



STAD GENT  
Subsidieovereenkomst  
tussen het stadsbestuur van Gent en  
Thuispunt Gent

Voor ondersteuning in de cashflow en realisatiegraad van de  
vernieuwing en uitbreiding van het sociaal huuraanbod

voor werkingsjaren 2026-2031

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 16 december 2025 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 van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

Thuispunt Gent BV, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54 en met ondernemingsnummer 0400.032.156 vertegenwoordigd door Judith Perneel, voorzitter en Tine Boucké, algemeen directeur;

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. Omschrijving van het investeringsproject.

Omschrijving	Om tegen 2050 te evolueren naar een meer behoeftedekkend en toekomstbestendig sociaal huuraanbod met 20% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal Gentse huishoudens zijn aanzienlijke investeringen nodig in zowel bijkomende als te vernieuwen sociale woningen.
Wat is het doel van de overeenkomst?	De Stad voorziet met deze overeenkomst een investeringssubsidie voor het verhogen en versnellen van de realisatiegraad van sociale woonprojecten van de uitvoerder op het grondgebied van de Stad. Deze investeringssubsidie creëert een substantiële hefboom voor de realisatie van het investeringsmeerjarenplan (IMJP) van de uitvoerder als ondersteuning in diens cashflow in afwachting van de Gewestelijk Sociale Correctie (GSC). Deze investeringssubsidie is hiermee een aanvulling op de Vlaamse gesubsidieerde projectfinanciering voor sociaal wonen.

Looptijd:	Vanaf de ondertekening van deze subsidieovereenkomst tot en met 31/12/2031
-----------	--

De Stad verleent de investeringssubsidie voor:

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

Het aantal woningen dat in aanmerking komt voor deze subsidie is opgenomen in bijlage 1 die integraal deel uitmaakt van deze overeenkomst. Dit overzicht is indicatief en onderhevig aan wijzigingen.

**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;
- waarvan de verwerving van de projectgrond niet werd of wordt ondersteund door de Stad in het kader van een andere overeenkomst (meer bepaald Gentstraat 210/Christiaan van der Heydenlaan en Heerweg-Noord tussen huisnummers 101 en 119).

**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 uitvoerder of in het kader van een CBO- of vergelijkbare procedure) of in het kader van een raamovereenkomst gelegen zijn tussen 1 januari 2026 en 31 december 2031.

**Voor de te verwerven woningen** moet de datum waarop de authentieke akte verleden wordt gelegen zijn tussen 1 januari 2026 en 31 december 2031.

De uitvoerder kan de investeringssubsidie aanwenden om de realisatie van de sociale woonprojecten mogelijk te maken, en dit voor alle mogelijke uitgaven. De uitvoerder benut hierbij maximaal alle

reguliere financiële tegemoetkomingen (Vlaamse financiering voor sociaal wonen, Vlaams Klimaatfonds, premies, subsidies, ...). De investeringssubsidie van de Stad is altijd aanvullend.

In het licht van de aanpassing van de Vlaamse financiering in het besluit goedgekeurd door de Vlaamse regering op 13 februari 2026 kan de investeringssubsidie worden beschouwd als een bijkomende ondersteuning van de investeringscashflow van de uitvoerder. Op basis van de impact van het nieuwe financieringsbesluit van de Vlaamse regering, het effect hiervan op het financieel plan van de uitvoerder (in casu de timing en hoogte van de Gewestelijk Sociale Correctie (GSC)) en de marktomstandigheden zal onderzocht worden wat de haalbaarheid en timing is van potentiële extra groei die momenteel nog niet voorzien is in het financieel plan van de uitvoerder.

Elke woning komt maximaal éénmaal in aanmerking voor een investeringssubsidie.

