

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 3 december 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_01007

**Onderwerp:**

**Subsidieovereenkomst - Ondersteuning juridische expertise vzw Community Land Trust Gent (CLT Gent) voor werkingsjaar 2015/2016 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de subsidieovereenkomst 'Ondersteuning juridische expertise vzw CLT Gent voor werkingsjaar 2015/2016' met vzw CLT Gent, Blaisantvest 70, 9000 Gent, waarbij een subsidie wordt toegekend van 30.000 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):**

- Financiële bijlage vzw CLT Gent 2016 - juridische ondersteuning (informatief)
- Subsidieovereenkomst vzw CLT Gent - ondersteuning juridische expertise

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Vzw CLT Gent wil een vernieuwend en democratisch model uitwerken om op gemeenschapsgronden woningen te realiseren tegen betaalbare prijzen. Het Community Land Trust (CLT) - model uit de VS staat hierbij als voorbeeld voorop. Dit model kan echter niet zomaar in Gent toegepast worden : een aanpassing aan de Belgische en Vlaamse context, in het bijzonder inzake een aantal wettelijke bepalingen, is noodzakelijk.

We denken hierbij in eerste instantie (maar niet uitsluitend) aan juridische figuren als

eigendom(soverdracht), erfpacht, erfrecht, opstal, hypotheek in combinatie met wettelijke en decretale bepalingen inzake sociale koop, Vlaamse woonlening en fiscaliteit met afspraken inzake een gedeelte meerwaardeontwikkeling van het vastgoed tussen erfpachtgever en –nemer.

Om het CLT-model uit de VS te vertalen naar een werkbare Vlaamse variant zal de nodige juridische expertise ingehuurd worden bij één of meerdere externe deskundige(n).

Het juridisch uitwerken van een Vlaams CLT-model in een notariële basisakte is nodig om het CLT-project in Gent te kunnen uitvoeren.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

De goedkeuring van de subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en vzw CLT Gent is nodig om de subsidie van 30.000 euro te kunnen uitbetalen.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de subsidieovereenkomst 'Ondersteuning juridische expertise vzw CLT Gent voor werkingsjaar 2015/2016', met vzw CLT Gent, Blaisantvest 70, 9000 Gent, waarbij een subsidie van 30.000 euro wordt toegekend, 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 nummer 5615500677 werd verleend op 10/11/2015

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2015	Totaal
348760000	6491000	/	30.000	30.000

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

subsidie aan vzw CLT Gent voor juridisch, fiscaal en administratief advies.

Verwachte ontvangsten:

nvt

---

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

- Subsidieovereenkomst vzw CLT Gent - ondersteuning juridische expertise

## **OVEREENKOMST**

### **Subsidieovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent, en CLT Gent vzw**

### **Ondersteuning juridische expertise CLT Gent vzw**

### **voor werkingsjaar 2015 / 2016**

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

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 de zitting van de gemeenteraad van december 2015;

hierna genoemd de Stad;

en

CLT Gent vzw, Blaisantvest 70, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de Mevrouw Trui Maes, voorzitter raad van bestuur

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk 1. - Voorwerp van de overeenkomst

### Artikel 1. - Omschrijving van de actie

Actie	Ondersteuning juridische expertise CLT Gent vzw	
Looptijd van de actie	Van 18/12/2015 tot en met 31/12/2016	
Totaal toegekend subsidie- bedrag 2016	30.0000 Euro	
- voor personeel	0 Euro	
- voor werkingskosten en overheadkosten	30.000 Euro	

Art. 2. - Bovenstaande actie levert een bijdrage aan de maatschappelijke evoluties, strategische en operationele doelstellingen 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 koopmarkt.
Operationele doelstelling	Verhogen van het aanbod van sociale, bescheiden en gezinsvriendelijke woningen

Art. 3. - De uitvoerders verbinden er zich toe volgende prestaties te leveren en te meten:

CLT Gent vzw wil een vernieuwend en democratisch model uitwerken om op gemeenschapsgronden woningen te realiseren tegen betaalbare prijzen. Het Community Land Trust model uit de VS staat hierbij als voorbeeld voorop. Dit model kan echter niet zomaar in Gent toegepast worden : een aanpassing aan de Belgische en Vlaamse context, in het bijzonder inzake een aantal wettelijke bepalingen, is noodzakelijk.

We denken hierbij in eerste instantie (maar niet uitsluitend) aan juridische figuren als eigendom(overdracht), erfpacht, erfrecht, opstal, hypotheek in combinatie met wettelijke en decretale bepalingen inzake sociale koop, Vlaamse woonlening en fiscaliteit met afspraken inzake een gedeelde meerwaarde-ontwikkeling van het vastgoed tussen erfpachtgever en –nemer.

Om het CLT Model uit de VS te vertalen naar een werkbare Vlaamse variant zal de nodige juridische expertise ingehuurd worden bij één of meerdere externe deskundige(n).

