

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00660

Onderwerp:

CO3-woonproject - Overeenkomst in het kader van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de subsidieovereenkomst voor realisatie van het CO3-woonproject in het kader van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen (kortweg Subsidieovereenkomst CO3-woonproject) met de Provincie Oost-Vlaanderen goed te keuren.

CO3 staat voor Compact + Collectief + Coöperatief, de drie belangrijkste uitdagingen én kansen om wonen betaalbaar te maken voor lage inkomens.

Het provinciebestuur kent, met het budget 2017, een subsidiebedrag van 70.000 EUR toe aan de Stad Gent voor de ontwikkeling van het CO3-woonproject in 2017. Het project is goedgekeurd voor 1 jaar: van 1 februari 2017 tot 31 januari 2018, jaarlijks te verlengen tot maximaal 3 jaar. Het project voorziet een totale looptijd van drie jaar, met tussentijdse jaarresultaten.

De Stad Gent voorziet met een jaarlijks budget van 70.000 euro in de co-financiering van het project en dit zolang de subsidieovereenkomst loopt (maximaal drie jaar).

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst
- Aanvraag voor subsidiëring van experimentele woonprojecten
- Brief toekenning subsidie provincie 2017 (informatief)
- CO3-project - model van betaalbare huisvesting (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: 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 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 is noodzakelijk.

Om de cofinanciering van 50 % vanuit het budget van de Stad Gent te voorzien is in het ontwerp van de budgetwijziging 2017 (en door de gemeenteraad goed te keuren) voor 2017, 2018 en 2019 jaarlijks 70.000 euro aan het CO3-woonproject toegewezen.

Het project loopt van 1/2/2017 tot 31/1/ 2018. Er zal een verlenging van de subsidieovereenkomst worden aangevraagd voor 2018 en 2019.

De deputatie van Oost-Vlaanderen keurde in zijn zitting van 9 februari 2017 de subsidieovereenkomst met de Provincie Oost-Vlaanderen voor uitvoering van het CO3-woonproject goed in het kader van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen.

Om de projectsubsidies te kunnen ontvangen en de uitvoering van het project te kunnen starten, is de goedkeuring van de overeenkomst door de Stad Gent nodig.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst CO3-woonproject: overeenkomst in het kader van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen, met de Provincie Oost-Vlaanderen, 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:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
NVT

Verwachte ontvangsten:

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2017 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|--------|--------|
| 348730000 | 7405000 | POV.EWP | 35.000 | 35.000 |
| 348730000 | 7406000 | POV.EWP | 35.000 | 35.000 |

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Subsidieovereenkomst

Overeenkomst in het kader van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen

Tussen de Provincie Oost-Vlaanderen, met zetel Gouvernementstraat 1, 9000 Gent, in uitvoering van het provinciaal reglement van 24 februari 2016 met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen en van de beslissing van de deputatie van 9 februari 2017 waarbij projectsubsidies werd toegekend, vertegenwoordigd door de heer Eddy Couckuyt, Gedeputeerde bevoegd voor Ontwikkelingssamenwerking, Toerisme, Welzijn-Jeugd-Gezondheid en Wonen en door de heer Albert De Smet, Provinciegriffier, hierna genoemd "de provincie"

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, schepenen van stadsontwikkeling, ruimtelijke planning en wonen en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris en die handelen in uitvoering van de zitting van de gemeenteraad van

hierna genoemd "de aanvrager"

wordt het volgende overeengekomen :

Artikel 1- Kader

Deze overeenkomst wordt afgesloten in toepassing van artikel 7 van het provinciaal reglement, hoger vermeld, en heeft tot doel verdere uitvoering te geven aan de beslissing van de deputatie minimaal op de punten vermeld in artikel 7 : de looptijd van het project, de projectdoelstellingen en de projectdoelgroep, de betrokken partners en hun verbintenissen, de organisatievorm van het project, de door de provincie verleende procesbegeleiding, de verdeelsleutel tussen personeels-, werkings- en investeringskosten, de periode waarbinnen de subsidie moet besteed worden, de uiterste datum waarbinnen de subsidie moet verantwoord worden, de bijzondere voorwaarden bepaald door het toekenningsbesluit, de aard van de vermelding van de provinciale ondersteuning en het gebruik van het provinciaal logo.