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

- voor elke te verwerven of nieuw te bouwen woning (uitgezonderd vervangingsbouw) in 2026:
  - o 9.500 Euro voor een woning met één of twee slaapkamers;
  - o 10.500 Euro voor een woning met drie slaapkamers;
  - o 11.500 Euro voor een woning met vier slaapkamers;
  - o 12.500 Euro voor een woning met vijf of meer slaapkamers;
 De hierboven vermelde bedragen worden telkens vermeerderd met 200 Euro per jaar vanaf 2027;
- voor elke te vervangen of structureel te renoveren woning in 2026:
  - o 4.750 Euro voor een woning met één of twee slaapkamers;
  - o 5.250 Euro voor een woning met drie slaapkamers;
  - o 5.750 Euro voor een woning met vier slaapkamers;
  - o 6.250 Euro voor een woning met vijf of meer slaapkamers;
 De hierboven vermelde bedragen worden telkens vermeerderd met 100 Euro per jaar vanaf 2027.

De totale investeringssubsidie bedraagt maximum 29.804.882 Euro, als volgt verdeeld over de jaren:

2026	2027	2028	2029	2030	2031	totaal
9.858.636,00	9.373.830,00	4.719.978,00	2.145.426,00	2.424.706,00	1.282.306,00	29.804.882,00

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

<b>tegen eind 2031</b>	
<b>Prestaties</b>	<b>Indicator (kwantitatief of kwalitatief)</b>
1 Vernieuwing en uitbreiding van het sociaal huuraanbod door uitvoering van het investeringsmeerjarenplan als deel van het stedelijke groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod tegen 2050, zijnde 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens.	Aantal sociale huurwoningen dat in het eigendomsmodel van de uitvoerder wordt gerealiseerd door structurele renovatie, vervangingsbouw, nieuwbouw of verwerving.  Streefwaarde: de totale investeringssubsidie is een hefboom met een geschat bereik van 4.500 sociale huurwoningen.
2 De uitvoerder voert structureel overleg met de betrokken	De uitvoerder verbindt zich ertoe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minstens twee keer per jaar (in de maand juni en december) deel te nemen aan een structureel overleg</li> </ul>

<p>stadsdienst en rapporteert over voortgang en financiële toewijzing.</p>	<p>met de betrokken stadsdienst. De vorm en eventuele koppeling aan bestaande overlegstructuren wordt in onderling overleg bepaald en kan aangepast worden naargelang de noden tijdens de uitvoering van de overeenkomst;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op dit structureel overleg steeds een voortgangsupdate te bezorgen m.b.t. de sociale woonprojecten die door deze subsidieovereenkomst worden ondersteund. Deze update bevat een stand van zaken van de projecten en de verwachte timing;</li> <li>- wijzigingen in het investeringsmeerjarenplan, die invloed hebben op de voortgang van projecten of de toekenning van deze subsidie, tijdig mee te delen;</li> <li>- tijdig informatie te delen over communicatieacties en andere relevante inhoud m.b.t de projecten die door deze subsidieovereenkomst worden ondersteund, zodat de Stad deze kan gebruiken voor eigen communicatieinitiatieven.</li> </ul>
--	--

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

Strategische doelstelling	SD20001 – Wonen
(Project) Operationele doelstelling	OD20002 – Afstemmen van vraag en aanbod voor diverse woningen met focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit of project	AC35735 – Beleid voeren voor voldoende, betaalbare, gezinsvriendelijke en diverse woningen

## Hoofdstuk II. Uitbetaling

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

- Voor het jaar 2026: 100% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening van de overeenkomst uitbetaald;
- Voor de jaren 2027 tot en met 2030: 100% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt uitbetaald na de inhoudelijke rapportering zoals voorzien in artikel 6 van deze overeenkomst
- Voor het jaar 2031: 50% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt uitbetaald na de inhoudelijke rapportering zoals voorzien in artikel 6 van deze overeenkomst. De uitbetaling van het saldo van 50% van het betrokken jaarbedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke verantwoording zoals voorzien in artikel 6 van deze overeenkomst.

Artikel 5. De uitvoerder 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 toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. **inhoudelijk deel:** verslag waarin geduid wordt in welke mate de in artikel 2 overeengekomen prestaties zijn gerealiseerd.

