

OPSCHRIFT

Vergadering van 7 februari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00148

Onderwerp:

Patrimoniale samenwerking met WoninGent - Afsprakennota - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de patrimoniale afsprakennota met WoninGent en de werkwijze vervat in deze nota ook te communiceren naar de andere maatschappijen.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel, 42 § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel III contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen

Bijgevoegde bijlage(n):

- afsprakennota
- sociale huisvestingsdossiers overzicht (informatief)
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

De samenwerking met WoninGent verloopt niet altijd vlot. Daarom hebben partijen samengezeten en een afsprakenkader uitgewerkt teneinde deze samenwerking te optimaliseren.

Volgende afspraken worden voorgesteld:

1. Patrimoniale overdrachten

Er dienen enerzijds vanuit het verleden jegens WoninGent nog tal van overdrachtdossiers te gebeuren van gesubsidieerd openbaar domein, de zogenaamde art. 80, thans art. 65-dossiers.

Art. 65 van de Vlaamse Wooncode legt op dat met betrekking tot infrastructuurwerken met een gemeenschapsfunctie, deze maar kunnen worden gesubsidieerd op voorwaarde van een engagement van de lokale overheid tot kosteloze overname en opname ervan in het gemeentelijk openbaar domein.

Anderzijds dienen er vaak ter realisatie van bepaalde projecten grondoverdrachten te gebeuren van en naar WoninGent.

Bij beide soorten overdrachten stellen zich vaak problemen, zoals hierna weergegeven.

1.1 . Overdracht door de maatschappij naar de Stad

- De aanlevering van de documenten tot opmaak van de overeenkomst verloopt problematisch. Het duurt lang vooraleer ze ter beschikking zijn, er is discussie over de kostprijs gezien de overdracht kosteloos dient te gebeuren, de kwaliteit is soms niet afdoende, waardoor veel controle en veel aanpassingen zich opdringen.

Het betreft de zogenaamde leveringskosten die aangeleverd en bekostigd moeten worden door de overdrager.

De maatschappij is voor de metingskosten gesubsidieerd, maar niet voor de andere documenten.

Afspraak: voor de vooruitgang van de dossiers en als een vorm van subsidiëring wordt voorgesteld dat documenten, waarvoor de maatschappij niet is gesubsidieerd, zullen worden aangevraagd en gefinancierd door de Stad.

Deze werkwijze dient vanuit het gelijkheidsbeginsel te worden doorgetrokken naar alle andere maatschappijen.

Dit gaat op vandaag over 208 perceelnummers.

De raming van de kostprijs voor de Stad is als volgt:

- Bodemattest: 52 euro
 - Stedenbouwkundig uittreksel: 104 euro (dit is een kost voor de Stad maar wordt aan de diensten niet doorgerekend)
 - Opzoeken eigendomstitels registratie/hypotheekkantoor/kadaster: 50 euro
- Totaal: 206 x 208 = 42.848 euro.

Extra personeelskost op jaarbasis: de sociale huisvestingsdossiers worden thans behartigd door 1 voltijds consulent en dit voor 50 %.

Het aanvragen van voormelde documenten, de nodige opzoekingen en de controle ervan vergt extra 10 % VTE.

De kostprijs op jaarbasis hiervan is $66.947 \text{ euro} \times 10 \% = 6.694 \text{ euro}$.

De personeelskosten die met de dienstverlening gepaard gaan, zullen niet worden doorgerekend aan de betreffende maatschappij.

Samen: $42.848 \text{ euro} + 6.694 \text{ euro} = 49.542 \text{ euro}$.

De verdeling van de voormelde aktekosten (zonder de kadastrale uittreksels) ten bedrage van 21.216 euro over de diverse maatschappijen pro rata de kadastrale nummers is als volgt:

- Woningent: $21.216 \text{ euro} \times 134/208 = 13.668 \text{ euro}$

- Volkshaard: $21.216 \text{ euro} \times 68/208 = 6.936 \text{ euro}$

- Gentse Haard: $21.216 \text{ euro} \times 5/208 = 510 \text{ euro}$

- ABC: $21.216 \text{ euro} \times 1/208 = 102 \text{ euro}$.

De exacte configuratie van wat wel en wat niet tot het openbaar domein zal behoren wordt van bij de opstart van een project in nauw overleg met de Stad bepaald, in de schoot van werkgroep IKZ.

Uitzonderlijk worden om technische en/of praktische redenen hieraan wijzigingen aangebracht, doch enkel mits goedkeuring van de Stad in de schoot van voormelde werkgroep.

