



Vergadering van 13 juni 2024

**2024\_GR\_00562 Nieuw Subsidiereglement projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt (2024-2025) - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 3.

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

**Motivering**

De Stad Gent wil via het "Subsidiereglement Projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt" het aanbod van kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt verruimen door subsidies toe te kennen aan organisaties die hiertoe bijdragen. De eerste aanvraagperiode in het kader van het subsidiereglement liep van 1/12/2020 tot 31/1/2021 (goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 november 2020), de tweede aanvraagperiode liep van 1/12/2021 tot 28/02/2022 (goedgekeurd door gemeenteraad van 22 november 2021), de derde aanvraagperiode liep van 1/04/2023 tot 15/09/2023.

Deze nieuwe projectoproep wil middenveldorganisaties wiens werking gericht is op het recht op wonen de mogelijkheid bieden om woningen op kwalitatieve wijze in te zetten voor specifieke kwetsbare doelgroepen. Waar zij beschikken over financiële middelen voor de begeleiding, ontbreekt het hen meestal aan financiële mogelijkheden om panden te verwerven en te renoveren (de bakstenen). Deze projectoproep, tot stand gekomen in overleg met (leden van) de Taskforce Wonen en Opvang, komt tegemoet aan deze nood.

Deze vierde projectoproep is gelijk aan de voorgaande, met enkele aanpassingen die gebeuren vanuit de ervaring met de vorige oproepen, na bevraging van de organisaties die werken rond huisvesting van kwetsbare doelgroepen en advies van de Woonraad.

1. Op vraag van deze organisaties wordt de mogelijkheid voorzien om samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten met andere vennootschappen om bijkomende kwaliteitsvolle huisvesting voor kwetsbare doelgroepen te kunnen verwezenlijken.
2. De aanvraagperiode werd verlengd naar een duurtijd van 15 maanden, waarin de aanvrager op elk moment een aanvraag kan indienen. Dit moet de aanvragers toestaan om beter te kunnen inspelen op opportuniteiten die zich op de woonmarkt aandienen.

3. De betaalbaarheid voor kwetsbare doelgroepen wordt duidelijker omschreven. Hierbij wordt enerzijds een betere betaalbaarheid voor de kwetsbare doelgroepen zelf beoogd. Anderzijds wordt een betere afstemming beoogd voor de ambulante begeleidings- en zorgvormen die vandaag in het welzijnsveld bestaan en die een plaats hebben op de klassieke huisvestingsmarkt.
4. Er wordt blijvend ingezet op duurzame en permanente oplossingen omtrent huisvesting van kwetsbare doelgroepen, maar op vraag van de organisaties die werken rond huisvesting van de meest kwetsbaarste doelgroepen, wordt het in dit reglement ook mogelijk om een aanvraag tot subsidie in te dienen voor een tijdelijke mobiele wooneenheid.

De Dienst Wonen is belast met de uitvoering van dit reglement. Het nieuw 'Subsidiereglement projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt (2024-2025)' treedt in werking op 1 juli 2024.

### **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 515.828,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Dienst Wonen
<b>Budgetplaats</b>	3487700PO
<b>Categorie*</b>	I_subs
<b>Subsidiecode</b>	niet_relevant
<b>2024</b>	369000
<b>2025</b>	146828
<b>Totaal</b>	515828

**Verwachte ontvangsten:** € 0,00

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Subsidiereglement kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt (2024-2025).pdf (deel van de beslissing)
- Subsidiereglement kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt (2024-2025).docx
- evaluatie vorige projectoproepen

## **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

### **Artikel 1:**

Keurt goed het 'Subsidiereglement projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt (2024-2025)' zoals gevoegd in bijlage.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

## Inhoudstafel

Artikel 1. Doel.....	1
Artikel 2. Definities.....	1
Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied.....	2
Artikel 4. Voorwaarden.....	2
Artikel 5. Subsidiebedrag.....	3
Artikel 6. Jury.....	4
Artikel 7. Procedure.....	4
Artikel 8. Controle.....	5
Artikel 9. Sancties (en strafbepalingen).....	5
Artikel 10. Non-discriminatieclausule.....	6
Artikel 11. Inwerkingtreding.....	6

## Reglement

### Artikel 1. Doel

De Stad Gent wil het aanbod van kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen op de huisvestigingsmarkt op haar grondgebied verruimen door subsidies toe te kennen aan rechtspersonen die hiertoe bijdragen.