Jaarlijks	
Prestaties	Indicator
1. Studie inzake de mogelijkheden om het CLT-model uit de VS aan te passen aan de Belgische en Vlaamse juridische context met een concreet voorstel voor het Gentse Project in Meulestede.	Document – studieverlag
2. Model akte van eigendomsoverdracht van CLT woningen binnen een 'sociale koop' context of gelijk(w)aardig.	Document

CLT Gent vzw vermeldt bij elke specifieke communicatie in het kader van deze subsidieovereenkomst steeds het logo van de Stad Gent.

## Hoofdstuk 2. : inhoudelijke en financiële controle

Art. 4 - De uitvoerders verklaren kennis te hebben van volgende regels en richtlijnen en zijn opdracht in overeenstemming hiermee uit te voeren:

- Alle uitgaven die afgerekend worden op de subsidie dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met het doel waarvoor de subsidie wordt toegekend. Bij schending van dit opportuniteitsprincipe: zie art. 6
- De subsidie kan enkel worden aangewend voor werkingskosten (max. 30.000 euro). Werkingskosten moeten gerealiseerd zijn in functie van de inhuring van externe expertise.
- Overheadkosten bedragen max. 15% van het totaal toegekende subsidiebedrag. Ze worden toegekend op basis van de afgerekende en aanvaarde werkingskosten. De overheadkosten worden als flatrate toegekend. 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)
- huur 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.

- Naleving wetgeving overheidsopdrachten:
  - De uitvoerders zijn 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 uitvoerders zijn 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. 5- Voor de financiering van de actie wordt de toegekende subsidie uit artikel 1 aan de uitvoerders gestort, volgens deze modaliteiten :

Het voorziene bedrag wordt zo snel mogelijk na de goedkeuring en ondertekening van de overeenkomst overgemaakt.

CLT Gent vzw bezorgt een tussentijdse inhoudelijke en financiële verslag aan de Stad Gent en dat uiterlijk op 30 mei 2016. Deze resultaten zullen besproken worden op een jaarlijks evaluatiemoment.

De inhoudelijke controle en de financiële afrekening moeten uiterlijk 31 maart 2017 door de uitvoerder aan de Stad worden bezorgd. De financiële afrekening verduidelijkt de aanwending van de toegekende subsidie waarbij een volledig overzicht van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties wordt gegeven. Van deze datum kan afgeweken worden mits grondige motivatie en na schriftelijk akkoord van de bevoegde stedelijke dienst.

De uitvoerders verbinden er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Art. 6 –De uitvoerders dienen 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.

Op grond van artikel 5 § 1 van voormelde wet, dienen de uitvoerders eveneens gedurende de looptijd van de subsidie elk jaar zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen.

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 volgens de verhouding van de toegekende subsidie, 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 van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerders voor dit welbepaald project, kan de Stad beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de uitvoerders.

In geval de uitvoerders voor dit welbepaald project onder curatele worden geplaatst, kan de Stad overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie.

Elke vastgestelde onregelmatigheid geeft bij de Stad aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen.

Art. 8 - De uitvoerders verbinden 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 uitvoerders zich verzetten tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De uitvoerders zijn verplicht administratieve en financiële richtlijnen betreffende de uitvoering van de huidige overeenkomst, 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 uitvoerders verbinden 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 3 : wijziging overeenkomst**

Art. 9 - Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de meting en de begroting van de actie worden door de uitvoerders onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

Onderhavige overeenkomst kan aangepast worden op voorstel van de Stad en de uitvoerders bij schriftelijk akkoord.

## Hoofdstuk 4 : correspondentie en communicatie

Art. 10 - De uitvoerders die voor hun actie specifieke externe communicatie opzetten, lichten hierover de Stad in.

De Stad en de uitvoerders 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 uitvoerders en de Stad.

De uitvoerders

- Organisatie	CLT Gent
- Rechtsvorm	vzw
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Trui Maes (voorzitster van de Raad van Bestuur)
- Contactpersoon	Trui Maes
- Correspondentieadres	Blaisantvest 70 9000 Gent
- Telefoonnummer	09 279 27 33
- Faxnummer	
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	CLT Gent vzw BE50 8905 9432 7418
- e-mail	tma@p2praxis.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Willem Gobeyn
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1 9000 Gent
- Telefoon	09/266 83 91
- Fax-nummer	
- e-mail	Willem.gobeyn@gent.be

## Hoofdstuk 5 : Bijzondere bepalingen

Art. 11 - 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. 12 – De toegekende subsidie mag door de uitvoerders niet in pand gegeven worden aan een andere partij dan de uitvoerders zelf.

Art. 13 - De uitvoerders verbinden 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. 14 - De uitvoerders verbinden 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. 15 - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen bevoegd.

## Hoofdstuk 6 : Inwerkingtreding beleidsovereenkomst

Art. 16 - Huidige overeenkomst gaat in op 18/12/2015 en eindigt op 31/12/2016.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .....2015

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Paul Teerlinck  
Stadssecretaris

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

Tom Balthazar  
Schepen van stadsontwikkeling,  
wonen en openbaar groen

voor de uitvoerder CLT Gent vzw

Trui Maes  
Voorzitster Raad van Bestuur