
OPSCHRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00577

Onderwerp:

Subsidieovereenkomst voor de renovatie van leegstaande sociale huurwoningen - werkingsjaren 2016-2017 - Merelbeekse Sociale Woningen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de subsidieovereenkomst voor renovatiewerken om leegstand van sociale huurwoningen versneld terug te dringen met Merelbeekse Sociale Woningen, Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke waarbij een subsidie wordt toegekend van 70.000 euro.

Bevoegd: Tom Balthazar

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 renovatie leegstand SHM - merelbeekse sw
- financiële bijlage renovatie leegstand SHM - merelbeekse sw (informatief)

MOTIVERING

Op 31.12.2015 stond ruim 12% van de sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent leeg. Dit cijfer fluctueert maar nam in de afgelopen jaren sterk toe om diverse redenen. Eén derde van deze woningen wordt momenteel reeds gerenoveerd of vervangen met Vlaamse financiering. Voor een groot deel van de resterende 8% is er geen ingrijpende renovatie of vervanging nodig, mogelijk en/of gepland.

De sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken in het algemeen niet over voldoende eigen middelen om zelf renovatiewerken te bekostigen. Het is anderzijds ook niet altijd interessant of mogelijk om een project met Vlaamse financiering op te zetten. Vlaamse projectsubsiëring gaat ook traag. Anderzijds volstaan kleine verbeteringswerken niet in veel van deze woningen. Een tussenvorm is wenselijk, en daar kan een stedelijke financiële bijdrage het verschil maken. Zodoende komen leegstaande sociale huurwoningen op korte termijn en sneller dan gepland vrij voor verhuring, met een gunstig effect voor de vele kandidaten op de wachtlijsten.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor renovatiewerken om leegstand van sociale huurwoningen versneld terug te dringen met Merelbeekse Sociale Woningen, Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke 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 WIWA 1000309746 – SAP 5616500365.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	J
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	20
348730000	6641000	/			70.000				j

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:
Subsidieovereenkomst Merelbeekse Sociale Woningen ifv “renovatie leegstand sociale huurwoningen “
Er zal bij BW16 € 2.500.000 verschoven worden van 2017 naar 2016 op betreffende budgetplaats/positie.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar x	MJP jaar x+1	MJP jaar +...	Totaal

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- subsidieovereenkomst renovatie leegstand SHM - merelbeekse sw

STAD GENT

Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en Merelbeekse Sociale Woningen cvba-so,

voor renovatiewerken om leegstand van sociale huurwoningen
versneld terug te dringen

voor de werkingsjaren 2016-2017

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 Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd. **.././2016**;

hierna genoemd **de Stad**;

en anderzijds

Merelbeekse Sociale Woningen cvba-so, met zetel te 9820 Merelbeke, Gaversessteenweg 510, vertegenwoordigd door de heer Guido Mortier, voorzitter, en de heer Guido Lenaert, directeur;

hierna genoemd **de uitvoerder**,

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1 : Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1 – Omschrijving van het project

Omschrijving:	Renovatiewerken in leegstaande sociale huurwoningen <ul style="list-style-type: none">- op grondgebied van de stad Gent- die minstens drie maanden leegstaan;- waarbij renovatie leidt tot versnelde herverhuring;- waarvoor renovatie binnen de sectoriële technische en financiële normen (C2008; Financieringsbesluit) niet mogelijk of niet wenselijk is.
---------------	--

Looptijd:	Van 01/01/2016 tot en met 31/12/2017
-----------	--------------------------------------

Totaal toegekend subsidiebedrag per jaar:	5.000.000 Euro
contingent Merelbeekse Sociale Woningen:	70.000 Euro

Deze overeenkomst heeft als doel leegstaande sociale huurwoningen in Gent zo snel mogelijk opnieuw te verhuren door het verstrekken van een tussenkomst in noodzakelijke renovatiewerken. Deze renovatiewerken betreft noch werken in het kader van reguliere Vlaamse projectfinanciering voor sociale woonprojecten noch klassieke aanpassings- of verbeteringswerken tussen twee verhuringen. De werken die hier beoogd worden zijn werken die noodzakelijk zijn om de leegstand die in de afgelopen jaren sterk is toegenomen om te keren, en die op geen andere wijze gefinancierd of gesubsidieerd worden.

Enkel renovatiewerken die afdoende gestaafd worden met facturen komen in aanmerking voor subsidiëring. Enkel facturen met een datum tussen 1/01/2016 en 15/08/2017 komen in aanmerking. De renovatiewerken zelf zijn ten laatste op 30/06/2017 afgerond.

De subsidie bedraagt 100% van het totale factuurbedrag (incl. niet recupereerbare btw) per woonentiteit.

Het minimum factuurbedrag per woonentiteit bedraagt 5.000 Euro (incl. niet recupereerbare btw).

De maximum subsidie bedraagt 20.000 Euro (incl. niet recupereerbare btw) per woonentiteit. Werken die per woonentiteit duurder zijn dan 20.000 Euro (incl. niet recupereerbare btw) komen in aanmerking ten belope van het maximumbedrag.