In de feiten wordt evenwel vastgesteld dat zich op het terrein soms objecten of andere manieren van aanleg bevinden, die niet waren afgesproken of geen goedkeuring van de Stad genoten, maar die wel een goed gebruik en beheer van het openbaar domein belemmeren.

Dit gebeurt omdat de maatschappij de omgevingswerken op vandaag onvoldoende opvolgt en controleert omdat de VMSW de aanleg doet.

Afspraak: van bij de opstart van een project en inzonderheid bij de goedkeuring van de omgevingsaanleg neemt de maatschappij haar verantwoordelijkheid als grondeigenaar op om de omgevingswerken nauwgezet op te volgen en bij de VMSW aan te kaarten dat elke wijziging aan het afgesproken concept pas kan worden uitgevoerd na uitdrukkelijke goedkeuring van de Stad.

1. 2. Overdracht door de stad naar de maatschappij - Wederinkoop.

- Prijszetting bij verkopen.

Bij een verkoop van onroerend goed dient de Stad zich te houden aan de omzendbrief Binnenlands Bestuur van 13/2/010 die een verkoop aan schattingsprijs oplegt, niet ouder dan 2 jaar.

Anderzijds is er de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig het financieringsbesluit van 21/12/2012, waarin bepaald wordt op welke wijze sociale huisvestingsmaatschappijen gefinancierd kunnen worden voor de aankopen/realisaties die ze doen.

In de meeste gevallen is de schatting lager dan het financieringsplafond, maar in sommige gevallen, vnl. in zones waar gronden hoog ontwikkelingspotentieel hebben, ligt de schatting hoger.

Sommige gronden die de Stad aan de maatschappij doorverkoopt maakten deel uit van een stadsvernieuwingsproject waarbij de Stad zelf voor de aankopen van alle betrokken gronden voor een zeker bedrag gesubsidieerd werd.

Afspraken:

- In het geval de schatting hoger ligt dan het financieringsplafond stelt de Stad voor te verkopen aan het financierbare plafond, waarbij het verschil met de schatting wordt aanzien als een vergoeding in natura, zijnde de meerwaarde voor de Stad om bijkomende sociale woningen op haar grondgebied te hebben.

- Voor de verkoop door de Stad van gronden binnen gesubsidieerde projecten stelt de Stad voor deze te verkopen aan de venale grondwaarde onder aftrek van de door de Stad verkregen subsidies.

- Wederinkoop.

Soms doet het zich voor dat de Stad een deel van de eerder verkochte goederen om bepaalde redenen wenst terug te verwerven. Er doet zich dan discussie voor over de prijs, in die zin dat de maatschappij maar kan verkopen aan schattingsprijs, die dan vaak veel hoger ligt dan de eerder aan de Stad betaalde prijs.

Afspraak: er wordt voortaan in de verkoopakten aan sociale huisvestingsmaatschappijen bedongen dat bij een wederinkoop van het goed of een deel ervan, doch voor niet langer dan 15 jaar, dit zal dienen te gebeuren aan de geïndexeerde koopsom.

2. Nazorg fusie

2.1 Goederen zonder contractuele regeling.

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 zijn er een aantal panden waar de Stad nu nog steeds gebruik van maakt zonder contractuele regeling.

In het inbrengprotocol van 2011 is bepaald dat de Stad de panden kosteloos mag gebruiken tot 31/12/2018.

Er dienen dus tegen 01/01/2019 nieuwe (huur)overeenkomsten afgesloten te worden voor het gebruik.

De vraag stelt zich aan welke voorwaarden de nieuwe overeenkomsten zullen afgesloten worden.

Concreet gaat het over volgende panden:

Stad Gent:

- Francisco Ferrerlaan 273 – Open Huis De Blomme
- Francisco Ferrerlaan 275 – bibliotheek
- Robiniahof 3 – Open Huis Robinia.

WoninGent stelt voor om met uniforme prijzen te werken, er wordt onderscheid gemaakt tussen private invullingen en sociale invullingen.

Voor de Stad zou WoninGent een eenheidsprijs van 37,50 euro/m²/jaar aanrekenen. WoninGent wenst geen verrekeringen te doen voor eventuele investeringen die de Stad zal doen gezien de aangerekende huurprijs reeds een korting inhoudt tegenover de 'marktconforme' prijs. De Stad kan de redenering volgen maar wenst dan wel een zekerheid in termijn bij het afsluiten van de huurcontracten (bvb. 15 jaar, of 9 jaar met een optie voor verlenging van 9 jaar).

