

OPSCHRIFT

Vergadering van 7 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01208

Onderwerp:

Opstart CLT Gent - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de toekenning van een eenmalige subsidie ten bedrage van 28.000 euro (achtentwintig duizend euro) aan de Stichting CLT Gent (Community Land Trust Gent).

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

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 Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, artikel 28 §1 en §2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20171117_DO_CLT_startkapitaal_subsidie.docx
- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Reeds sinds 2015 ondersteunt de Stad dit project. Om het concept toepasbaar te maken op de Vlaamse huisvestingsmarkt werd beroep gedaan op juridische expertise.

Om dit project te beheren wordt een Stichting opgericht, op 6 december 2017. De oprichtingsleden zijn sogent, CLT Gent vzw en Hefboom cvba-vzw. Deze Stichting zal fungeren als vastgoedbeheerder.

WoninGent (sociale huisvestingsmaatschappij) zal als bouwheer optreden, omwille van haar expertise met betrekking tot sociale bouwprojecten.

De doelstelling van de Stichting is betaalbaar wonen mogelijk maken voor kwetsbare doelgroepen. Naast het verbeteren van woonomstandigheden voor de doelgroep, heeft de Stichting CLT Gent eveneens uitdrukkelijk tot doel te werken aan gemeenschapsopbouw, enerzijds binnen de doelgroep, maar anderzijds ook met en binnen de lokale gemeenschap.

Het project gaat nu een volgende fase in, de operationele fase, de realisatie van de woningen.

Ter info:

Een Community Land Trust (hierna CLT genoemd) is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbiedt aan kwetsbare bewoners. Bewoners van een CLT-project kopen enkel een woning aan, niet de grond onder de woning. De grond is en blijft in eigendom of beheer van de CLT, zijnde de Stichting CLT Gent. Doordat de eigenaars enkel de woning moeten kopen en niet de gronden, zijn de CLT-woningen ook voor lagere inkomens betaalbaar. De Stad voorziet grond gelegen aan de Goedendagstraat op de kop van Meulestede. Het wordt een sociaal en gemeenschappelijk woonproject met ongeveer 34 woningen, een gemeenschappelijke tuin en een ruimte met publieke functie voor de buurt.

Met dit project wil de Stad, in samenwerking met enkele partners, het aanbod voor kwetsbare doelgroepen verruimen.

Om in Gent dit CLT-project te realiseren, moet de startpositie van de Stichting stevig genoeg zijn. Met dit startkapitaal kan dit project de volgende fase ingaan, met name de operationele fase. Met deze subsidie zullen de eerste werkjaren van de Stichting op een kwaliteitsvolle wijze kunnen verlopen en kunnen de woningen worden gebouwd en vervolgens verkocht aan de beoogde doelgroep volgens het CLT-principe.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt goed de subsidieovereenkomst met Stichting CLT Gent, Blaisantvest 70, 9000 Gent voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2021 voor een bedrag van 28.000 euro, zoals gevoegd in bijlage en die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34873 Regisseren van het woonaanbod

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5617500663.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020	2021-jaarN	Totaal
348760000	649100	NIET-RELEVANT	28.000,00 euro					28.000,00 euro

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 20171117_DO_CLT_startkapitaal_subsidie.docx

STAD GENT

Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en *Stichting van openbaar nut CLT Gent*

voor het project CLT Gent

voor de periode van 1/1/2018 tot 31/12/2021

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2013 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 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.
<deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

de Stichting van openbaar nut CLT Gent, met zetel Blaisantvest 70, 9000 Gent, vertegenwoordigd door Laurent Maes die handelt in naam en voor rekening van de Stichting CLT Gent conform artikel 29, §3 Wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen;

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van de werking of project

Omschrijving:	De Stad Gent voorziet eenmalig middelen om het project zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst te realiseren.	
Looptijd:	Van 01/01/2018 tot en met 31/12/2021	
Totaal toegekend subsidie-bedrag	28.000 Euro	

