

**Samenwerkingsovereenkomst tussen
Stad Gent, OCMW Gent
en
Thuispunt Gent BV**

Tussen

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat en Wonen en mevrouw 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

OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden de heer Rudy Coddens, schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. <deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>;

hierna genoemd het OCMW

En

Thuispunt Gent BV, met zetel te Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, ondernemingsnummer 0400.032.156 en met toepassing van artikel 18 van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Marc Heughebaert, voorzitter van Thuispunt Gent bv, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van 10 januari 2023.

hierna genoemd de uitvoerder;

hierna samen genoemd 'de/alle partijen'.

Het OCMW heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de welzijnsvereniging Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK Gent) die werd goedgekeurd door de OCMW-raad van 20 januari 2020 en door de algemene vergadering van SVK Gent van 5 maart 2020 en aangepast op 8 maart 2021. Doordat SVK Gent zijn erkenning verliest vanaf 1 juli 2023 wordt SVK Gent dan overgedragen aan de uitvoerder via de procedure 'overdracht van algemeenheid om niet' overeenkomstig het wetboek van vennootschappen en verenigingen. Ook de samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW en SVK Gent wordt bijgevolg overgedragen.

Gelet op het Vlaamse reorganisatietraject waarbij alle sociale woonactoren (Sociale Verhuurkantoren en Sociale Huisvestingsmaatschappijen) zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen herschikt worden tot Woonmaatschappijen en waarbinnen de 'overdracht om niet' van het SVK Gent een plaats heeft.

Gelet op de erkenningsaanvraag van Thuispunt Gent tot Woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent stad zoals vermeld in het Besluit tot uitvoering Vlaamse Codex Wonen.

Gelet op de inwerkingtreding van het nieuwe Vlaamse toewijzingsmodel in de sociale huisvesting op 1/10/2023.

Deze overeenkomst vloeit voort uit de keuze om de samenwerking tussen de uitvoerder, de Stad en het OCMW te continueren en te optimaliseren teneinde het lokaal woonbeleid efficiënt uit te voeren.

PARTIJEN ZIJN ALDUS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Doel van de samenwerkingsovereenkomst

De hierna vermelde doelstellingen van deze overeenkomst kaderen als volgt in het strategische meerjarenplan van Stad Gent

Strategische Doelstelling 1.1. - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger.

Operationele Doelstelling 10002. - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt.

Deze samenwerkingsovereenkomst behelst afspraken met betrekking tot de door de Vlaamse overheid geregelde deelopdracht van de uitvoerder met betrekking tot *het huren (of in erfpacht nemen) van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid* zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen.

De Stad en het OCMW willen deze deelopdracht expliciet ondersteunen.

Indien bovenstaande doelstellingen en/of opdrachten gewijzigd worden, kan op vraag van één van de partijen een addendum worden toegevoegd.

De uitvoerder streeft binnen deze overeenkomst naar het inhuernemen van 532 woningen op de private

huurmarkt. Dit groeipad is een inspanningsverbintenis. De uitvoerder voorziet deze groei als volgt:

Jaar	# ingehuurde woningen
2023	420
2024	492
2025	532

De uitvoerder behoudt gedurende de looptijd van deze overeenkomst minstens 331 woningen in huur. Deze ondergrens is een resultaatsverbintenis.

De uitvoerder staat in voor de basisbegeleidingstaken zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. De uitvoerder voorziet minstens 2 VTE voor de huurbegeleiding van huurders in een op de private huurmarkt ingehuurde woning. Dit aantal groeit mee met het groeipad van het aantal woningen.

Het OCMW voorziet aanvullende begeleiding volgens de volgende tweetrapsregeling :

- **Bij aanvang van deze overeenkomst tot de inwerkingtreding van het nieuwe toewijzingsmodel voor het werkingsgebied Gent :**
 - **zittende huurders**

Het OCMW garandeert de continuïteit van de reeds lopende begeleidingen van zittende huurders in een op de private huurmarkt ingehuurde woning conform de individuele afspraken per begeleidingstraject. Deze begeleiding omvat hulpverleningstaken op diverse levensdomeinen van de huurder met het oog op verdere maatschappelijke integratie en woonstbehoud. Na een periode van één jaar sinds de start van de begeleiding, wordt de zelfredzaamheid van de huurder geëvalueerd (op basis van een zelfredzaamheidsmatrix). Indien op basis van deze evaluatie de zelfredzaamheid beperkt of onvoldoende is, wordt de begeleiding verder gezet.
 - **nieuwe huurders**

