overeenkomst gaat in op 1/7/2023 en eindigt op 31/12/2025.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op ../../2023

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de voorzitter van de gemeenteraad,  
bij delegatie (zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Tine Heyse  
Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen

Voor de uitvoerder  
Thuispunt Gent BV.

Diederick Vandekerckhove  
Wvd algemeen directeur

Marc Heughebaert  
Voorzitter