



Vergadering van 16 april 2024

**2024\_RMW\_00036 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een eigendom van OCMW Gent gelegen te Hogeweg, nummers 84-86-88-90-92-94-98-100-102-104-106, Sint-Amandsberg - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Tine Heyse, Rudy Coddens

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 84, § 2;
- De beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 24 november 2020 houdende vaststelling dagelijks bestuur.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII 'Huur'.

### **Motivering**

Het OCMW bouwde aan de Hogeweg 96 een bouwproject met robuuste woningen. Het 'Project Robuuste Woningen' is een nieuw woonproject bestaande uit 11 afzonderlijke wooneenheden en 1 begeleidersunit zonder woonfunctie, gelegen aan de Hogeweg te Sint-Amandsberg. Het gaat om studio's met een private voortuin. Er is ook een gemeenschappelijke tuin. Het project is voorlopig opgeleverd in februari 2024.

De woningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep, meer bepaald alleenstaande chronisch dak- en thuislozen met verschillende problemen (psychische kwetsbaarheid, sociale problematiek, verslaving, ...). Door hun multi-problematiek aarden deze mensen niet in een reguliere (sociale) woning. De bouw en inplanting van de robuuste woningen samen met de flankerende begeleiding maken het voor deze doelgroep mogelijk om permanent te wonen op duurzame basis.

Om deze doelgroep duurzaam te kunnen huisvesten heeft het OCMW ingezet op de bouw van 11 robuuste wooneenheden op een site van 1.300m<sup>2</sup>. Deze wooneenheden zijn klein, zo eenvoudig en helder mogelijk in opzet, en stevig uitgewerkt. De wooneenheden zijn zo gebouwd en ingeplant op het terrein dat ze elke bewoner maximale rust en afzondering bieden. Er zijn geen gezamenlijke ruimtes, ingangen of gangen, waardoor de bewoners volledig zelfstandig leven en geen onderling contact hoeven te hebben. Elke bewoner heeft een eigen persoonlijke buitenruimte.

De bewoners krijgen multidisciplinaire begeleiding aangeboden zodat ze in staat blijven om de woning te onderhouden, de huur te betalen, en mogelijks stappen kunnen zetten op het vlak

van dagbesteding, arbeid, persoonlijk netwerk, integratie in de buurt, enzovoort. Bewoners kunnen op termijn mogelijk doorstromen naar een reguliere woning, maar daar zit geen timing noch verplichting op.

OCMW Gent, eigenaar van de woningen, wenst de 11 robuuste woningen te verhuren aan Thuispunt Gent, die deze woningen zal onderverhuren aan de doelgroep via een specifieke voorrangregeling, zoals vastgelegd via het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juni 2023). Specifieke afspraken rond de toeleiding en de begeleiding van de bewoners maken het voorwerp uit van een samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW en Thuispunt, die via afzonderlijke besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Thuispunt staat in voor het onderhoud van de woningen. De begeleidersunit zonder woonfunctie maakt niet het voorwerp uit van deze overeenkomst. Thuispunt zal wel het onderhoud van delen van deze ruimte opnemen.

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 15 jaar ingaande op 1/04/2024. De duurtijd van deze huurovereenkomst is 15 jaar omdat er dan toepassing gemaakt kan worden van het verlaagd btw-tarief van 12% i.p.v. 21%.

De jaarlijkse vergoeding voor het in huur gegeven goed wordt vastgesteld op 498,47 EUR per woning, in totaal 5.483,17 EUR per jaar. Deze huur is verschuldigd vanaf 1 april 2024, en wordt jaarlijks geïndexeerd. Thuispunt zal op haar beurt een huurvergoeding doorrekenen aan de gebruikers. Ook hierover zijn afspraken opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen OCMW en Thuispunt.