Het OCMW biedt voor elke startende huurder in een op de private huurmarkt ingehuurde woning, die zich in een situatie bevindt van dakloosheid zoals omschreven in de Ethos light typologie¹, begeleiding gedurende minstens één jaar. Deze begeleiding omvat hulpverleningstaken op diverse levensdomeinen van de huurder met het oog op verdere maatschappelijke integratie en woonstbehoud. Na een periode van één jaar wordt de zelfredzaamheid van de huurder geëvalueerd (op basis van een zelfredzaamheidsmatrix). Indien op basis van deze evaluatie de zelfredzaamheid beperkt of onvoldoende is, wordt de begeleiding verder gezet.
- **Vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe toewijzingsmodel voor het werkingsgebied Gent én uiterlijk vanaf 1/1/2024 :**

Het OCMW biedt begeleiding voor die subdoelgroepen waarvoor het haar engagement heeft uitgesproken binnen de contouren van het nog uit te werken toewijzingsmodel. In 2024 beschikt

¹ Zoals gedefinieerd door Feantsa : <https://www.feantsa.org/download/fea-002-18-update-ethos-light-0032417441788687419154.pdf>

het OCMW over 9,7 VTE woonbegeleiders om deze begeleidingen te realiseren.

De uitvoerder bepaalt de onderhuurprijzen van de op de private huurmarkt inhuurgenomen woningen zoals geregeld in de Vlaamse Codex Wonen. Wijzigingen aan deze onderhuurprijzen ten aanzien van de huurder worden voorafgaandelijk gemeld aan de Stad en het OCMW.

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst geldt het principe dat de mogelijkheid van artikel 9, derde lid 2° uit het Ministerieel Besluit van 27/02/2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot de onderhuurprijs niet wordt toegepast. Indien uit noodzaak blijkt om bovenstaande bepaling wél toe te passen door de uitvoerder wordt dit voorafgaandelijk besproken met de Stad en het OCMW.

De uitvoerder doet significante inspanningen om het model 'inhuurnemen van woningen op de private huurmarkt' te promoten bij eigenaars, ontwikkelaars en andere potentiële verhuurders. Deze promotie-acties zijn een onderdeel van de inspanningsverbintenis met het oog op het groeipad.

Er is een actieve samen- en wisselwerking met de dienst Wonen van de Stad en andere betrokken diensten en partners voor een zo efficiënt en klantvriendelijk mogelijke toeleiding van potentiële verhuurders, advies en begeleiding om de woningen zo nodig volgens de geldende normen te renoveren en energiezuiniger te maken, alsook over mogelijke premies, leningen en andere financiële ondersteuningsmogelijkheden. Hierover worden concrete afspraken gemaakt met het Verhuurderspunt bij de dienst Wonen en de andere betrokken diensten en partners, waaronder ook de Energiecentrale in het kader van de Vlaamse Mijn VerbouwLening voor SVK-verhuurders.

Met de dienst Wonen worden zo nodig ook afspraken gemaakt om – vanuit de opdracht en doelstellingen van het lokale woonbeleid rond betaalbaar en divers wonen – het inhuurnemen van woningen op de private huurmarkt zo complementair mogelijk in te zetten en uit te dragen ten aanzien van andere bestaande modellen met een gelijkaardige opdracht.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst vangt aan op 1 juli 2023 en neemt een einde, onder voorbehoud van de mogelijkheid tot verlenging, wijziging, schorsing en ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst, uiterlijk op 31/12/2025.

Alle partijen verbinden zich ertoe om de voorbereiding van een nieuwe overeenkomst in de eerste jaarhelft van 2025 op te starten.

Als bij het verstrijken van de geldigheidsduur van deze overeenkomst geen nieuwe overeenkomst is afgesloten wordt de bestaande overeenkomst voor maximaal 1 jaar van rechtswege verlengd tot op het ogenblik dat een nieuwe overeenkomst in werking treedt.

