

STAD GENT

Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en WoninGent cvba-so

**voor de meerkost van het passief maken van 22 sociale woningen
in het Project Tondelier – fase 1**

voor werkingsjaren 2019-2052 (indicatief)

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2013 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent.

In uitvoering van de PPS-overeenkomst van 26 maart 2012 tussen de Stad Gent en Tondelier Development NV.

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 ten Stadhuize te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, waarvoor optreden de heer Sven Taeldeman, schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen, en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

WoninGent cvba-so met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, met toepassing van artikel 21 van de statuten vertegenwoordigd door mevrouw Karin Wouters, algemeen directeur.(naam en functie);

hierna genoemd de uitvoerder of WoninGent;

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van de subsidie

Omschrijving

De Stad heeft op 26 maart 2012 een PPS-overeenkomst afgesloten met Tondelier Development NV voor het Project Tondelier. Dit project omvat de realisatie van de bodemsanering en van een kwaliteitsvolle woonwijk, met de realisatie van private gebouwen, de bouw en inrichting van publieke ruimte en publieke gebouwen.

Artikel 21 van de PPS-overeenkomst voorziet dat minstens 20% van de woningen binnen het totale woonaanbod een sociale woning dient te zijn.

22 sociale woningen die Tondelier Development NV in fase 1 realiseert, zullen worden aangekocht door WoninGent. Hiervoor is een afzonderlijke overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoopbelofte/aankoopbelofte afgesloten tussen WoninGent (koper), Stad Gent (verkoper van de grondaandelen) en Tondelier Development NV (verkoper van de opstallen).

Artikel 21.3 van de PPS-overeenkomst voorziet dat de sociale woningen moeten worden gebouwd conform de normen voor Passiefbouw. In overeenstemming met artikel 92.2 van de PPS-overeenkomst is de meerkost voor de passiefbouw van de sociale woningen, ten laste van de Stad.

WoninGent kan voor de aankoop van de sociale woningen een lening aangaan bij de VMSW in overeenstemming met de tarieven van de FS3, in uitvoering van artikel 44 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en het Financieringsbesluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2002 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten.

De meerkost voor passiefbouw, bedraagt 903.818 euro voor de 22 appartementen. Voor dit bedrag zal WoninGent een extra lening moeten aangaan. Dit zal deels via FS3 en deels aan marktconforme voorwaarden bij de VMSW worden beleend.

Stad Gent kent een subsidie toe aan WoninGent voor de annuïteiten die WoninGent zal betalen gedurende de looptijd van de hierboven vermelde nog aan te gane financieringen voor de meerkost voor passiefbouw. De looptijd kan variëren, in functie van een financieel zo voordelig mogelijke financiering. De annuïteit bedraagt voor de jaren t.e.m. 2023 maximaal 32.000 €.

Zoals overeengekomen in de overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoopbelofte/aankoopbelofte tussen WoninGent, Stad Gent en Tondelier Development NV, zal WoninGent de aankoop van de 22 appartementen betalen bij het verlijden van de authentieke akte.

Uiterlijk op dat ogenblik zal WoninGent de lening voor de meerkost voor passiefbouw aangaan, en zullen de exacte bedragen van de annuïteiten die Stad Gent aan WoninGent zal betalen, vast liggen.

WoninGent verbindt er zich toe om te zoeken naar een financiering met een zo laag mogelijke rentevoet, de Stad Gent hierover op de hoogte te houden en de bedragen van zodra ze gekend zijn aan de Stad ter goedkeuring voor te leggen.

Looptijd van de subsidieovereenkomst:

Valt samen met de looptijd van de door WoninGent aangegane financiering (indicatief geschat: 2019 - 2052). De startdatum van de financiering is nog niet gekend omdat deze gekoppeld is aan het verlijden van de authentieke akte van de 22 sociale woningen. De einddatum van de financiering is nog niet gekend omdat de startdatum en de duur van de financiering nog niet gekend zijn.

