



Vergadering van 6 november 2025

2025_GR_00937 Subsidieovereenkomst voor ondersteuning in de realisatiegraad van het sociaal huuraanbod - Werkingsjaren 2024-2027 - Addendum - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

In 2021 sloot de Stad subsidieovereenkomsten met WoninGent, De Gentse Haard, ABC en Volkshaard om deze sociale huisvestingsmaatschappijen financieel te ondersteunen in het verhogen en versnellen van de realisatiegraad van het sociaal huuraanbod in Gent. De investeringssubsidies dienen als aanvulling van de Vlaamse financiering, als overbrugging van het uitgestelde GSC-effect en als tegemoetkoming in de prefinancieringslast in het voortraject van sociale woonprojecten.

In totaal werd een bedrag van 21.977.250 Euro voorzien voor de vier maatschappijen voor de periode 2021-2027.

In 2024 werden de overeenkomsten met WoninGent, De Gentse Haard en ABC samengevoegd en vervangen door een nieuwe overeenkomst met de woonmaatschappij Thuispunt Gent. De investeringssubsidies garanderen mee de minimale liquiditeitsbuffer voor de uitvoering van het investeringsmeerjarenplan van Thuispunt Gent en zijn als inkomsten opgenomen in het financieel meerjarenplan van Thuispunt Gent. Dit financieel meerjarenplan van Thuispunt Gent is goedgekeurd door Wonen in Vlaanderen en de subsidies maken als inkomst dus onlosmakelijk deel uit van dit plan.

In de periode 2021-2024 werd in totaal 11.039.850 Euro over alle overeenkomsten opgevraagd en uitbetaald.

In 2025 werd tot op heden 2.499.800 Euro opgevraagd en uitbetaald.

Dimensa (rechtsopvolger van Volkshaard) zal haar saldo van 835.050 Euro, waarvan 811.050 euro in 2025 niet meer opvragen omdat de bouwverrichtingen en verwervingen die in aanmerking komen voor deze investeringssubsidies enkel nog door Thuispunt Gent worden opgenomen.

Thuispunt Gent beschikt over een saldo van 7.602.900 euro, waarvan 6.505.350 euro in 2025. Van dit laatste bedrag voorziet Thuispunt Gent in 2025 nog ca. 3.500.000 Euro te benutten aan lopende projecten binnen de uitbetalingsmodaliteiten van de huidige overeenkomst.

Voor het jaar 2025 zou zo een bedrag van ca. 3.800.000 Euro binnen de huidige uitbetalingsmodaliteiten van de overeenkomsten niet meer kunnen benut worden.

Om ervoor te zorgen dat de inkomsten die Thuispunt Gent in 2025 heeft voorzien in haar financieel plan ook effectief kunnen gerealiseerd worden wordt de overeenkomst met Thuispunt Gent aangevuld met een addendum. Hiermee wordt het investeringsproject uitgebreid tot de verwerving van projectgronden. Sinds begin 2022 zijn de rentelasten voor de prefinanciering van nieuwe grondposities immers sterk toegenomen, waardoor het financieel plan evenals de realisatiegraad van bijkomend sociaal huuraanbod extra onder druk komen. Daarnaast ligt de geprojecteerde ontvangst van de GSC (Gewestelijke Sociale Correctie = Vlaamse werkingssubsidie) voor Thuispunt Gent voorbij de horizon van het investeringsmeerjarenplan waardoor de cashflow van Thuispunt Gent tijdens de uitvoering van het investeringsmeerjarenplan onder druk komt te staan. Deze investeringssubsidies zijn daarom een belangrijke determinant voor het slagen van het investeringsmeerjarenplan .

Aangezien de projecten verbonden aan de investeringssubsidie aan Dimensa worden opgenomen door Thuispunt Gent worden de middelen (die Dimensa dus niet meer kan aanwenden) toegevoegd aan de middelen voor Thuispunt Gent. In het geval dat Dimensa deze middelen had kunnen aanwenden, zouden deze middelen ook bij de regeling rond de overname van het patrimonium van Dimensa door Thuispunt Gent bij deze laatste terecht komen zoals bij clause in de originele overeenkomst vastgelegd. Het is dus logisch dat deze middelen nu, bij ontstentenis van projecten van Dimensa die nog in aanmerking kunnen komen, overgaan naar Thuispunt Gent omwille van de verschuiving van de projectrealisatie in Gent van beide woonmaatschappijen naar een opdracht voorbehouden voor Thuispunt Gent.