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

Tegen 30 juni 2017	
Prestaties	Indicator
Terugdringen van leegstand door het versneld herverhuren na renovatie	Aantal leegstaande sociale huurwoningen van de uitvoerder op 31/12/2015: 3

De uitvoerder verbindt er zich toe het aantal leegstaande sociale huurwoningen substantieel terug te dringen t.o.v de toestand op 31/12/2015 door een doelgerichte en efficiënte aanwending van de subsidiëring voor noodzakelijke renovatiewerken.

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

Strategische doelstelling	We verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt (SD 00015)
(Project)Operationele doelstelling	Verhogen van het aanbod van sociale, bescheiden en gezinsvriendelijke woningen (OD 00006)
Activiteit of project	Regisseren van het woonaanbod (AC 34873)

Hoofdstuk 2 : uitbetaling

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

- Een eerste schijf van 25% wordt zo snel mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst uitbetaald.
- Een tweede schijf van 25% wordt uitbetaald na voorlegging van de bewijsstukken van de eerste schijf.
- Een derde schijf van 25% wordt uitbetaald na voorlegging van de bewijsstukken van de tweede schijf.
- Een vierde en laatste schijf van 25% wordt uitbetaald na voorlegging van de bewijsstukken van de derde schijf.
- De bewijsstukken van de vierde (of de laatste benodigde) schijf worden ten laatste op 31/08/2017 ingediend bij de Stad.

Het eventueel niet benutte, reeds uitbetaalde deel van het contingent zal door de uitvoerder worden terug gestort aan de Stad, ten laatste op 31/10/2017.

Art. 5 – De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan de Stad mee te delen.

Hoofdstuk 3 : inhoudelijke en financiële controle

Art. 6 – In te dienen bewijsstukken:

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen, bestaan de bewijsstukken uit:

1. **een inhoudelijk deel:** duiding in welke mate de in artikel 2 overeenkomen prestaties zijn gerealiseerd:
 - o een overzicht op adres van de woonentiteiten waarin renovatiewerken in het kader van deze overeenkomst werden uitgevoerd en afgerond, met **per woonentiteit:**
 - een beknopte omschrijving van de werken
 - een verwijzing naar de van toepassing zijnde facturen
 - vermelding van het bijhorende factuurbedrag (incl. niet recupereerbare btw)
2. **een financieel deel:**
 - o gedetailleerde facturen van renovatiewerken (aanneming en/of materialen);
 - o balans, rekeningen en verslag inzake beheer en financiële toestand

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De uitvoerder is op algemene wijze onderworpen aan de plaatsings- en uitvoeringsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 12 en 2, 1°, d van de Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 zijn voldaan.

- De uitvoerder is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de plaatsingsregels: indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 13 van de Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 en artikel 4, § 2 van het Koninklijk Besluit Plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011 zijn voldaan.

Art. 7 – Timing indiening bewijsstukken:

- Inhoudelijk deel en bijhorende facturen: zie artikel 4
- Balans, rekeningen en verslag inzake beheer en financiële toestand 2016 wordt ingediend ten laatste op 30 juni 2017.
- Balans, rekeningen en verslag inzake beheer en financiële toestand 2017 wordt ingediend ten laatste op 30 juni 2018.

Art. 8 – De inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde bewijsstukken 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, indien er geen of onvoldoende financiële of inhoudelijke verantwoordingsstukken kunnen voorgelegd worden, of wanneer andere voorwaarden van deze overeenkomst niet nageleefd worden.

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.

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 auditeren.

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.

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 kan de overeenkomst aangepast worden.

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	Merelbeekse Sociale Woningen
- Rechtsvorm	cvba-so
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	directeur, Guido Lenaert
- Contactpersoon	Guido Lenaert
- Correspondentieadres	Gaversesteenweg 510 – 9820 Merelbeke
- Telefoonnummer	09 362 22 26
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	Merelbeekse Sociale Woningen cvba-so BE07 2900 4540 0566
- e-mail	guido.lenaert@msw.woonnet.be

De Stad: bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Kristof Gielen
- Adres	AC-Zuid, Woodrow Wilsonplein 1 – 9000 Gent
- Telefoon	09 266 76 05
- e-mail	kristof.gielen@stad.gent

Hoofdstuk 6 : Algemene 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, tenzij dit gebeurt in het kader van een wettelijke of decretale verplichting. De uitvoerder stelt de stad desgevallend onmiddellijk schriftelijk in kennis hiervan.

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 hun 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 clausule 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. 17 – In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Hoofdstuk 7 : Inwerkingtreding beleidsovereenkomst

Art. 18 – Huidige overeenkomst gaat in op .../2016 en eindigt op 31/12/2017.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .../2016

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16/06/2014)

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen

Voor de uitvoerder

Guido Lenaert
Directeur

Guido Mortier
Voorzitter

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 29 juni 2016:

- Met unanimitéit
-