



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

voor ondersteuning in de realisatiegraad van het
sociaal huuraanbod in Gent
voor werkingsjaren 2024-2027

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 Tine Heyse, schepen voor 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 woonmaatschappij Thuispunt Gent bv, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, vertegenwoordigd door Marc Heughebaert, voorzitter en Diederick Vandekerckhove, algemeen directeur;

hierna genoemd de woonmaatschappij;

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van het investeringsproject

Om beter tegemoet te komen aan de toenemende behoefte aan bijkomend en te vernieuwen sociaal huuraanbod in Gent is er nood aan extra financiële ondersteuning voor het verhogen en versnellen van de realisatiegraad van dit sociaal huuraanbod. De Stad voorziet door middel van deze overeenkomst een aanvullende investeringssubsidie voor sociale woonprojecten van de woonmaatschappij op het grondgebied van de Stad. Deze investeringssubsidie dient als aanvulling van de Vlaamse reguliere financiering, als overbrugging van het uitgestelde GSC-effect en als tegemoetkoming in de financieringslast in het voortraject van sociale woonprojecten.

Deze overeenkomst vervangt voorgaande overeenkomsten met WoninGent, De Gentse Haard en ABC met hetzelfde voorwerp en doel.

De Stad verleent deze investeringssubsidie voor:

- nieuw te bouwen of te verwerven woningen;
- te vervangen of structureel te renoveren woningen.

Voor structureel te renoveren woningen komen projecten in aanmerking vanaf een minimale gemiddelde renovatiekost per woning in eenzelfde sociaal woonproject van 50.000 Euro excl. btw (ramingsbedrag volgens de simulatietabel bij de opname op de Vlaamse meerjarenplanning voor uitvoering van de bouwverrichting of in het kader van een raamovereenkomst).

Voor nieuw te bouwen woningen komen enkel projecten in aanmerking op projectgronden waar voorheen nog geen sociale huurwoningen stonden, dit wil zeggen zonder voorafgaande sloop van sociale huurwoningen.

Voor de nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen moet de datum van de opname op de Vlaamse meerjarenplanning voor uitvoering van de bouwverrichting (in eigen beheer van de woonmaatschappij of in het kader van een CBO-procedure) of in het kader van een raamovereenkomst gelegen zijn tussen 1 januari 2024 en 31 december 2025.

De uitvoering van een bouwverrichting of in het kader van een raamovereenkomst voor nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen die vóór 1 januari 2024 werd opgenomen op de Vlaamse meerjarenplanning komt eveneens in aanmerking op voorwaarde dat:

- er geen investeringssubsidie voor hetzelfde voorwerp en doel werd toegekend in het kader van één van de voorgaande overeenkomsten,
- én de opdracht of de bestelling binnen een raamovereenkomst niet vóór 1 januari 2023 gesloten of geplaatst werd.

Voor de te verwerven woningen moet de datum waarop de authentieke akte verleden wordt gelegen zijn tussen 1 januari 2024 en 31 december 2025.

De woonmaatschappij maakt een **stappenplan** voor de realisatie van de beoogde sociale woonprojecten. In het stappenplan wordt minstens weergegeven:

- welke toekomstige mijlpalen per sociaal woonproject in het uitvoerings- en financieringstraject gepland zijn voor de bouwverrichting. Het betreft minstens en voor zover van toepassing:
 - o opname op de Vlaamse meerjarenplanning (MJP);

- aanvraag van de omgevingsvergunning;
- opname op de Vlaamse kortetermijnplanning (KTP);
- sluiting van de opdracht of plaatsing van de bestelling binnen een raamovereenkomst;
- voorlopige oplevering van de werken.

De woonmaatschappij kan de investeringssubsidie aanwenden om de realisatie van de sociale woonprojecten mogelijk te maken, en dit voor alle mogelijke extra kosten die dit met zich meebrengt. De woonmaatschappij benut hierbij maximaal alle reguliere financiële tegemoetkomingen (FS3, Vlaams Klimaatfonds, premies, subsidies, ...). De investeringssubsidie van de Stad is altijd aanvullend.

De woonmaatschappij maakt tevens een **jaarplanning** per kalenderjaar om de mijlpalen in het stappenplan per sociaal woonproject te verfijnen. Voor de sociale woonprojecten waarvoor een opname op de Vlaamse kortetermijnplanning (KTP) gepland is in dit jaar wordt de definitieve verdeling van de woningen volgens het aantal slaapkamers hierbij weergegeven.