### Artikel 2. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis.

#### Betaalbare huisvesting:

- Huisvesting is betaalbaar indien de effectieve (desgevallend geïndexeerde) huurprijs niet hoger is dan 85 % van het geïndexeerde maximum dat het college van burgemeester en schepenen voor de toepassing van het 'subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022 – 2025' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2022, vaststelt, rekening houdend met het type, de grootte en het E-peil van de woning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het laatst gekende gezondheidsindexcijfer.
- Woningen die door een organisatie waarvan reguliere werking gericht is op recht op wonen, ingezet worden als groepswooning of waar personen uit kwetsbare doelgroep in

gemeenschap leven, met verplichte begeleiding voor de bewoners. Voor deze bewoners mag bijdrage of huur die betaald wordt niet hoger zijn als 35% van het leefloon.

**Kwetsbare doelgroepen:** subdoelgroepen binnen de maatschappij die een aantoonbare moeilijke toegang hebben tot betaalbare huisvesting.

**Gebouw:** onroerend goed gelegen op het grondgebied van de stad Gent. Een gebouw bevat 1 of meerdere woningen.

**Woning:** (een deel van) een gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**Mobiele wooneenheid:** een zelfstandige woonentiteit met één of meerdere kamers, die als één geheel verplaatsbaar is en kan worden geplaatst op een tijdelijke locatie. De tijdelijke, verplaatsbare constructie is aangesloten op nutsvoorzieningen en geschikt om de gebruikers voor langere tijd onderdak te verlenen. Enkel een mobiele wooneenheid met een stedenbouwkundige vergunning voor wonen komt in aanmerking voor deze subsidie.

**Slaapkamer:** aparte kamer die specifiek dient om te slapen.

**Bewoner:** alleenstaande of gezin die/dat in een woning woont en die/dat behoort tot een kwetsbare doelgroep.

**Bewoning:** feit dat een bewoner woont in een woning.

### **Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied**

Voor de subsidie komen in aanmerking:

- a. Verenigingen zonder winstoogmerk, coöperatieve vennootschappen die erkend zijn als sociale onderneming, stichtingen; of andere vennootschappen met voor deze laatste categorie van 'andere vennootschappen' de bindende voorwaarde dat er een samenwerkingsovereenkomst is van de andere vennootschap in kwestie met een vzw, coöperatieve vennootschap erkend als sociale onderneming of stichting voor de volledige periode gedurende dewelke de woning(en) wordt/worden ingezet overeenkomstig de voorwaarden van dit subsidiereglement; en
- b. Waarvan de zetel van de verenigingen zonder winstoogmerk, coöperatieve vennootschappen die erkend zijn als sociale onderneming of stichtingen gevestigd is op het grondgebied van de Stad Gent of waarvan een deel van hun activiteiten plaatsvindt op het grondgebied van de Stad Gent; en
- c. En waarvan de reguliere werking van de verenigingen zonder winstoogmerk, coöperatieve vennootschappen die erkend zijn als sociale onderneming of stichtingen gericht is op het recht op wonen.

### **Artikel 4. Voorwaarden**

§1. De Stad Gent verleent de subsidie onder de volgende **cumulatieve voorwaarden**:

- a. De aanvraag heeft betrekking op 1 of meerdere woningen in 1 gebouw gelegen op het grondgebied van de Stad Gent;
- b. De aanvrager gebruikt de subsidie voor de toekomstige aankoop, bouw of renovatie van de woning(en) en niet voor personeels- of werkingskosten;
- c. De aanvrager garandeert dat de woning(en) uiterlijk 2 jaar na de goedkeuring van de subsidieaanvraag bewoond zal/zullen worden;