Zo zorgen we ervoor dat het resterende en voorzien bedrag van 2025 ter waarde van ca. 3.800.000 Euro zeker kan benut worden om conform het investeringsmeerjarenplan de cashpositie van Thuispunt Gent te vrijwaren, waarbij de continuïteit in de realisatie van de projecten voor de vernieuwing van en voor het bijkomend sociaal huuraanbod kan verzekerd worden.

	2024	2025	2026	2027	totaal
Basis Thuispunt Gent	6.723.000,00	8.958.950,00	709.250,00	388.300,00	16.779.500,00
Niet gebruikt Dimensa	/	811.050,00	24.000,00	/	835.050,00
Restbedrag	/	12.163,02	/	/	12.163,02
Totaal	6.723.000,00	9.782.163,02	733.250,00	388.300,00	17.626.713,02
Uitbetaald Thuispunt Gent	6.723.000,00	2.453.600,00	/	/	9.176.600,00
Beschikbaar Thuispunt Gent	/	7.328.563,02	733.250,00	388.300,00	8.450.113,02

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 17/10/25

Vastleggingnummer(s): 5624001141 (2025) - 5624001143 (2026)

Voorgestelde uitgaven: € 847.213,02

Gebudgetteerd: Ja

Een aantal budgetten werden herschikt dus voor de aanmaak van deze nieuwe vastleggingen werden voorgaande vastleggingen geannuleerd. Voor een restbudget van 12.163,02 euro in 2025 werd ook een nieuwe vastlegging gemaakt. Budget 2025 werd met 823.213,02 EUR verhoogd (op bestaande vastlegging 5624001141) Budget 2026 werd 24.000 EUR verhoogd (op bestaande vastlegging 5624001143)

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	3540200PO
Categorie*	I
Subsidiecode	Niet_Relevant
2025	823.213,02
2026	24.000,00
2027	
Totaal	847.213,02

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Er zijn geen ontvangsten

Bijgevoegde bijlage(n):

- subsidieovereenkomst stad - thuispunt gent - sociaal huuraanbod - addendum.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij de subsidieovereenkomst voor ondersteuning in de realisatiegraad van het sociaal huuraanbod voor de werkingsjaren 2024-2027 met Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage.



STAD GENT

Addendum bij de 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 Filip Watteeuw, schepen voor Wonen, Milieu, Klimaat en Energie, 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 Judith Perneel, voorzitter en Tine Boucké, algemeen directeur;

hierna genoemd de woonmaatschappij;

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van het investeringsproject

De originele omschrijving wordt aanvullend geëxpliciteerd als een ondersteuning van de cashflow van de woonmaatschappij ter versterking van de liquiditeit tijdens een periode van grote investeringen in het sociaal huuraanbod. Deze ondersteuning is geen vervanging van Vlaamse gesubsidieerde financiering op projectniveau.

Artikel 1 van de overeenkomst wordt uitgebreid met de mogelijkheid om de investeringssubsidie ook te verlenen voor de verwerving van projectgronden. Het gaat hierbij om elke grondpositie die de woonmaatschappij in eigendom verwerft van partijen buiten de Groep Gent (o.m. Stad Gent, sogent, OCMW Gent). Elke projectgrond beoogt de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod, al dan niet na de sloop van voorkomende constructies en al dan niet in verweving met andere functies. De woonmaatschappij is steeds (mede)bouwheer van het sociaal woonaanbod op de projectgrond. De datum waarop de authentieke akte van de verwerving verleden wordt moet gelegen zijn tussen 1 januari 2024 en 31 december 2025.

De subsidie voor de projectgrond kan enkel aangesproken worden op het einde van een kalenderjaar als er geen nieuw te bouwen, te vervangen, structureel te renoveren, of te verwerven woningen meer in aanmerking komen voor subsidies in hetzelfde jaar.