Bij de nieuw af te sluiten huurcontracten blijft de klassieke verhouding/verrekening van eigenaars- en huurderslasten. De Stad zal als huurder instaan voor de kleine herstellingen en WoninGent zal als eigenaar instaan voor de grote herstellingen.

Verder is de afspraak dat andere lopende contracten tussen Stad/OCMW en WoninGent gewoon zullen blijven lopen aan de bestaande voorwaarden. Bij een eventuele hernieuwing/verlenging zal bovenstaande eenheidsprijs ook worden toegepast.

Voor nieuwbouwprojecten wordt gevraagd om hiervan af te wijken gezien de specifieke staat van de gebouwen.

Voor de spelothek Baloe (Désiré Fiéviéstraat) wordt gevraagd dezelfde prijs toe te passen. De Stad zal het pand huren en op haar beurt onderverhuren aan vzw Jong voor de uitbating van de spelothek.

Afspraak: de Stad gaat akkoord met de vaste prijs per m² van 37,50 euro voor de hierboven vermelde 4 panden en eventueel nieuw af te sluiten of te hernieuwen contracten in de toekomst (met uitsluiting van nieuwbouwprojecten).

2.2 Open Huis Jan Yoens.

Momenteel zit het Open Huis Jan Yoens in een oud gebouw van WoninGent zonder contract op de Jan Yoens-site. Dit gebouw zal volgens het masterplan in 2019 (of 2020) gesloopt worden.

WoninGent is bereid om bij de realisatie van de nieuwbouw op dezelfde site een nieuwe locatie te voorzien voor het Open Huis. Het betreft wellicht een gemeenschappelijke ruimte voor verschillende sociale voorzieningen.

Afspraak is om in afwachting van verdere plannen een kosteloze (bezettings)overeenkomst af te sluiten voor het bestaande gebouw. Het betreft een formalisering van de bestaande, mondelinge afspraken.

Dit alles is vervat in een met WoninGent onderhandelde afsprakennota, die met huidig besluit voor goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Tevens wordt gevraagd om goed te keuren dat de werkwijze vervat in de afsprakennota ook zal worden gecommuniceerd naar de andere maatschappijen.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de patrimoniale afsprakennota met WoninGent, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

Artikel 2:

Keurt goed dat de werkwijze vervat in de afsprakennota ook zal worden gecommuniceerd naar de andere maatschappijen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2018	2019	2020	2021	2022	
342750008	6142000	NIET_RELEVANT	4500	4500	4500	4500	3216	21216

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- afsprakennota

Overdrachtdossiers met sociale huisvestingsmaatschappijen – enkele voorstellen

Inleiding

Onderhavige nota wordt opgemaakt naar aanleiding van een aantal problemen die zich stellen bij overdrachtdossiers van en naar de sociale huisvestingsmaatschappijen en inzonderheid in relatie tot Woningent.

En de vraag stelt zich hoe hieraan te kunnen verhelpen/ tegemoet te komen.

Verkopen

Uitgangspunt voor openbare besturen: de omzendbrief binnenlands bestuur dd 13/2/010 die een verkoop à schattingsprijs oplegt, niet ouder dan 2jaar.

Financiering sociale huisvestingsmaatschappij: financieringsbesluit van 21/12/2012, ook wel FS3 (financieringssysteem 3) genoemd waarin bepaald wordt op welke wijze sociale huisvestingsmaatschappijen gesubsidieerd worden voor de aankopen/realisaties die ze doen.

Specifiek voor de verwerving van grond zijn er enkele belangrijke parameters voor de subsidiëringsgraad, zo bijvoorbeeld volgende financieringsplafonds voor gronden in Gent (index 2015):

- Ifv een toekomstige bouw van appartementen bij verwerving van **niet uitgeruste grond**: $31.800 \times 1,26 = 40.068$ euro per op te richten woontiteit
- Ifv een toekomstige bouw van appartementen bij verwerving van uitgeruste grond: $51.600 \times 1,26 = 65.016$ euro per op te richten woontiteit
- Ifv een toekomstige bouw van eengezinswoningen bij verwerving van **niet uitgeruste grond**: $39.800 \times 1,26 = 50.148$ euro per op te richten woontiteit
- Ifv een toekomstige bouw van eengezinswoningen bij verwerving van uitgeruste grond: $59.600 \times 1,26 = 75.096$ euro per op te richten woontiteit