Elke woning komt één maal in aanmerking voor een investeringssubsidie.

Artikel 2. - Subsidiebedrag

De Stad verleent aan de woonmaatschappij een forfaitaire investeringssubsidie per sociale huurwoning:

- voor elke nieuw te bouwen of te verwerven woning uitgezonderd vervangingsbouw:
 - 8.000 Euro voor woningen met één of twee slaapkamers;
 - 9.000 Euro voor woningen met drie slaapkamers;
 - 10.000 Euro voor woningen met vier slaapkamers;
 - 11.000 Euro voor woningen met vijf of meer slaapkamers.
- voor elke te vervangen of structureel te renoveren woning:
 - 4.000 Euro voor woningen met één of twee slaapkamers;
 - 4.500 Euro voor woningen met drie slaapkamers;
 - 5.000 Euro voor woningen met vier slaapkamers;
 - 5.500 Euro voor woningen met vijf of meer slaapkamers.

De totale investeringssubsidie aan de woonmaatschappij bedraagt op basis van de omschrijving in artikel 1 maximum 16.779.500 Euro.

2024	2025	2026	2027	totaal
6.783.800,00	8.898.150,00	709.250,00	388.300,00	16.779.500,00

Artikel 3. - Bovenstaande prestaties leveren 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
Operationele doelstelling	OD10001 - Verhogen van de woonkwaliteit en energiezuinigheid van de Gentse woningen

	OD10002 - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit	AC35402 - Verruimen aanbod op de sociale huurmarkt AC35404 - Verhogen woonkwaliteit en energiezuinigheid op de sociale huurmarkt

Hoofdstuk II. Uitbetaling

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

- voor **nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen**:
 - o een eerste schijf van 90% bij de opname op de Vlaamse meerjarenplanning voor uitvoering van de bouwverrichting (in eigen beheer van de woonmaatschappij of in het kader van een CBO-procedure) of in het kader van een raamovereenkomst;
 - o een tweede schijf van 10% bij de sluiting van de opdracht voor uitvoering van de bouwverrichting (in eigen beheer van de woonmaatschappij of in het kader van een CBO-procedure) of bij plaatsing van de bestelling binnen een raamovereenkomst.
- voor **te verwerven woningen**:
 - o 100% bij het verlijden van de authentieke akte.

Indien het aantal woningen en/of slaapkamers van een bouwverrichting wijzigt tussen de opname op de Vlaamse meerjarenplanning en de sluiting van de opdracht of de plaatsing van de bestelling binnen een raamovereenkomst, zal de toepassing van het juiste subsidiebedrag verrekend worden bij de storting van de tweede schijf.

De tweede schijf van 10% voor de nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen waarvoor de eerste schijf van 90% reeds werd gestort in toepassing van één van de voorgaande overeenkomsten met hetzelfde voorwerp en doel, zal worden gestort bij de voorlopige oplevering van de bouwverrichting.

De woonmaatschappij kan op twee momenten per jaar een gebundelde aanvraag indienen voor een uitbetaling, opgesplitst naar de sociale woonprojecten die hiervoor op die momenten in aanmerking komen (zie ook artikel 7). De woonmaatschappij dient bij deze aanvraag de vereiste verantwoordingsstukken opgesomd in artikel 6 in.

De uitbetaling van de investeringssubsidie gebeurt na controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording.

Artikel 5. - De woonmaatschappij 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 de toekenning en de aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. **inhoudelijk deel:**

- het stappenplan met jaarlijkse evaluatie en eventuele bijsturing door de Stad;
- de jaarplanning per kalenderjaar.

2. **financieel deel:**

- de balans en jaarrekening alsook het verslag inzake beheer en financiële toestand;
- de verantwoordingsstukken per sociaal woonproject en opgevraagde schijf:
 - voor **nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen:**
 - eerste schijf: afschrift uit het projectportaal of de publicatie van de opname op de Vlaamse meerjarenplanning, en kopie van de meest recente goedgekeurde simulatietabel;
 - tweede schijf: kopie van de officiële mededeling aan de aannemer voor sluiting van de opdracht of bestelling binnen een raamovereenkomst, en kopie van de meest recente goedgekeurde simulatietabel;
 - tweede schijf (wanneer de eerste schijf van 90% reeds werd gestort in toepassing van één van de voorgaande overeenkomsten met hetzelfde voorwerp en doel): kopie van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering.
 - voor **te verwerven woningen:**
 - kopie van de authentieke aankoopakte;
 - kopie van de goedgekeurde simulatietabel.