- d. De aanvrager beschikt over een eigendomsrecht of een gebruiksrecht op de woning(en) op het moment van de indiening van de aanvraag;
- e. De aanvrager en/of de eigenaar als de aanvrager niet de eigenaar is van de woning(en):
- bestemt de woning(en) gedurende minimaal 9 jaar vanaf de aanvang van de bewoning overeenkomstig de bepalingen van dit subsidiereglement;
  - garandeert dat de woning(en) uiterlijk vanaf de aanvang van de bewoning beschikt/beschikken over een conformiteitsattest;
  - garandeert dat de woning(en) uiterlijk vanaf de aanvang van de bewoning voldoet/voldoen aan de vigerende wetgeving over stedenbouw, ruimtelijke ordening en omgevingsvergunning;
  - start tijdig de procedure op voor een verlenging of nieuwe omgevingsvergunning indien de (eerste) omgevingsvergunning van een wooneenheid in een tijdelijke, verplaatsbare constructie niet de vooropgestelde periode van 9 jaar omvat. Indien er nieuwe locatie moet gezocht worden, moet deze ook op Gents grondgebied gelegen zijn.
- f. De aanvrager garandeert dat de huisvesting betaalbaar is en dit gedurende minimum 9 jaar vanaf de aanvang van de bewoning;
- g. De aanvrager garandeert dat de bewoner(s) zal/zullen beschikken over een legaal verblijfsstatuut uiterlijk vanaf de aanvang van de bewoning;
- h. De aanvrager garandeert dat de bewoners hun hoofdverblijfplaats zullen vestigen op het adres van de woning vanaf de aanvang van de bewoning;
- i. Het verlenen van de subsidie kan enkel binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor dit reglement voor overdrachten beschikbaar stelt en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 houdende controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

§ 2. Indien de in het kader van onderhavig reglement toegekende subsidie (deels) wordt aangewend voor renovatie, dan is deze subsidie niet cumuleerbaar met een subsidie op grond van het 'subsidiereglement voor de renovatie of verbouwing van huurwoningen in de periode 2022 – 2025' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2022.

§ 3. De subsidie kan niet aangevraagd worden voor reeds gesubsidieerde kosten.

## **Artikel 5. Subsidiebedrag**

§1. De aanvragers kunnen meerdere aanvragen indienen. Elke aanvraag betreft 1 of meerdere woningen in éénzelfde gebouw.

§2. Het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van de bij de aanvraag gevoegde raming, waarbij de volgende maximumbedragen van toepassing zijn:

Voor woningen – uitgezonderd mobiele wooneenheid:

- per woning: maximum 30.000 euro (incl. BTW), verhoogd met maximum 10.000 euro (incl. BTW) per slaapkamer in die woning met een maximum van 5 slaapkamers;
- per aanvraag: maximum 160.000 euro (incl. BTW).

Voor mobiele wooneenheden:

- per mobiele wooneenheid: maximum 30.000 (incl. BTW).

- per aanvraag: maximum 160.000 euro (incl. BTW).

§3. Het maximum bedrag per aanvraag geldt ook voor projecten die fysiek aansluiten op andere projecten, geïnitieerd door dezelfde aanvrager(s). Deze kunnen niet opgesplitst worden tot verschillende aanvragen binnen deze projectoproep.

## **Artikel 6. Jury**

§ 1. De jury bestaat uit medewerkers van Dienst Wonen, Dienst Milieu en Klimaat en Departement Welzijn en Samenleving

§ 2. De jury bestaat uit minimum 3 medewerkers.

§ 3. De jury wordt samengeroepen door de Dienst Wonen.

## **Artikel 7. Procedure**

### **§1. Aanvraag**

- a. De aanvrager kan tot uiterlijk 30/09/2025 op elk moment een aanvraag indienen.
- b. De aanvraag gebeurt via het aanvraagformulier, te vinden op de website van de Stad Gent. Bij de aanvraag dienen de in het aanvraagformulier opgevraagde documenten te worden gevoegd, waaronder de balans en rekeningen alsook een verslag over beheer en financiële toestand.
- c. De aanvrager krijgt een schriftelijke ontvangstmelding.