Deze overeenkomst moet reglementsconform geïnterpreteerd worden en tevens conform de bijzondere voorwaarden van het toekenningsbesluit. Strijdige bepalingen van deze overeenkomst met het reglement en/of met het toekenningsbesluit worden voor niet geschreven gehouden. Het reglement en het toekenningsbesluit hebben steeds voorrang op deze overeenkomst. De aanvrager en/of de andere projectpartners kunnen aan deze overeenkomst niet meer rechten ontleen dan hen reglementair werden toegekend. De aanvragers en projectpartners verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van het reglement.

Artikel 2 – Looptijd van het project

Het project neemt een aanvang op 1 februari 2017 om te eindigen 31 januari 2018.

Het feit dat de projectaanvraag werd ingediend voor meerdere opeenvolgende budgetjaren ontslaat de aanvrager niet van de toepassing van artikelen 4, § 4 en 7 § 5 van het reglement.

Artikel 3- Projectdoelstellingen en projectdoelgroep

3.1. Projectdoelstellingen

- Vernieuwen van de huisvestingsmarkt door woningen op een innovatieve manier te ontwerpen, te fabriceren, te verhuren, te onderhouden en te beheren zodat deze op een betaalbare en flexibele manier kunnen worden ingezet.

- De creatie van een hybride woningmarkt in de stedelijke context met garantie dat een aandeel kwetsbare Gentenaars structureel kan participeren in de coöperatie en financiële uitsluitingsmechanismes beperkt worden.
- Stimuleren van architecten om betaalbare woningen te ontwerpen door slim gebruik te maken van compacte binnen- en buitenruimtes, en collectieve ruimtes in een stedelijke context.
- Stimuleren van projectontwikkelaars en aannemers om de fabricage en bouw van compacte en betaalbare woningen in een stedelijke context via een doorgedreven productieproces dat snelheid en diversiteit (diverse types) combineert, te ontwikkelen.
- Stimuleren van bewoners, burgers en investeerders om via een coöperatieve vennootschap rendabel te investering en kapitaal op te bouwen in vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde.
- Stimuleren van bewoners om te participeren aan het beheer en onderhoud van hun woonsite en actief samen te leven in de directe woonomgeving.
- Stimuleren van beleidsmakers op lokaal, provinciaal, Vlaams en federaal niveau om een beleidskader te creëren waarbinnen compacte, collectieve en coöperatieve woonsites gerealiseerd kunnen worden. (woon-, subsidie-, ruimtelijk, stedenbouwkundig, fiscaal beleid)

3.2. Projectdoelgroep

Primair richt het CO3-project zich tot een relatief **diverse groep** van bewoners in Gent. Het gaat hier om alleenstaanden of kleine gezinnen (maximum drie personen) die

- compact en betaalbaar willen wonen
- niet meer dan € 400 per maand aan huishuur kunnen (of willen) spenderen.
- geen 100 % eigenaar van een woning kunnen (of willen) zijn
- een flexibele woonformule verkiezen (aangepast aan hun gezinssituatie)
- graag in Gent willen (blijven) wonen
- geloven in de economie (gebruik van een woning primeert op bezit ervan)
- de voordelen van collectieve voorzieningen kunnen waarderen
- graag inspraak krijgen in en actief meewerken aan de directe woonomgeving

Secundair zal het CO3-project in de realisatie van zijn doelstellingen zich richten op architecten en bouwondernemingen, projectontwikkelaars, vastgoedmakelaars en -investeerders en woonbeleidsmakers.

