

## OPSCHRIFT

Vergadering van 7 december 2017

Besluit nummer: 2017\_GR\_01140

**Onderwerp:**

**Subsidieovereenkomst voor advies, begeleiding en ondersteuning in de vastgoedontwikkeling CODAK - werkingsjaren 2017-2019 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de subsidieovereenkomst met sogent voor advies, begeleiding en ondersteuning in de vastgoedontwikkeling van het CODAK-project - werkingsjaren 2017-2019 - goed te keuren.

Het CODAK huisvestingproject (vroegere werktitel CO3-woonproject: Compact + Collectief + Coöperatief wonen) is een experimenteel huisvestingsproject waarin een nieuw betaalbaar woonmodel en vastgoedproject ontwikkeld en gerealiseerd wordt voor de huurmarkt.

De overeenkomst start op 20/12/2017 en loopt tot en met 31/12/2019.

**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.

**Ingewonnen advies/adviezen:**

- Stedelijke Woonraad

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- subsidieovereenkomst
- CODAK - projectconcept (informatief)
- Financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

In de beleidsnota Wonen 2013-2018, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 mei 2015, kiest het stadsbestuur ervoor om in "Actie 59. De Stad Gent maakt een platform voor wooncoöperatieven" te pleiten voor onderzoek naar de 'hybride woningmarkt' ter realisatie van nieuwe mogelijkheden voor een betaalbaar woonaanbod.

Op 24 februari 2016 gaf de Provincieraad van Oost-Vlaanderen zijn goedkeuring aan een nieuw reglement met betrekking tot de toekenning van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen.

Op 31 augustus 2016 diende de Dienst Wonen Stad Gent in overleg met diverse andere stadsdiensten, OCMW-diensten en sogent een aanvraag in voor subsidiëring van een experimenteel woonproject voor drie opeenvolgende jaren: CODAK - woonproject, samen anders onder dak. (vroegere benaming : CO3-woonproject. CO3 staat voor Compact + Collectief + Coöperatief, de drie belangrijkste uitdagingen én kansen om wonen betaalbaar te maken voor lage inkomens.)

Op 9 februari 2017 besliste de deputatie van Oost-Vlaanderen om een projectsubsidie experimentele woonvormen aan de Stad Gent toe te kennen voor uitvoering van het CODAK-project (vroegere benaming CO3-project) ten bedrage van 70.000 euro voor het eerste jaar, tweemaal verlengbaar. De toegekende subsidie is de helft van het nodige budget. Cofinanciering voor de andere helft was noodzakelijk.

Op 27 juni 2017 gaf de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst met de Provincie Oost-Vlaanderen voor uitvoering van het CODAK-project (vroegere benaming CO3) en stelde hiervoor jaarlijks 70.000 euro ter beschikking voor drie jaar uit het stadsbudget.

Aan de Provincie is op 31 augustus 2017 een verlenging gevraagd van de samenwerkingsovereenkomst voor realisatie van het CODAK-project voor 2018 en 2019. De overeenkomst start op 20/12/2017 en loopt tot en met 31/12/2019.

Om gebruik te kunnen maken van de expertise van sogent inzake vastgoedontwikkeling en het hiervoor, bij subsidieovereenkomst, eenmalig een bedrag van 70.000 euro te kunnen toekennen, is de goedkeuring van de gemeenteraad nodig.

**Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:**

- Stedelijke Woonraad  
Gunstig onder voorwaarden

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor advies, begeleiding en ondersteuning in de vastgoedontwikkeling CODAK, met sogent, 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 5617500590.

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
348730000	649100	NIET-RELEVANT	35.000	35.000
348730000	649100	POV.EWP	35.000	35.000

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
348730000	7405000	POV.EWP	35.000	35.000

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- subsidieovereenkomst

# STAD GENT

## Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en SOgent

Voor advies, begeleiding en ondersteuning  
*in de vastgoedontwikkeling CODAK*

voor werkingsjaren 2017-2019

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 Daniël Termont, burgemeester, en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, en die handelen in uitvoering van de zitting van de gemeenteraad van ..... *<deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>*;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Sven Taeldeman, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van SOgent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 20.04.2017 en 29.01.2014,

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk 1. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van de werking of project

Omschrijving:	Algemene projectontwikkeling (realisatie van een vastgoedproject) in samenwerking en overleg met de Dienst Wonen Stad Gent, en in overeenstemming met de principes van het CODAK-huisvestingsconcept
---------------	--