### **§2. Beoordeling**

- a. Uiterlijk binnen de maand na het indienen van de aanvraag beoordeelt de Stad Gent de ontvankelijkheid van de aanvraag op grond van artikel 3.
- b. Binnen de 2 maanden na het ontvangen van een ontvankelijke aanvraag beoordeelt de jury de gegrondheid van de aanvragen en formuleert hierover een advies. De beoordeling gebeurt op grond van artikel 4 én op basis van de volgende criteria:
  - 1) Aantal woningen per aanvraag;
  - 2) Periode gedurende dewelke de woning(en) wordt/worden ingezet overeenkomstig de voorwaarden van dit subsidiereglement (minimum 9 jaar);
  - 3) De betaalbaarheid van de woning voor de kwetsbare doelgroep;
  - 4) De (extra) inspanningen op vlak van energieprestaties van de woning(en);
  - 5) Selectie en begeleiding van de bewoner(s):
    - (a) de toewijzingsaanpak en de objectieve criteria op basis waarvan de aanvrager de bewoner(s) selecteert;
    - (b) de manier waarop de aanvrager de gepaste begeleiding van de bewoner(s) organiseert;
  - 6) Realistische en haalbare financiële raming.
- c. Deze termijnen zijn enkel richtdata, bij wijziging van de aanvraag of de nood aan bijkomende informatie vanuit de Stad Gent kan de behandelende ambtenaar zich genoodzaakt zien deze termijn te verlengen.

### **§3. Beslissing**

- a. Het college van burgemeester en schepenen neemt binnen de 4 maanden na het indienen van de aanvraag de beslissing op basis van een advies van een jury.

- b. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de ontvankelijkheid en/of gegrondheid van de aanvraag wordt schriftelijk meegedeeld aan de aanvragers.
- c. Deze termijnen zijn enkel richtdata.

#### **§4. Uitbetaling**

- a. De uitbetaling van de subsidies gebeurt door overschrijving op de bankrekening van de aanvrager.
- b. De uitbetaling van de subsidie gebeurt in 2 schijven: 90% na de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en 10% na de eerste controle overeenkomstig artikel 8§1.
- c. De aanvrager verbindt zich ertoe de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging van diens bankrekeningnummer.

#### **Artikel 8. Controle**

§1. De aanvrager informeert de Stad over de aanvang van de bewoning en dit minimum 1 maand op voorhand. Binnen de 6 maanden na de aanvang van de bewoning moet de aanvrager de volgende verantwoordingsstukken indienen:

- a. De financiële verantwoordingsstukken (facturen, schuldvorderingen, ...) dewelke de aanwending van de toegekende subsidie verduidelijken.
- b. Een verslag dat toelaat na te gaan of de subsidie werd gebruikt voor het doel waarvoor ze werd toegekend.
- c. Een volledig en schematisch overzicht van de inkomsten en de uitgaven met betrekking tot het project.

§2. De Stad Gent heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren.

§3. Ingeval de aanvrager en/of de eigenaar als de aanvrager niet de eigenaar is van de woning(en) zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is aanvrager en/of de eigenaar gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

#### **Artikel 9. Sancties (en strafbepalingen)**

§1. De subsidie moet steeds gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd. Zo niet dient de subsidie terugbetaald te worden door de aanvrager en/of door de eigenaar van de woning(en) die hun engagementen in het kader van dit subsidiereglement niet nakomen.

§2. In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de aanvrager en het verleende subsidiebedrag terug te vorderen.

§3. In geval de aanvrager onder curatele wordt geplaatst, kan de Stad Gent overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie.

§4. De toegekende subsidie mag door de aanvrager niet in pand gegeven worden aan een derde.

§5. Bij het niet indienen van de verantwoordingsstukken, balans en jaarrekening alsook het verslag over beheer en financiële toestand, kan de Stad Gent overgaan tot terugvordering van de toegekende subsidie.

## **Artikel 10. Non-discriminatieclausule**

§1. De aanvrager en/of de eigenaar indien de aanvrager niet de eigenaar is van de woning(en) verbindt er zich toe:

- a. 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.
- b. Toegankelijk te zijn voor iedereen.
- c. Elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- d. De wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- e. Als men beroep doet op derden onderhavige non-discriminatieclausule aan hen ter kennis te brengen en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement.

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

## **Artikel 11. Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2024.