Artikel 4 – De betrokken partners en hun verbintenissen

4.1. Verbintenissen van de aanvrager

De aanvrager verbindt er zich toe

- Eerste jaar : publicatie van een catalogus van CO3-woonsites van 25 tot 40 compacte en betaalbare (duurzame) woningen in een stedelijke omgeving met optimaal gebruik van collectieve ruimtes en voorzieningen.
- Tweede jaar : oprichting van een coöperatieve vennootschap van partners, investeerders en bewoners voor investering, verhuur en beheer van de CO3-woonsite.
- Derde jaar : realisatie en ingebruikname (verhuur) van een CO3-woonsite in Gent van 25 tot 40 woningen met 5 collectieve ruimtes (logeerruimte, was-bar-plaats, technische ruimte, berging, atelierruimte).

4.2. Verbintenissen van de projectpartners

- Stad Gent, dienst Wonen - Algemene projectcoördinatie
- SOGent – Ondersteuning bij projectontwikkeling van de woonsite.
- Huuringent - verhuur van de woningen en logies
- Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent – verhuur van de sociale woningen.

- OCMW Gent, Leerwerkplekken: technische ondersteuning bij ontwikkeling, installatie, onderhoud/herstelling en beheer van de woningen en collectieve ruimtes en tuin.
- OCMW Gent, Sociale Dienstverlening: beleidsondersteuning in functie van de beperking van de financiële uitsluitingsmechanismen voor kwetsbare coöperanten
- Stad Gent – Dienst Stedenbouw : ondersteuning in functie van stedelijke vergunningsvoorwaarden en –doorlooptijd, stedelijke ruimtelijke beleid.
- Stad Gent – Milieudienst : advies en bewaking klimaatneutraliteit en duurzaamheid.

De engagementen van OCMW, SOGent, en Huuringent worden vastgelegd in engagementsverklaringen voor deelname aan het project.

4.3. Verbintenissen van de adviserende partners

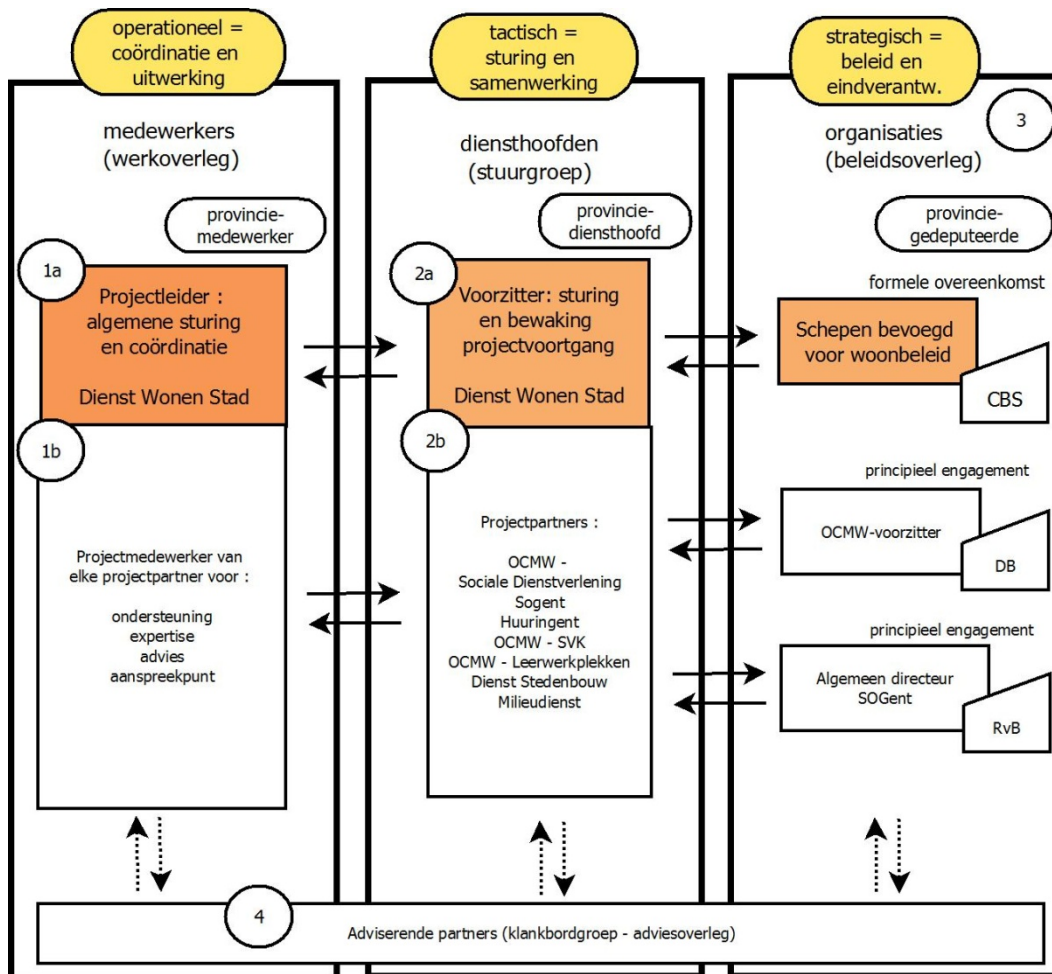
Naast de eigenlijke projectpartners, zullen diverse andere organisaties actief betrokken worden bij het project zonder dat zij zich hiertoe formeel engageren. De rol van deze partners is het project deskundig te adviseren, binnen hun netwerk uit te dragen, opportuniteiten te verwoorden of te creëren, samenwerking op te zetten. De deelname en betrokkenheid van deze partners is wisselend. In eerste instantie worden volgende partners hiervoor gecontacteerd :