Artikel 3 Non-discriminatie

De uitvoerder discrimineert niet op grond van nationale afstamming, geslacht, genderidentiteit, genderexpressie, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing of seksuele oriëntatie. Het doet dit niet opzettelijk, maar ook niet onopzettelijk uit onoplettendheid en het neemt de nodige preventiemaatregelen om discriminatie te voorkomen. Daarbij respecteert de uitvoerder de vijf

basisprincipes van de Stad en het OCMW voor non-discriminatie en gelijke kansen, zowel voor hun cliënteel als naar hun personeel:

- a. verbod op directe discriminatie
- b. verbod op indirecte discriminatie
- c. verplichting om redelijke aanpassingen op grond van handicap te treffen
- d. verbod op opdracht geven tot discriminatie
- e. verbod op geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk

Artikel 4 Financiële bepalingen

De Stad kent de uitvoerder voor de periode 1/7/2023 tot en met 31/12/2025 een exploitatietoelage toe volgens volgend overzicht op rekening BE41 0910 1042 5610.

	Vast basisbedrag voor 331 woningen op momentopname dd. 1/11/x.	Variabel bedrag per bijkomende (> 331) woning op momentopname dd. 1/11/x, begrensd op het aantal woningen zoals voorzien in het groeipad.	Uitbetaling vast basisbedrag :	Uitbetaling 90% variabel bedrag op basis van werkelijk aantal ingehuurde woningen dd. 1/11/x :	Uitbetaling 10% variabel bedrag na controle
2023	€ 346.651,26	Nvt	Na ondertekening overeenkomst, 90% (overgangsjaar)	nvt	Tweede helft 2024
2024	€ 631.715,22	€ 1.666,97	Januari 2024	November 2024	Tweede helft 2025
2025	€ 640.180,20	€ 1.690,64	Januari 2025	November 2025	Tweede helft 2026

Alle middelen waarover de uitvoerder beschikt, worden uitsluitend aangewend voor opdrachten van de uitvoerder met het oog op het bereiken van de doelstelling van deze overeenkomst.

Artikel 5 Inhoudelijke en financiële rapportage

Inhoudelijke verantwoording :

De uitvoerder rapporteert jaarlijks aan de Stad en het OCMW inzake de doelstellingen aan de hand van minstens de volgende indicatoren :

- Het aantal inhuurgenomen woningen op de private huurmarkt op 1/11 van het betrokken werkjaar, gedifferentieerd naar aantal nieuwe ingehuurde woningen, aantal reeds lopende inhuurgenomen woningen en aantal uithuurgenomen woningen én gedifferentieerd naar aantal slaapkamers;
- Een verslag m.b.t. de basisbegeleidingstaken van de uitvoerder over de op de private huurmarkt

- ingehuurde woningen;
- Een overzicht van de huurprijzen, zowel die van de sociale huurders als die van de hoofdhuurcontracten van de inhuurgenomen woningen op de private huurmarkt gedifferentieerd naar aantal slaapkamers;
 - Een overzicht van de promotie-acties van het model 'inhuurneming van woningen op de private huurmarkt' en de evaluatie ervan;
 - Een verslag van de voortgang van de opmaak en verfijning van het toewijzingsmodel voor het grondgebied Gent.

Financiële verantwoording:

- 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. De originele bewijsstukken dienen ter plaatse ter beschikking gehouden te worden. Het uiteindelijk te ontvangen en/of terug te betalen subsidiebedrag is het resultaat van de aanvaarde uitgaven met betrekking tot de afgesproken werking verminderd met de voor die werking gegenereerde ontvangsten (inclusief subsidies van andere overheden). Er wordt geen reservevorming toegestaan.

De inhoudelijke en financiële verantwoording van jaar X wordt ingediend bij de Dienst Wonen van de Stad van zodra de jaarrekening van jaar X door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien uiterlijk op 30/6/X+1.

Het aantal effectief inhuurgenomen woningen wordt aan de Dienst Wonen van de Stad bezorgd uiterlijk op 1/11/X teneinde de subsidie te kunnen bepalen en uitbetalen (momentopname).

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.

De jaarlijkse inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verslagen gebeurt door de Dienst wonen van 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 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 zijn erkenning verliest 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.