Looptijd:	Van 20/12/2017 tot en met 31/12/2019
-----------	--------------------------------------

Totaal toegekend subsidie- bedrag - eenmalig	70.000 Euro	Waarvan voor overhead max. 15%:XX Euro
- voor personeel	35.000 Euro	
- voor werkingskosten	35.000 Euro	

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

<b>tegen eind 2019</b>	
<b>Prestaties</b>	<b>Indicator (kwantitatief of kwalitatief)</b>
Algemene projectontwikkeling (realisatie van een vastgoedproject in overeenstemming met de principes van het CODAK-huisvestingsconcept – advies, begeleiding en insteuning in  1. bepalen grondpositie en projectlocatie 2. technische en financiële haalbaarheidsstudie 3. marktonderzoek woningproducenten 4. opmaken bouwprogramma 5. opmaken bestek en verkoopsvoorwaarden 6. organisatie aanbesteding	Verslaggeving en documenten

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

Strategische doelstelling	SD00015 We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt.
(Project)Operationele doelstelling	OD00006 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 of bij meerjarige overeenkomsten zo snel mogelijk na 1 januari van het betreffende jaar, 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. 3 overeengekomen prestaties zijn gerealiseerd. Bij algemene werkingssubsidies volstaat de indiening van het jaarverslag.
2. **financieel gedeelte** omvat:
  - Jaarrekening (subsidieovereenkomsten met totale waarde <25.000 EUR zijn vrijgesteld)
  - 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.

*a. flatrate voor overhead (max. 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 kantoomateriaal (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.

*b. Reservevorming :*

In geval van subsidieovereenkomsten met een looptijd van langer dan één jaar kan maximaal 20% van het jaarlijks toegekende subsidiebedrag worden aangewend voor de aanleg van reserves. Hierdoor kan een deel van het subsidiebedrag later worden aangewend voor het afgesproken doel. Let wel!

- Deze dienen geboekt te worden als afzonderlijk bestemd fonds (algemene rekening 13) op de balans .
- De totale gecumuleerde reserves kunnen maximaal 50% van het subsidiebedrag van het kalenderjaar bedragen.
- Deze reserves dienen te worden aangewend voor eenzelfde doelstelling als deze waarvoor de initiële subsidie werd toegekend.

- Bij algemene werkingssubsidies en meerjarige projectsubsidies mogen de reserves ook worden gebruikt voor de aanleg van sociaal passief dat aangewend kan worden op het moment de financiering vanuit de Stad wegvalt.
- Het niet aangewende deel van de reserve wordt teruggevorderd bij het beëindigen of niet-verlenging van de subsidieovereenkomst of in geval van overschrijding van de grens van 50%.

Bijkomende aandachtspunten:

- Er kan 10% verschoven worden tussen de afgesproken bedragen voor personeel en werking zonder voorafgaandelijke melding aan de bevoegde stedelijke dienst. In geval grotere afwijkingen gewenst zijn, dient dit schriftelijk en mits motivatie aangevraagd te worden bij de bevoegde stedelijke dienst ten laatste op 31 oktober.
- Naleving wetgeving overheidsopdrachten:
  - De uitvoerder is op algemene wijze onderworpen aan de plaatsings- en uitvoeringsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 17 en 2, 1°, c van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan
  - De uitvoerder is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de plaatsingsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 18 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan

Art. 7 – Timing indiening verantwoording:

De inhoudelijke en financiële verantwoording wordt ingediend van zodra de jaarrekening van jaar 2019 door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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	SOGent
- Rechtsvorm	Autonoom gemeentebedrijf
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Didier Nachtergaele Frank Van Goethem Peter Lacoere
- Contactpersoon	Sofie Van Ginderachter
- Correspondentieadres	Volderstraat 1 9000 Gent
- Telefoonnummer	09/269 69 00
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE86 0910 0028 3450
- e-mail	Sofie.Vanginderachter@sogent.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

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

- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Willem Gobeyn
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1 9000 Gent
- Telefoon	09/266 83 91
- e-mail	Willem.gobeyn@gent.be

## 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 20/12/2017 en eindigt op 31/12/2019

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

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Mieke Hullebroeck  
Stadssecretaris

De heer Daniël Termont,  
burgemeester

voor de uitvoerder

De heer Didier Nachtergaele,  
algemeen directeur Sogent

De heer Sven Taeldeman  
Voorzitter Sogent

