

OCMW GENT
Subsidieovereenkomst
tussen OCMW Gent en
VZW CAW Oost-Vlaanderen

Voor: Project Leegstand - Doorgangswoningen
Werkjaar 2026

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van december 2025 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van Stad en OCMW Gent.

Wordt onder voorbehoud van de goedkeuring van het gezamenlijk meerjarenplan of de aanpassing van het meerjarenplan voor Stad en OCMW en binnen de perken van de goedgekeurde kredieten;

deze overeenkomst afgesloten tussen enerzijds

OCMW Gent, met zetel op Onderbergen 86 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden Filip Watteeuw, schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn;

hierna genoemd het OCMW;

en anderzijds

Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen vzw, 0508.774.601, met zetel op Visserij 153 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Geert Hillaert; Algemeen Directeur;

hierna genoemd de uitvoerder,

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. Omschrijving van de werking of project

Omschrijving	<p>De Stad wordt geconfronteerd met een instroom van dakloze mensen (veelal recent erkende vluchtelingen die opvang in een andere gemeente moeten verlaten). Deze mensen worden verwacht zich te integreren , oa op vlak van wonen en werk.</p> <p>Binnen een bredere aanpak van de instroom van erkende vluchtelingen in precare woonomstandigheden zal de uitvoerder van dit project <i>“Doorgangswoningen”</i> tijdelijk leegstaande sociale woningen (in afwachting van sloop of renovatie) bruikbaar maken voor bewoning en ze in gebruik geven aan de doelgroep.</p> <p>Voorwaarden zijn onder andere het betalen van een vergoeding en het lopen van een traject op minstens de levensdomeinen taal, werk en wonen.</p>
Wat is de doelstelling van de overeenkomst?	<p>Dit project <i>“Doorgangswoningen”</i> is naast <i>“Project Leegstand”</i>, <i>“Gezinsopvang”</i>, <i>“Opvang en Oriëntatie Jongeren”</i> een deelwerking van het bredere Project Leegstand waar CAW Oost-Vlaanderen de coördinerende rol in opneemt en waarbij leegstaande sociale woningen worden gebruikt om mensen met een woonprobleem tijdelijk te laten verblijven zodat een traject naar een structurele oplossing voor hun woonprobleem mogelijk wordt.</p>
Looptijd:	Van 01/01/2026 tot en met 31/12/2026
Totaal toegekend subsidie-bedrag per jaar	209.897,30 euro

Artikel 2. De uitvoerder verbindt er zich toe volgende prestaties te leveren en te meten:

tegen eind 2026	
Prestaties	Indicator (kwantitatief of kwalitatief)
<p>1 Beheer van leegstaande sociale woningen in Gent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAW Oost-Vlaanderen neemt de coördinerende rol op van het project. CAW treedt op als tussenorganisatie door leegstaande (sociale) woningen in huur te nemen van de (sociale) verhuurders en ze in gebruik te geven aan een kandidaat-gebruiker uit de doelgroep. • CAW zal nieuwe kandidaat woningen screenen, selecteren en in orde zetten qua veiligheid. 	<p>Leegstaande sociale woningen worden aangeboden aan de doelgroep (streefdoel capaciteit: 60 personen). Dit wordt via dagtelling bijgehouden en opgenomen in het monitoringsysteem van Project Leegstand. Alle aangeboden woningen beschikken over een conformiteitsattest.</p>
<p>2 Het in gebruik geven van leegstaande sociale woningen in Gent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAW Oost-Vlaanderen stelt de woningen ter beschikking en organiseert de toewijzing van de woningen. CAW streeft naar 90% bezetting van de panden. 	<p>Leegstaande sociale woningen worden aangeboden aan de doelgroep (capaciteit: 60 personen). Dit wordt via dagtelling bijgehouden en opgenomen in het monitoringsysteem van Project Leegstand.</p>

- CAW Oost-Vlaanderen neemt de huisbaasrol op zich. CAW volgt het aanbod, herstel, renovatie en de ingebruikname van de woningen op, organiseert de instroom in de woningen, onderhoudt de contacten met de verschillende partners, doet de administratieve en boekhoudkundige opvolging.
- De CAW-huisbaas volgt de klachtenprocedure op bij overlast, problemen, niet-betaling tijdens bewoning.
- Wanneer gebruikers een technisch probleem melden zal de partner de nodige herstelling (laten) uitvoeren. Tussen bewoningen door worden de woningen opnieuw gescreend, eventuele schade wordt hersteld.
- CAW sluit met de gebruiker een overeenkomst af voor tijdelijk gebruik van de woning gedurende maximaal 6 maanden, verlengbaar op vraag van de begeleider. De gebruiker engageert zich hierbij tot het aanvaarden van opvolging en/of begeleiding door de netwerkpartner.
- De gebruiker betaalt een vergoeding. CAW volgt deze betalingen op en streeft naar het innen van 90% van deze vergoeding.
- Bij onoplosbare problemen bij het verblijf van de gebruiker zal de CAW-huisbaasfunctie de nodige formele stappen ondernemen naar de bewoner(s) om het verblijf te beëindigen en de (woon)begeleider te ondersteunen bij het begeleiden van de cliënt naar het verlaten van de woning.