Voor de uitbetaling van de jaarlijkse schijven voor de jaren 2027 tot en met 2030 bezorgt de uitvoerder ten laatste op 31/01/X een voortgangsrapport aan de betrokken stadsdienst met de besteding van de schijf van jaar X-1 met per sociaal woonproject de volgende bewijsstukken:

- voor nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen:
  - een afschrift uit het projectportaal of de publicatie van de opname op de Vlaamse meerjarenplanning, én
  - een kopie van de meest recent goedgekeurde simulatietabel.
- voor te verwerven woningen:
  - een kopie van de authentieke aankoopakte, én
  - een kopie van de goedgekeurde simulatietabel.

Met betrekking tot het jaar 2031 bezorgt de uitvoerder:

- voor de uitbetaling van 50% van de betrokken schijf: ten laatste op 31/01/2031 een voortgangsrapport van het jaar 2030;
- voor de uitbetaling van het saldo van 50%: ten laatste op 1/12/2031 een voortgangsrapport van het jaar 2031;
- telkens met per sociaal woonproject de bewijsstukken zoals hierboven opgesomd.

2. **financieel deel** omvat:

- de balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand;
- de financiële verantwoording van de ontvangen middelen per sociaal woonproject, voor nieuw te bouwen, te vervangen of structureel te renoveren woningen:
  - een kopie van de officiële mededeling aan de aannemer voor sluiting van de opdracht of bestelling binnen een raamovereenkomst, én
  - een kopie van de meest recent goedgekeurde simulatietabel.

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 indiening van de financiële verantwoording.

### 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 verantwoording van de jaren 2026 tot en met 2030 (X) wordt ingediend ten laatste op 31/01/X+1. De inhoudelijke verantwoording van het jaar 2031 wordt ingediend ten laatste op 1/12/2031.

De financiële verantwoording van de ontvangen middelen wordt samen met de inhoudelijke verantwoording ingediend, volgens de modaliteiten hierboven beschreven. Voor de sociale woonprojecten waarvoor de officiële mededeling aan de aannemer voor sluiting van de opdracht of bestelling binnen een raamovereenkomst na 1/12/2031 dateert, wordt de financiële verantwoording ingediend ten laatste op 31/01/X van elk navolgend jaar X vanaf 2033.

De balans en jaarrekening en het verslag inzake beheer en financiële toestand van jaar X worden ingediend van zodra de jaarrekening van jaar X door de algemene vergadering is goedgekeurd. De indiening wordt voorzien uiterlijk op 1/07/X+1.

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 de Stad te bezorgen uiterlijk op moment van goedkeuring én ondertekening.

#### Artikel 8. De inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verslagen 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. Indien de terugvordering niet tijdig betaald wordt, kan de Stad dit bedrag inhouden van de eerstvolgende uit te betalen schijf (resterende saldo/subsidieschijf van het volgende jaar).

In geval de inhoudelijke en financiële verantwoording niet tijdig wordt aangeleverd, kan de Stad de schijf van het volgende jaar geheel of gedeeltelijk inhouden of het nog resterende saldo van het jaar 2031 inhouden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerder, kan de Stad 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 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 de schijf voor het volgende jaar geheel of gedeeltelijk niet uit te betalen of het saldo van het jaar 2031 niet uit te betalen.

Artikel 9. De uitvoerder 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 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 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.

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 de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

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

#### **Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie**

Artikel 11. De uitvoerder engageert zich om de Stad vooraf te informeren wanneer hij specifieke externe communicatie opzet in het kader van de gesubsidieerde prestaties. In publicaties of externe activiteiten van de uitvoerder moet de Stad Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

De Stad 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 de Stad:

De uitvoerder

- Organisatie	Thuispunt Gent
- Rechtsvorm	Besloten vennootschap
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Judith Perneel, voorzitter en Tine Boucké, algemeen directeur
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE14 2900 1374 1483 op naam van Thuispunt Gent BV

De Stad: bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
---------------	--------------

## 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. 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 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 de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad 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 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 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 de Stad - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

Artikel 17. De uitvoerder 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 datum van de laatste digitale handtekening en na goedkeuring door de gemeenteraad en loopt tot en met 31 december 2031.

## **Hoofdstuk VIII. Bijlage**

Artikel 20. Bijlage 1 'Overzicht aantal sociale huurwoningen in geplande sociale woonprojecten' maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Opgemaakt te Gent in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad

voor de uitvoerder