Probleemstelling: in de meeste gevallen is de schatting lager dan het financieringsplafond, maar in sommige gevallen, vnl in zones waar gronden hoog ontwikkelingspotentieel hebben (vb J. De Harduwijnlaan) ligt de schatting hoger. In dat geval stelt de stad voor te verkopen aan het subsidiabel plafond, waarbij het verschil met de schatting wordt aanzien als een vergoeding in natura, zijnde de meerwaarde voor de stad om bijkomende sociale woningen op haar grondgebied te hebben

Sommige gronden die de stad aan de maatschappij doorverkoopt maakten deel uit van een stadsvernieuwingsproject waarbij de stad zelf voor de aankopen van alle betrokken gronden voor een zeker bedrag gesubsidieerd was.

DUS zijn de verschillende mogelijkheden tot vorming van de koopsom de volgende :

- hetzij aan de schattingsprijs in zoverre die lager ligt dan het subsidiëringsplafond;

- hetzij aan het subsidiëringsplafond van de te realiseren wooneenheden, ingeval de schatting hoger ligt dan dit plafond;
- hetzij aan de venale grondwaarde onder aftrek van de door de stad verkregen subsidies in het kader van een stadsvernieuwingsproject.

Mocht de stad later doch binnen de 15 jaar een deel van de eerder verkochte gronden terug wensen te verwerven dan zal dit aan de voormelde geïndexeerde koopsommen zijn. Dit zal als clause in de betrokken verkoopsakte worden opgenomen. De vraag stelt zich evenwel of deze contractuele bepaling wel mogelijk is inachtgenomen de huisvestingscode met uitvoerend overdrachtenbesluit dat stelt dat 1/overdrachten moeten kaderen in het sociaal woonbeleid van de maatschappij en 2/ dat dit aan schattingsprijs moet zijn. Naar verluidt zou de tekst van de huisvestingscode op sommige punten worden herschreven waardoor voortaan overdrachten door de maatschappijen mogelijk zouden zijn in het kader van “een sociaal beleid”, wat dus ruimer is dan sociaal woonbeleid. Het lijkt ons dan ook het aangewezen moment om de voormelde differentiatie in prijsvorming bij een wederinkoop mee in het besluit op te nemen. Kan er vanuit het Gents beleid hiertoe initiatief worden genomen naar de Vlaamse administratie?

Aankopen

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn bij de realisatie van hun project voor wat betreft het toekomstig openbaar domein van groen en wegenis door de VMSW gesubsidieerd op voorwaarde van de kosteloze overdracht ervan aan de betrokken overheid.

De overdrachten ervan verlopen bijzonder traag en moeizaam wat volgens de dienst vastgoedbeheer te wijten is aan:

1. Afwijkende configuratie van hetgeen men wil overdragen tov wat initieel overeengekomen werd.

De exacte configuratie van wat wel en wat niet tot het openbaar domein zal behoren wordt van bij de opstart van een project in nauw overleg met de stad bepaald, in de schoot van werkgroep IKZ.

Leidraad hierbij is:

- een uitgesproken en eenduidige openbare functie
 - niet gelegen boven ondergrondse constructies vb parkeergarages (om verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid bij lekkage/schade eenduidig te houden).
- Uitzonderlijk worden om technische en of praktische redenen hieraan wijzigingen aangebracht, doch enkel mits goedkeuring van de stad in de schoot v voormelde werkgroep.

De voorwaarde hiertoe is dat de Woningent veel meer dan vandaag ook de omgevingswerken nauwgezet opvolgt en terugkoppelt aan de stad bij problemen. Die opvolging en controle gebeurt thans onvoldoende onder het excuus dat het niet zij

zijn maar de VMSW is die de aanleg doet. Dit lijkt ons niet verschoonbaar vermits de maatschappij hoedanook nog altijd eigenaar is en de voorwaarden dient te bewaken waaronder zij later het openbaar domein aan de stad dient over te dragen.

2. Aanslepen van het aanleveren van de juiste documenten tot regeling van de overdracht: plan-en metingskosten, stedb uittreksel, bodemattest, eigendomsonderzoek etc.

De aanlevering van de documenten tot opmaak van de overeenkomst verloopt problematisch. Het duurt lang vooraleer ze terbeschikking zijn, er is discussie over de kostprijs gezien de overdracht kosteloos dient te gebeuren, de kwaliteit is soms niet afdoende, waardoor aanpassingen zich opdringen.