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd om de hoofdhurovereenkomst tussen het OCMW en Thuispunt Gent goed te keuren, voor de huur van 11 robuuste woningen gelegen aan de Hogeweg, nummers 84-86-88-90-92-94-98-100-102-104-106, te 9040 Sint-Amandsberg, vanaf 1 april 2024 voor een termijn van 15 jaar.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 27/03/24**

**Voorgestelde uitgaven: € 109.350,00**

Gebudgetteerd: Ja

Thuispunt neemt het onderhoud van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie op zich. Gezien deze installatie ook gebruikt wordt door de beheerdersunit die niet verhuurd wordt maar wel door OCMW wordt gebruikt, zal Thuispunt 1/12e van de onderhoudskost voor deze installatie jaarlijks doorrekenen aan het OCMW, of in mindering brengen van de te betalen kosten voor de verwarming (zie onder). De jaarlijkse kost voor het volledige onderhoud wordt voorlopig geraamd op 360 euro, waarvan 1/12e of 30 euro per jaar te betalen door OCMW. De eerste doorrekening zal pas in 2025 gebeuren. OCMW zal in eerste instantie bepaalde kosten betalen die in feite ten laste van Thuispunt als huurder zijn, en door Thuispunt zullen terugbetaald worden. Het gaat meer bepaald om het verbruik van elektriciteit voor de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie en volgens de periodiek op te nemen meterstanden van de warmtemeters waarover elke woning beschikt, en de kosten die de meteropnamefirma

aanreken voor de beheerskosten, de meteropnamekosten en eventueel administratieve kosten. De werkelijke kost is nog niet gekend maar wordt geraamd op 605 euro per maand voor het geheel van de 11 woningen. Jaarlijks volgt een afrekening van de werkelijke kosten en lasten en wordt het maandelijks voorschot voor het komende jaar in functie daarvan aangepast.

<b>Dienst*</b>	Beleidscel preciaire opvang en overgang naar wonen	FM
<b>Budgetplaats</b>	B14100100	O11000000
<b>Categorie*</b>	E	E
<b>Subsidiecode</b>	Niet-relevant	Niet-relevant
<b>2024</b>	0	5.445
<b>2025</b>	30	7.260
<b>Later</b>	420	96.195
<b>Totaal</b>	450	108.900

**Verwachte ontvangsten: € 191.147,60**

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse vergoeding voor het in huur gegeven goed wordt vastgesteld op 498,47 EUR per woning, in totaal 5.483,17 EUR. De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 15 jaar ingaande op 1/04/2024. De huurovereenkomst eindigt op 31/03/2039. Thuispunt zal maandelijks een bijdrage betalen voor de kosten en de lasten die het OCMW voor de huurder maakt. Het gaat meer bepaald om het verbruik van elektriciteit voor de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie en volgens de periodiek op te nemen meterstanden van de warmtemeters waarover elke woning beschikt, en de kosten die de meteropnamefirma aanreken voor de beheerskosten, de meteropnamekosten en eventueel administratieve kosten. De werkelijke kost is nog niet gekend maar wordt geraamd op 605 euro per maand voor het geheel van de 11 woningen. Jaarlijks volgt een afrekening van de werkelijke kosten en lasten en wordt het maandelijks voorschot voor het komende jaar in functie daarvan aangepast.

<b>Dienst*</b>	Beleidscel preciaire opvang en overgang naar wonen	Beleidscel preciaire opvang en overgang naar wonen
<b>Budgetplaats</b>	B14100100	B14100100
<b>Categorie*</b>	E	E
<b>Subsidiecode</b>	Niet-relevant	Niet-relevant
<b>2024</b>	4.112,38	5.445
<b>2025</b>	5.483,17	7.260

Later	72.652,00	96.195
Totaal	82.247,55	108.900

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Huurovereenkomst.pdf (deel van de beslissing)
- Plan robuust wonen.pdf

**Voorstel**

**Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Keurt goed de huurovereenkomst voor de OCMW-eigendommen gelegen te Hogeweg, nummers 84-86-88-90-92-94-98-100-102-104-106, 9040 Sint-Amandsberg, te sluiten met Thuispunt Gent voor de duur van 15 jaar ingaande op 1 april 2024 en eindigend op 31 maart 2039, zoals gevoegd in bijlage.