- CAW Oost-Vlaanderen
- Samenlevingsopbouw Gent
- CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen)
- Fexpro (Federatie van vastgoedexperten en -promotoren)
- Vlaamse Agentschap Wonen
- Provincie Vlaams-Brabant
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen
- Igemo (Intercommunale voor streekontwikkeling)
- Confederatie van de Bouw
- Beroepsvereniging van Architecten (BVA)
- Investeringsmaatschappijen
- Crowdfundingplatforms

Artikel 5 - Organisatievorm van het project

De projectstructuur bestaat uit drie niveau : een operationeel, tactisch en strategisch niveau.

1. Op **operationeel** niveau zitten de projectleider (algemene sturing, coördinatie) en een projectmedewerker van elke (project)partner (ondersteuning, expertise, advies, aanspreekpunt projectpartners). De projectleider en –medewerkers zorgen voor de uitwerking van het project. Samenwerking gebeurt op diverse manieren – formeel overleg, informeel contact, bilateraal soms plenair, dagelijks, wekelijks tot maandelijks contact naargelang de voortgang van het project. Er is een aanspreekpunt bij de Provincie.
2. Op **tactisch** niveau zitten de diensthoofden van de diverse projectpartners. Zij sturen en bewaken de algemene voortgang van het project, zorgen voor engagement van de medewerkers en diensten. Diensthoofden komen om de drie maanden samen in een stuurgroep. Dienst Wonen Stad Gent zit de stuurgroep voor. Diensthoofd van de Provincie bevoegd voor de subsidie, neemt deel aan de stuurgroep.
3. Op strategisch niveau worden de beleidsbeslissingen genomen (subsidie-overeenkomst, principiële engagementen, fundamentele bijstellingen van het project). Er is hiervoor structureel overleg met de Schepen bevoegd voor woonbeleid en teruggekoppeld voorzien met de beleidsverantwoordelijken van de projectpartners en het provinciebestuur. Er is jaarlijks een formeel overleg.
4. Daarnaast is er een groep van partners die het project adviseren of ermee samenwerken. Deze partners worden op diverse manieren bij het project betrokken. Tweemaal per jaar is er een gezamenlijke informele bijeenkomst.