Indien de aankoop van de 22 sociale woningen niet doorgaat conform de overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoopbelofte/aankoopbelofte tussen WoninGent, Stad Gent en

	Tondelier Development NV, vervalt de oorzaak van deze subsidieovereenkomst en wordt onderhavige subsidieovereenkomst zonder voorwerp.
--	---

Totaal toegekend subsidie-bedrag per jaar	In bijlage wordt een raming toegevoegd rekening houdend met de rentevoet van vandaag: De gemiddelde aflossing gedurende 33 jaar bedraagt €30.213,25 (indicatief).	De exacte bedragen en looptijd zijn pas gekend op moment van het aangaan van de lening. De annuïteit zal voor de jaren t.e.m. 2023 maximaal 32.000 € bedragen.
---	---	--

De toegekende subsidie wordt niet geïndexeerd of herzien.

Art. 2. - Bovenstaande werking levert een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad

Strategische doelstelling	SD00011 We verbeteren de woon- en leefkwaliteit van het bestaande stadsweefsel door bij stadsvernieuwingsoperaties op een duurzame wijze om te gaan met de ruimte in samenwerking met de Gentenaars.
(Project)Operationele doelstelling	PO00036 Tondelier
Activiteit of project	40130 sociale woningen Tondelier

Hoofdstuk 2 : uitbetaling

Art. 3. - De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de uitvoerder gestort, volgens deze modaliteiten:

- Voor het eerste jaar bezorgt WoninGent een betalingsuitnodiging aan de Stad voor het bedrag van dat jaar, na de startdatum van de financiering, meer bepaald na het verlijden van de authentieke akte van de 22 sociale woningen.
- Voor de daaropvolgende jaren bezorgt WoninGent een betalingsuitnodiging aan de Stad voor het bedrag van dat jaar, rond de verjaardag van deze datum.

Op elke betalingsuitnodiging van WoninGent wordt het visumnummer [aan te vullen] vermeld.

Art. 4 - De toegekende subsidie wordt gestort op het rekeningnummer: BE 14 2900 1374 1483. De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Hoofdstuk 3 : inhoudelijke en financiële controle

Art. 5 – 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:** attest van de financiële instelling van de lening, met vermelding van het in het voorbije jaar betaalde bedragen.
2. **financieel gedeelte** omvat:
 - Jaarrekening (subsidieovereenkomsten met totale waarde <25.000 EUR zijn vrijgesteld)

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.”

Art. 6 – 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 15/07/X+1 (door begunstigde te bepalen).

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.

Art. 7 - De jaarlijkse 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.

In geval de inhoudelijke en financiële verantwoording niet tijdig wordt aangeleverd, kan de Stad het nog resterende saldo van het betrokken werkingsjaar 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 het saldo niet uit te betalen.

Art. 8 - 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 na afspraak 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 4 : wijziging overeenkomst

Art. 9 - 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 5 : correspondentie en communicatie

Art. 10 - De uitvoerder die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover de Stad in.

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	Sociale huisvestingsmaatschappij Woningent
- Rechtsvorm	Cvba-so
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Karin Wouters – algemeen directeur
- Contactpersoon	Joan Bauwens
- Correspondentieadres	Lange Steenstraat 54 – 9000 Gent
- Telefoonnummer	09/235.98.22
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE 14 2900 1374 1483 op naam van CVBA –SO Woningent
- e-mail	Joan.bauwens@woningent.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Staf Departement Publieke Ruimte
- Diensthooft	Reginald Claeys
- Contactpersoon	Bart Timmerman
- Adres	Botermarkt 1, 9000 Gent
- Telefoon	09/266.78.01
- e-mail	Bart.timmerman@stad.gent

Hoofdstuk 6 : Bijzondere bepalingen

Art. 11 - De sociale woningen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, mogen gedurende de duur van deze overeenkomst geen andere bestemming krijgen.

Art. 12 - 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.

Art. 13 – De toegekende subsidie mag door de uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde.

Art. 14 - 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.

Art. 15 - 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.

Art. 16 - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling van Gent bevoegd.

Hoofdstuk 7 : Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Art. 17 - Huidige overeenkomst gaat in op datum van ondertekening en eindigt één jaar na het einde van de looptijd van de door WoninGent aangegane financiering voor de meerkost voor passiefbouw.

BIJLAGEN :

Bijlage 1 Raming van de te subsidiëren annuïteiten, rekening houdend met de rentevoet van november 2017.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21/02/2017)

Mieke Hullebroeck
Stadssecretaris

Sven Taeldeman
Schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke
Planning en Wonen

voor de uitvoerder

Karin Wouters
algemeen directeur