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. Cofinanciering is wel toegestaan in zoverre de betrokken regelgeving dit toelaat.

Artikel 6 Wetgeving

De uitvoerder verbindt er zich toe te waken over de strikte naleving van de wetgeving.

Dit betreft onder andere de wetgeving op de overheidsopdrachten, mededinging en staatssteun, klokkenluidersregeling, deze inzake openbaarheid van bestuur, het gelijkheidsbeginsel, de continuïteit van de dienstverlening, de taalwetgeving, de formele motiveringsplicht, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en uitvoeringsbesluiten.

De wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen is van toepassing op de toelagen verleend door de Stad aan de uitvoerder.

Artikel 7 Bescherming van persoonsgegevens

Ten einde een wettige en consistente aanpak vast te stellen voor het delen van informatie van betrokkenen, waarbij de vertrouwelijkheid van hun persoonlijke gegevens wordt beschermd, wordt een afzonderlijke overeenkomst opgemaakt tussen de Stad, het OCMW en de uitvoerder.

Artikel 8 Overleg

Afgevaardigden van alle contractspartijen zullen minstens jaarlijks en zo vaak als nodig een overleg hebben op initiatief van en met Dienst Wonen m.b.t. de opvolging van deze overeenkomst, in het bijzonder voor wat betreft de praktische problemen, gemeenschappelijke projecten, de coördinatie en

de wederzijdse ondersteuning van hun werking. Dienst Wonen van de Stad staat in voor de coördinatie van dit overleg.

Artikel 9 Toezicht

Het toezicht op de naleving van deze overeenkomst wordt uitgeoefend door de dienst Wonen van de Stad.

Bij vaststelling van niet-naleving zal deze daarvan verslag uitbrengen bij het college van burgemeester en schepenen en het vast bureau, met kopie aan de uitvoerder.

Artikel 10 Geschillenregeling

Alle geschillen zullen geregeld worden op basis van een bemiddelingsprocedure, die op initiatief van elk der partijen kan worden opgestart.

De procedure wordt gevoerd door een commissie bestaande uit twee afgevaardigden van de uitvoerder, één afgevaardigde van de Stad, één afgevaardigde van het OCMW en één onafhankelijke derde.

Artikel 11 Overgangsbepalingen

De uitvoerder kan, bij wijze van overgangsmaatregel, gebruik maken van bepaalde onroerende en roerende goederen voor de huisvesting van een nader te bepalen beperkt aantal medewerkers en de uitvoering van bovenstaande doelstellingen tot uiterlijk 30/06/2024. Over welke (on)roerende goederen het gaat en onder welke modaliteiten het tijdelijk gebruik ervan zal kunnen gebeuren, zal verder bepaald worden in een aparte overeenkomst te sluiten tussen de uitvoerder enerzijds en het OCMW en/of de Stad anderzijds.

De uitvoerder kan, bij wijze van overgangsmaatregel, gebruik maken van de aanwezige expertise bij de Stad en het OCMW inzake lopende geschillen en archivering van financiële rapportages. Deze mogelijkheid blijft bestaan voor de periode die noodzakelijk is voor respectievelijk het afhandelen van het betrokken geschil of de wettelijke termijnen van archivering.

Artikel 12 Beëindiging

Bij ontbinding van de uitvoerder, om welke reden ook, neemt deze overeenkomst automatisch en van rechtswege een einde.

De inwerkingtreding van deze overeenkomst beëindigt van rechtswege de samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW en de welzijnsvereniging SVK Gent die deel uitmaakte van de overdracht van een gemeenschap om niet van SVK Gent naar de uitvoerder.

De overeenkomst kan beëindigd worden door één van beide partijen, indien de voorwaarden waaronder zij verleend werd niet worden nageleefd. Indien een van de partijen in gebreke blijft de hem bij huidige overeenkomst opgelegde verplichtingen na te leven, kan de andere partij hem in gebreke stellen bij een met redenen omklede aangetekende brief.

Opgemaakt te Gent waarbij elke partij verklaart deze overeenkomst ontvangen en goedgekeurd te hebben.

Voor de Stad

--	--

Voor het OCMW

--	--

Voor de uitvoerder

--