De Dienst Wonen Stad Gent staat in voor de projectleiding, het samenroepen en voorzitten van de stuurgroep, de terugkoppeling met het stads- en provinciebestuur.

Artikel 6 – De door de provincie verleende projectbegeleiding

Het provinciebestuur kan het projectproces mee opvolgen, dit om een tussentijdse bijsturing of correctie mogelijk te maken en mede zicht te hebben op de tussentijdse evaluaties van het project.

Het is aan het provinciebestuur ook toegestaan om, los van het bijwonen van de stuurgroepen, op ieder tijdstip met het project in contact te treden.

Artikel 7 – De verdeelsleutel tussen personeels-, werkings- en investeringkosten

De subsidie bedraagt € 70 000 op jaarbasis, zijnde projectcoördinatie (51%) en werking (49%).

Artikel 8 – Periode waarbinnen de subsidie moet besteed worden

De projectperiode loopt van 1 feb 2017 tot en met 31 januari 2018.

Artikel 9 – Uiterste datum waarbinnen de subsidie moet verantwoord worden

De uiterste datum van de verantwoording is 31 maart 2018, conform de omschrijving in het reglement, artikel 10, paragraaf 3.

De verantwoording bestaat uit een gedetailleerd inhoudelijk verslag van de activiteiten, conform punt 3.1 van de overeenkomst, en uit een financieel verslag met de nodige verantwoordingsstukken. Hier gaat het om de verantwoording van de personeelskosten (51%) en de verantwoording van de werkingskosten (49%)

Artikel 10 – Bijzondere voorwaarden bepaald door het toekenningsbesluit

Verlenging is mogelijk, maar na grondige evaluatie eerste projectperiode. De verlenging moet aangevraagd worden voor 1 september 2017.

Artikel 11 – Aard van de vermelding van de provinciale ondersteuning en het gebruik van het provinciaal logo.

Op alle interne en externe communicatie rond het project moet het logo van het provinciebestuur vermeld worden, met bijgevoegde tekst: dit project loopt in samenwerking en met de financiële ondersteuning van de provincie Oost-Vlaanderen.

Artikel 12 -Overige bepalingen

De uitvoering van het project moet verlopen conform artikel 5 van het provinciaal reglement. De uitbetaling van de subsidie verloopt conform artikel 7 van het reglement, dit betekent voor deze beslissing onmiddellijk en volledig na de besluitvorming door de deputatie en na het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst.

Opgemaakt te Gent op in*exemplaren*. Elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben

Namens de provincie,
Albert De Smet
provinciegriffier

Eddy Couckuyt
bevoegde gedeputeerde

Namens de Stad Gent

Mieke Hullebroeck
Stadssecretaris

Voor de Burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)
Sven Taeldeman
Schepen van stadsontwikkeling,
Ruimtelijke planning en wonen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 27 juni 2017:

- 44 stem(men) voor: Daniel Termont; Mathias De Clercq; Elke Decruynaere; Martine De Regge; Filip Watteeuw; Christophe Peeters; Resul Tapmaz; Tine Heyse; Annelies Storms; Sofie Bracke; Sven Taeldeman; Rudy Coddens; Sas van Rouveroi; Isabelle De Clercq; Karin Temmerman; Paul Goossens; Guy Reynebeau; Filip Van Laecke; Fatma Pehlivan; Bruno Matthys; Ilknur Cengiz; Sami Souguir; Zeneb Bensafia; Dirk Holemans; Elke Sleurs; Siegfried Bracke; Veli Yüksel; Caroline Van Peteghem; Greet Riebbels; Stephanie D'hose; Sara Matthieu; Guido Meersschaut; Camille Daman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Bram Van Braeckvelt; Mieke Bouve; Astrid De Bruycker; Ömer Faruk Demircioglu; Robin De Wulf; Cengiz Cetinkaya; Chris Maryns-Van Autreve
 - 0 stem(men) tegen:
 - 3 onthouding(en): Johan Deckmyn; Wis Versyp; Gabi De Boever
-