Er is geen cumul van de subsidie binnen deze overeenkomst mogelijk tussen verwerving van projectgrond en nieuw te bouwen woningen die deel uitmaken van eenzelfde sociaal woonproject.

Sociale woonprojecten waarbij de prefinanciering van de verwerving van projectgrond door de Stad ondersteund wordt in een andere overeenkomst of toepassing kunnen in deze overeenkomst niet meer ingebracht worden voor de verwerving van projectgrond, maar wel voor de nieuw te bouwen woningen.

Artikel 2. - Subsidiebedrag

Voor de uitbreiding van de overeenkomst volgens artikel 1, verleent de Stad aan de woonmaatschappij een forfaitaire investeringssubsidie ten belope van het aankoopbedrag van de projectgrond.

Het tweede lid van artikel 2 van de overeenkomst, inclusief de tabel wordt vervangen door onderstaande passage:

De totale investeringssubsidie aan de woonmaatschappij bedraagt op basis van de verruimde omschrijving in artikel 1 maximum 17.627.063,02 Euro. Hierin zijn ook de niet gebruikte middelen voor Dimensa opgenomen aangezien de activiteiten voor bouwverrichtingen en verwervingen die in aanmerking komen voor de investeringssubsidies voor ondersteuning in de realisatiegraad van het sociaal huuraanbod in Gent enkel nog door Thuispunt Gent worden opgenomen.

	2024	2025	2026	2027	totaal
Basis Thuispunt Gent	6.723.000,00	8.958.950,00	709.250,00	388.300,00	16.779.500,00
Niet gebruikt Dimensa	/	811.050,00	24.000,00	/	835.050,00
Restbedrag	/	12.163,02	/	/	12.163,02
Totaal	6.723.000,00	9.782.163,02	733.250,00	388.300,00	17.626.713,02
Uitbetaald Thuispunt Gent	6.723.000,00	2.453.600,00	/	/	9.176.600,00
Beschikbaar Thuispunt Gent	/	7.328.563,02	733.250,00	388.300,00	8.450.113,02

Artikel 3. - (geen wijziging)

Hoofdstuk II. Uitbetaling

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

- voor **te verwerven projectgrond**:
 - o 100% bij het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 5. - (geen wijziging)

Hoofdstuk III. Inhoudelijke en financiële controle

Artikel 6. - In te dienen verantwoording:

Bij het financiële deel wordt voor de uitbreiding van de overeenkomst volgens artikel 1 als verantwoordingsstuk gehanteerd:

- Voor **te verwerven projectgrond**:
 - o kopie van de authentieke aankoopakte

Artikel 7. – Timing indiening verantwoording

De woonmaatschappij kan enkel op het einde van elk kalenderjaar een gebundelde aanvraag indienen voor een uitbetaling voor projectgronden, ná de laatste aanvraag voor uitbetaling voor nieuw te bouwen, te vervangen, structureel te renoveren, of te verwerven woningen. De woonmaatschappij dient bij deze aanvraag de vereiste verantwoordingsstukken opgesomd in artikel 6 in.

Artikel 8. - (geen wijziging)

Artikel 9. - (geen wijziging)

Hoofdstuk IV. Wijziging overeenkomst

Artikel 10. - (geen wijziging)

Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie

Artikel 11. - Contactgegevens

De gegevens van de woonmaatschappij worden aangepast:

- Organisatie	Thuispunt Gent
- Rechtsvorm	Bv
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Judith Perneel, voorzitter en Tine Boucké, algemeen directeur
- Contactpersoon	Tine Boucké
- 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

Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Artikel 12. - (geen wijziging)

Artikel 13. - (geen wijziging)

Artikel 14. - (geen wijziging)

Artikel 15. - (geen wijziging)

Artikel 16. - (geen wijziging)

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Artikel 17. - Huidige overeenkomst gaat in op 1/12/2025 en eindigt op 31/12/2027.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op/...../2025.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

voor Thuispunt Gent

Tine Boucké
Algemeen directeur

Judith Perneel
Voorzitter van de raad van bestuur