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

Prestaties	Indicator (kwantitatief of kwalitatief)
<p>Een Community Land Trust (hierna CLT genoemd) is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbiedt aan kwetsbare bewoners. Bewoners van een CLT-project kopen enkel een woning aan, niet de grond onder de woning. De grond is en blijft in eigendom of beheer van de CLT, zijnde de Stichting CLT Gent. Doordat de eigenaars enkel de woning moeten kopen en niet de gronden, zijn de CLT-woningen ook voor lagere inkomens betaalbaar. De Stad voorziet grond gelegen aan de Goedendagstraat op de kop van Meulestede. Het wordt een sociaal en gemeenschappelijk woonproject met ongeveer 34 woningen, een gemeenschappelijke tuin en een ruimte met publieke functie voor de buurt.</p> <p>De Stichting zal, met eerbiediging van de beginselen van Community LandTrust (CLT), onroerende goederen en/of rechten verwerven en kwaliteitsvolle woningen en andere gebouwen (laten) (ver)bouwen, teneinde deze woningen en gebouwen tegen betaalbare prijzen ter beschikking te stellen aan personen of gezinnen met een laag of bescheiden inkomen of voor functies die de gemeenschap ondersteunen, voornamelijk via eigendomsoverdracht. Het is daarbij de uitdrukkelijke bedoeling dat de grond in eigendom of beheer blijft van de Stichting en dat bij vervreemding het grootste deel van de meerwaarde van de woningen en andere gebouwen in de Stichting blijft of naar de Stichting terugkeert.</p> <p>Naast het verbeteren van woonomstandigheden voor de doelgroep, heeft de Stichting CLT Gent eveneens uitdrukkelijk tot doel te werken aan gemeenschapsopbouw, enerzijds binnen de</p>	<p>Jaarlijks dient de Stichting een werkingsverslag in waarin de voortgang van het project wordt toegelicht, met bijzondere aandacht voor het aantal gerealiseerde én verkochte woningen aan CLT-kandidaat-kopers.</p> <p>Aan het einde van de projectperiode moet blijken of het beoogde aantal opgeleverde woningen bewoond wordt door de beoogde doelgroep. Indien er vertraging zit op het (bouw)proces moet dit worden aangetoond.</p>

doelgroep, maar anderzijds ook met en binnen de lokale gemeenschap.

Om haar doel te verwezenlijken kan de Stichting onder meer de volgende activiteiten uitoefenen:

- Grond, woningen en gebouwen verwerven, beheren en ter beschikking stellen van haar doelgroep, voornamelijk door de eigendomsoverdracht van woningen en gebouwen, maar ook door het verlenen van persoonlijke of zakelijke rechten;
- Woningen, gebouwen (voor culturele, sociale, dienstverlenende en economische activiteiten) en infrastructuurwerken (laten) bouwen of renoveren, onderhouden, herstellen, vernieuwen, uitrusten; omgevingswerken (laten) uitvoeren;
- Gelden inzamelen, giften, subsidies of iedere andere financiële steun ontvangen, kredieten aangaan, een roerend en onroerend vermogen vormen en beheren of, onder haar rechtstreeks toezicht, laten beheren;
- Studies, analyses en opzoeken uitvoeren of laten uitvoeren over het CLT-model en de uitwerking ervan; publicaties drukken, uitgeven, verspreiden, het CLT-model actief propageren, onder welke vorm ook;
- Bijeenkomsten, voordrachten, informatie- en vormingssessies organiseren of laten organiseren;
- Prijzen uitschrijven en steun verlenen aan andere instellingen en privépersonen die haar doel kunnen bevorderen;
- Deelnemen aan iedere openbare of privé-activiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks tot haar doel kan bijdragen.

De Stad stelt 28.000 EURO (achtentwintig duizend euro) ter beschikking van de uitvoerder in het kader van haar taak als regisseur van het lokaal woonbeleid.

Het gaat om een eenmalige tussenkomst voor de opstart van de Stichting en van het project zoals hierboven beschreven.

Deze middelen worden gebruikt om tijdens de eerste werkjaren van dit project een gezonde financiële startpositie te creëren teneinde de doelstelling (i.e. het creëren van betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen) van het project CLT te realiseren.

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

Strategische doelstelling	4.5. We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als de koopmarkt.
(Project)Operationele doelstelling	Verhogen van het aanbod van sociale, bescheiden en gezinsvriendelijke woningen.
Activiteit of project	AC34873 Regisseren van het woonaanbod

Hoofdstuk 2 : uitbetaling

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

100% van het voor deze overeenkomst voorziene jaarbedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald;

Art. 5 - De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Hoofdstuk 3 : inhoudelijke en financiële controle

Art. 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:
 - Jaarrekening
 - De financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

Art. 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 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 van deze overeenkomst.

Art. 8 - 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. 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 4 : wijziging overeenkomst

Art. 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 5 : correspondentie en communicatie

Art. 11 - 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	Stichting CLT Gent
- Rechtsvorm	Stichting openbaar Nut
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Laurent Maes
- Contactpersoon	Trui Maes
- Correspondentieadres	Blaisantvest 70
- Telefoonnummer	9000 Gent
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE10 8905 9437 4504 CLT vzw
- e-mail	tma@p2praxis.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Caroline Beyers
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1 9000 Gent
- Telefoon	09 667 77 21
- e-mail	Caroline.beyers@stad.gent

Hoofdstuk 6 : Bijzondere bepalingen

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

Art. 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.

Art. 14 – De toegekende subsidie mag door de uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde.

Art. 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.

Art. 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 het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

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

Art. 17 - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Gent bevoegd.

Hoofdstuk 7 : Inwerkingtreding beleidsovereenkomst

Art. 18 - Huidige overeenkomst gaat in op 1/1/2018 en eindigt op 31/12/2021

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op **.../2017**

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

Laurent Maes
Voorzitter ad interim