<p>3 Het begeleiden van de tijdelijke bewoners van de doorgangswoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt rond elke cliënt een begeleidingsnetwerk gevormd minstens samengesteld uit een begeleider van CAW (Oost-Vlaanderen) en een maatschappelijk werker van OCMW Gent. • CAW houdt een overzicht bij van alle bewoners en hun hulpverleners. CAW zorgt ervoor dat elke bewoner wordt begeleidt gedurende het hele verblijf in de doorgangswoning. • Wanneer er begeleidingscapaciteit voorhanden is die niet direct kan worden ingezet (bv omdat er nog geen woning beschikbaar is) zal deze capaciteit worden aangewend om voortrajecten te lopen met de kandidaat bewoners om de trajecten in de woningen te faciliteren. 	<p>Aantal doorverwezen, en begeleide bewoners. Alle bewoners lopen een traject. Overzicht gelopen voortrajecten en resultaten.</p>
<p>4 monitoringssysteem rond inzet van de doorgangswoningen en begeleiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAW houdt een overzicht over de verschillende projecten leegstand bij van de instroom en de uitstroom van de gebruikers. • Er wordt een stand van zaken van de verschillende projecten gegeven op de monitoringoverleggen, stuurgroep en werkgroep van het project. 	<p>monitoringsysteem: bezetting, instroom, wachtlijst, uitstroom.</p>
<p>5 monitoring van de inkomsten en uitgaven in het project</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAW heeft een monitoringssysteem in gebruik voor de financiële werking van Project Leegstand. Project Doorgangswoningen wordt daarbij aangesloten. 	<p>monitoringsysteem: uitgaven/inkomsten na mei, september, december. Monitoringsoverleggen in juli, oktober, januari.</p>

Artikel 3. Bovenstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van het OCMW

Strategische doelstelling	SD20001 - Wonen
(Project)Operationele doelstelling	OD20047 - Versterken van woonstbehoud voor Gentenaars in een kwetsbare situatie en creëren van toegang tot huisvesting voor daklozen
Activiteit of project	ACB1410 - Beleidsondersteuning en aansturing rond huisvestingsoplossingen

Hoofdstuk II. Uitbetaling

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

1. voorschot

- 90% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald;
- Uitzondering bij subsidies met totaal ≥ 25.000 EUR: Indien de uitvoerder in jaar x-2 een negatief overgedragen resultaat heeft, wordt dit voorschot in 2 schijven uitbetaald: 45% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald en 45% wordt uitbetaald na het eerste trimester.

2. saldo

- de uitbetaling van het eventuele saldo van 10% van het betrokken jaarbedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording.

Artikel 5. De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het OCMW-bestuur 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 toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. **inhoudelijk deel:** verslag waarin geduid wordt in welke mate de in art. 2 overeengekomen prestaties zijn gerealiseerd. Bij algemene werkingssubsidies volstaat de indiening van het jaarverslag.
2. **financieel gedeelte** omvat:
 - 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 prestaties, gegeven. De originele bewijsstukken dienen ter plaatse ter beschikking gehouden te worden. Het uiteindelijk te ontvangen subsidiebedrag bedraagt het verschil tussen de

aanvaarde uitgaven en de gegenereerde ontvangsten. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

flatrate voor overhead (15%):

De overheadkosten worden als flatrate toegekend op basis van de afgerekende en aanvaarde personeels- en werkingskosten. Ze dienen dus niet gestaafd te worden met verantwoordingsstukken.