Alle rapporteringsstukken worden digitaal aangeleverd.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De woonmaatschappij 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 rapportering gebeurt als volgt:

Het stappenplan wordt door de woonmaatschappij ingediend tussen 1 juli en 31 oktober 2024. De bespreking met de Stad vindt plaats ten vroegste een week en ten laatste vier weken na het moment van indiening.

De jaarlijkse evaluatie en eventuele bijsturing van het stappenplan wordt telkens tussen 1 september en 31 oktober van de navolgende jaren door de woonmaatschappij ingediend. De bespreking met de Stad vindt plaats ten vroegste een week en ten laatste vier weken na het moment van indiening.

De jaarplanning wordt telkens vóór 31 oktober van het voorafgaande jaar ingediend door de woonmaatschappij. De Stad en de woonmaatschappij stemmen de processen die noodzakelijk zijn om de jaarplanning effectief te realiseren af op twee momenten per jaar:

- een eerste keer tussen de indiening en 30 november van het voorafgaande jaar;
- een tweede keer in de maand juni van het betreffende jaar.

De financiële rapportering gebeurt als volgt:

Uiterlijk op het moment van ondertekening van deze overeenkomst bezorgt de woonmaatschappij haar balans en jaarrekening alsook haar verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad.

Voor ieder navolgend jaar bezorgt de woonmaatschappij na goedkeuring door de algemene vergadering en ten laatste op 30 juni haar balans en jaarrekening alsook haar verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad.

De woonmaatschappij kan op twee momenten van ieder jaar een gebundelde aanvraag voor uitbetaling indienen:

- in de maand mei;
- in de maand november.

In 2024 kan de eerste aanvraag ingediend worden na ondertekening van deze overeenkomst.

Bij elke aanvraag worden de bijhorende verantwoordingsstukken per sociaal woonproject en per schijf toegevoegd.

De Stad engageert zich om na controle van de verantwoordingsstukken binnen de twee maanden na datum van de aanvraag voor uitbetaling effectief over te gaan tot storting van het goedgekeurde subsidiebedrag op rekening van de woonmaatschappij.

Artikel 8. - De inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verantwoordingsstukken 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.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de woonmaatschappij, kan de Stad beslissen om toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de woonmaatschappij.

In geval de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De woonmaatschappij 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.

Hoofdstuk IV. Wijziging overeenkomst

Artikel 10. - Elke wijziging wordt door de woonmaatschappij onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

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

Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie

Artikel 11. - Indien de woonmaatschappij specifieke externe communicatie opzet, licht ze hierover de Stad in.

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

De Stad en de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij en de Stad.

De woonmaatschappij:

- Organisatie	Thuispunt Gent
- Rechtsvorm	Bv
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Marc Heughebaert, voorzitter en Diederick Vandekerckhove, algemeen directeur
- Contactpersoon	Diederick Vandekerckhove

- Correspondentieadres	Lange Steenstraat 54, 9000 Gent
- Telefoonnummer	09 235 99 00
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	Thuispunt Gent bv BE14 2900 1374 1483
- e-mail	info@thuispuntgent.be

De Stad: bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Kristof Gielen
- Adres	Botermarkt 1 – 9000 Gent
- Telefoon	0479 99 25 86
- e-mail	kristof.gielen@stad.gent

Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Artikel 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.

Artikel 13. – De toegekende subsidie mag door de woonmaatschappij niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De woonmaatschappij 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 14. - De woonmaatschappij 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 15. - De woonmaatschappij 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 toepasselijke overeenkomst.

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

Artikel 16. - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Artikel 17. - Huidige overeenkomst gaat in op 1/7/2024 en eindigt op 31/12/2027.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op/...../2024.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de voorzitter van de gemeenteraad
bij delegatie,

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen

voor Thuispunt Gent

Diederick Vandekerckhove
Algemeen directeur

Marc Heughebaert
Voorzitter van de raad van bestuur