Het is gangbaar dat die documenten worden aangeleverd door de overdrager.

De maatschappij is voor de metingskosten gesubsidieerd, maar niet voor de andere documenten.

Voor de vooruitgang van de dossiers en als een vorm van subsidiëring wordt voorgesteld dat deze documenten zullen worden aangevraagd en gefinancierd door de stad.

Bijgevoegd een tabel met opgave van de thans gekende dossiers van de diverse maatschappijen. In totaal gaat dit over 208 perceelnummers.

De kostprijs doet zich derhalve voor als volgt:

- Bodemattest: 52€
- Stedebouwkundig uittreksel: 104€
- Opzoeken eigendomstitels registratie/hypotheekkantoor/kadaster: 50€

Totaal: $206 \times 208 = 42.848€$

Extra personeelskost op jaarbasis: : de sociale huisvestingsdossiers worden thans behartigd door 1 VTE consulent en dit voor 50% . Het aanvragen van voormelde documenten , het doen van de nodige opzoeken en controle ervan vergt extra 10% VTE.

De kostprijs op jaarbasis is hiervan: $66.947€ \times 10\% = 6.694€$

Fusiegoederen /wat na 2018?

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 zijn er een aantal panden waar de Stad nu gebruik van maakt zonder afzonderlijk contract. In het inbrengprotocol van 2011 is bepaald dat de Stad de panden kosteloos mag gebruiken tot 31/12/2018. Er dienen dus tegen 01/01/2019 nieuwe (huur)overeenkomsten afgesloten te worden voor het gebruik.

Concreet gaat het over volgende panden:

Stad Gent:

- Francisco Ferrerlaan 273 – Open Huis De Blomme

- Francisco Ferrerlaan 275 – bibliotheek
- Robiniahof 3 – Open Huis Robinia

WoninGent stelt voor om met uniforme prijzen te werken, er wordt onderscheid gemaakt tussen private invullingen en sociale invullingen. Voor de Stad zou WoninGent een **eenheidsprijs van 37,50 €/m²/jaar** aanrekenen. WoninGent wenst geen verrekeringen te doen voor eventuele investeringen die de Stad zal doen gezien de aangerekende huurprijs reeds een korting inhoudt tegenover de ‘marktconforme’ prijs. De Stad kan de redenering volgen maar wenst dan wel een zekerheid in termijn bij het afsluiten van de huurcontracten (bvb 15 jaar, of 9 jaar met een optie voor verlenging van 9 jaar).

Bij de nieuw af te sluiten huurcontracten blijft de klassieke verhouding/verrekening van eigenaars- en huurderslasten. De Stad zal als huurder instaan voor de kleine herstellingen en WoninGent zal als eigenaar instaan voor de grote herstellingen.

Verder is de afspraak dat andere lopende contracten tussen Stad/OCMW en WoninGent gewoon zullen blijven lopen aan de bestaande voorwaarden. Bij een eventuele hernieuwing/verlenging zal bovenstaande éénheidsprijs ook worden toegepast.

Voor nieuwbouwprojecten wordt gevraagd om hiervan af te wijken gezien de specifieke staat van de gebouwen.

Voor de spelothek Baloe (Désiré Fiéviéstraat) wordt gevraagd dezelfde prijs toe te passen. De Stad zal het pand huren en op haar beurt onderverhuren aan vzw Jong voor de uitbating van de spelothek.

Varia

Open Huis Maisstraat – Jan Yoens

Momenteel zit het Open Huis Jan Yoens in een oud gebouw van WoninGent zonder contract op de Jan Yoens-site. Dit gebouw zal volgens het masterplan in 2019 (of 2020) gesloopt worden.

WoninGent is bereid om bij de realisatie van de nieuwbouw op dezelfde site een nieuwe locatie te voorzien voor het Open Huis. Het betreft wellicht een gemeenschappelijke ruimte voor verschillende sociale voorzieningen.

Vzw Focus Plus zou interesse hebben om het deel van de sociale voorzieningen na oplevering door WoninGent over te kopen en ook het beheer op zich te nemen. WoninGent dient echter intern nog te bekijken of dit voor hen werkbaar/bespreikbaar is gezien het verschillende gevolg heeft naar opvolging van het dossier achteraf.

Voorstel is om in afwachting van verdere plannen een kosteloos (bezettings)overeenkomst af te sluiten voor het bestaand gebouw. Het betreft een formalisering van de bestaande, mondelinge afspraken.