Overheadkosten bestaan limitatief uit volgende posten:

- kosten voor (mede)gebruik van gebouw (huur, EGW, onderhoud-, schoonmaak- en servicekosten)
- kosten voor administratie en beheer van de organisatie (secretariaat, IT, personeelsbeheer, stafmedewerkers en directie) Personeelsleden die zowel instaan voor het algemeen beheer (inhoudelijk/zakelijk) als voor de realisatie van de projecten kunnen ingebracht worden voor een deel van hun prestaties mits deze expliciet gemotiveerd worden (omschrijving link met prestaties overeenkomst & tijdsinvestering).
- kosten voor telefonie, kopie en IT (incl. afschrijvingen)
- kosten voor kantoor materiaal (incl. afschrijvingen)
- installaties, machines en uitrusting voor de algemene werking
- verzendingskosten
- representatiekosten (recepties, geschenken,...)
- verzekeringen (behalve vrijwilligersverzekering voor projectmedewerkers)

De voornoemde kosten kunnen dus niet ingediend worden onder de werkingskosten.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De uitvoerder 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 en financiële verantwoording van jaar X wordt ingediend van zodra de jaarrekening van jaar X door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien op 31/03/2027.

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 het OCMW te bezorgen uiterlijk op moment van goedkeuring én ondertekening.

Artikel 8. De jaarlijkse inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verslagen gebeurt door het OCMW.

Het OCMW 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 het OCMW dit bedrag inhouden van de eerstvolgende uit te betalen schijf (resterende saldo/subsidieschijf volgende werkingsjaar).

In geval de inhoudelijke en financiële verantwoording niet tijdig wordt aangeleverd, kan het OCMW het nog resterende saldo van het betrokken werkingsjaar inhouden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerder, kan het OCMW 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 onder curatele wordt geplaatst of ophoudt te bestaan, kan het OCMW 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 het OCMW aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen en/of het saldo niet uit te betalen.

Artikel 9. De uitvoerder verbindt er zich toe wanneer het OCMW om meer informatie verzoekt, dit schriftelijk binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

De bevoegde ambtenaren van het OCMW mogen onaangekondigd de prestaties, de meting en de uitgaven m.b.t. het voorwerp van deze overeenkomst ter plaatse controleren. Externe deskundigen, aangesteld door het OCMW, kunnen aangekondigd de uitvoering van deze overeenkomst ter plaatse auditen.

Het OCMW 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 het OCMW of hogere bestuurlijke overheden haar eventueel zouden verstrekken, op te volgen, en de vorm van begeleiding te aanvaarden die het OCMW 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. Co-financiering is wel toegestaan in zoverre de betrokken regelgeving dit toelaat.

Hoofdstuk IV. Wijziging overeenkomst

Artikel 10. Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de meting en de begroting van de actie wordt door de uitvoerder onmiddellijk aan het OCMW schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

Onderhavige overeenkomst kan aangepast worden op voorstel van het OCMW en de uitvoerder bij schriftelijk akkoord.

Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie

Artikel 11. De uitvoerder die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover het OCMW in.

In publicaties of externe activiteiten van de uitvoerder moet het OCMW Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

Het OCMW en de uitvoerder 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 uitvoerder en het OCMW.

De uitvoerder

- Organisatie	CAW Oost-Vlaanderen
- Rechtsvorm	VZW
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Geert Hillaert, algemeen directeur
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE16 0688 9752 6374 rekeninghouder: CAW Oost-Vlaanderen Visserij 153 te 9000 Gent

Het OCMW: Bevoegde OCMW-dienst

- Naam dienst	POOW beleidscel
---------------	-----------------

Het OCMW: coördinatie subsidies

- Naam dienst	Dienst Lokaal Sociaal Beleid
---------------	------------------------------

Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Artikel 12. Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 10 jaar geen andere bestemming krijgen.

Artikel 13. Het OCMW 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 14. De toegekende subsidie mag door de uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De uitvoerder dient het OCMW hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van het OCMW hiertoe overgaan.

Artikel 15. De uitvoerder 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 het OCMW bekomen te worden. Het OCMW dient schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de aard en de omvang van de samenwerking.

Indien dergelijk contract zonder akkoord van het OCMW werd afgesloten, is het OCMW gerechtigd over te gaan tot terugvordering van de reeds uitbetaalde subsidie of de nog uit te betalen subsidie op te schorten.

Artikel 16. De uitvoerder 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 overeenkomst.

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

Artikel 17. De gesubsidieerde engageert zich om het belang van het gebruik van het Nederlands te erkennen bij het uitvoeren van de gesubsidieerde activiteiten.

Artikel 18. In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Artikel 19. Huidige overeenkomst gaat in op 01/01/2026 en eindigt op 31/12/2026

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op ../../20XX

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor het OCMW

Voor de voorzitter van de raad voor
maatschappelijk welzijn, bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Filip Watteeuw
Schepen van
Wonen, Milieu, Klimaat en Energie

voor de uitvoerder

Geert Hillaert
Algemeen directeur
CAW Oost-Vlaanderen