

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Besluit nummer: 2018_GR_01053

Onderwerp:

CODAK-woonproject 2018 - 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 CODAK-woonproject 2018 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 CODAK-woonproject) met de Provincie Oost-Vlaanderen goed te keuren. CODAK staat voor Compact + Collectief + Coöperatief, de drie belangrijkste uitdagingen én kansen om wonen betaalbaar te maken voor lage inkomens.

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 Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage CODAK-woonproject 2018 (informatief)
- overeenkomst CODAK projectjaar 2

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. CODAK 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 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.

De cofinanciering van 50 % vanuit het budget van de Stad Gent is voorzien voor 2017, 2018 en 2019 ten bedrage van 70.000 euro jaarlijks.

In augustus 2017 werd een verlenging van de subsidieovereenkomst aangevraagd voor 2018.

Het is voorzien dat de deputatie van Oost-Vlaanderen in november 2018 een bedrag van 70.000 euro zal vrijmaken voor verlenging van het project in het tweede jaar en hiervoor met Stad Gent een subsidie-overeenkomst afsluit.

De deputatie van Oost-Vlaanderen zal in zijn zitting van 29 november 2018 de subsidieovereenkomst tussen de Provincie Oost-Vlaanderen en Stad Gent voor uitvoering van het CODAK-woonproject 2018 goedkeuren 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 verlenging van het project te kunnen uitvoeren, is de goedkeuring van de overeenkomst door de Stad Gent nodig.

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

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst CODAK-woonproject 2018: 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 Stedelijke Ontwikkeling - Dienst Wonen

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

Visum van de financieel directeur:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

NVT

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	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

- overeenkomst CODAK projectjaar 2

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 Gouvernmentstraat 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 29 november 2018 waarbij projectsubsidies werd toegekend, vertegenwoordigd door de heer Eddy Couckuyt, Gedeputeerde bevoegd voor Ontwikkelingssamenwerking, Toerisme 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, algemeen directeur 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 2018 om te eindigen 31 augustus 2019.

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 investeren 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, vanaf nu genaamd 'Codak', 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 deeleconomie (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 Codak 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 zich tot volgende zaken:

- **Tweede jaar** : oprichting van een coöperatieve vennootschap van partners, investeerders en bewoners voor investering, verhuur en beheer van de Codak-woonsite.

Projectleiding

- Aanwerving van een dedicated projectleider;
- Samenwerking met sogent versterken.

Communicatie

- Communicatie in een professionele powerpoint omzetten;
- Brochure van Codak voor professionelen ontwikkelen;
- Deelname aan studiedag van Provincie Oost-Vlaanderen;
- Webpagina ontwerpen en online zetten.

Analyse

- Knelpunten identificeren en elimineren door gerichte keuzes;
- Nieuwe mogelijkheden scheppen om experimentele, nieuwe en andere woonvormen in Gent te realiseren, onder andere door de stedenbouwkundige regelgeving kritisch te onderzoeken;
- Een seminarie betaalbaar wonen oprichten waarin stadsdiensten en externe experts zich buigen over de randvoorwaarden van betaalbaar bouwen en wonen;
- Bezoeken van voorbeelden in binnen- en buitenland.

Draagvlakcreatie

- Een trefdag organiseren waarop eigentijdse nieuwe woonmodellen voorgesteld worden;
- Codak voorstellen bij FeXPRO en Confederatie Bouw.

Vastgoedontwikkeling

- Marktverkenning samen met het sociaal verhuurkantoor Gent aangaande de bereidheid van de private sector om betaalbaar wonen te realiseren;
- Grondprijs onderzoek en standpuntbepaling over erfpacht of aankoop;

- Bouwkost minimalisatie door materialenkeuze of bouwtechniek.

Juridisch

- Onderzoek naar beheersmodel;
- Vergelijkend onderzoek naar bestaande coöperatieven.

Financieel

- Rendementsonderzoek in samenwerking met PMV.

Realisatie

- Ateljeesite Meulestede moet nog bevestigd worden;
- Mijlpalenplan 2019 uitzetten in functie van realisatie.
- **Derde jaar** : vormen van een bewonersgroep (bij voorkeur in de vorm van een coöperatieve vennootschap) die de rechten op een grondpositie verwerft; samen met deze bewonersgroep plannen realiseren in Gent voor het creëren van minstens 50 woningen met collectieve ruimtes (logeerruimte, was-bar-plaats, technische ruimte, berging, atelierruimte);

Bewoners

- Definitieve doelgroepbepaling

Communicatie

- Communicatie naar toekomstige investeerders;
- Communicatie naar toekomstige bewoners;
- Web-platform met kennisdeling en promotie van prototypes en/of concrete aanbevelingen.

Vastgoedontwikkeling

- Vastgoedspelers bevragen;
- PPS model uitwerken voor de ontwikkeling van het gebouw.

Realisatie

- Ontwerpteam selecteren;
- Ontwerp voorleggen (basis voor omgevingsvergunning);
- Beslissing nemen over grondpositie (aankoop/verkoop/erfpacht).

Juridisch

- Vennootschapsvorm beslissen.

Financieel

- Gedetailleerd businessmodel.

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 en Ruimtelijke Planning : ondersteuning in functie van stedelijke vergunningsvoorwaarden en –doorlooptijd, stedelijke ruimtelijke beleid
- Stad Gent – Dienst Milieu en Klimaat: 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)
- Naar voortschrijdend inzicht worden ook nieuwe partners aan de projectgroep toegevoegd, en zullen andere eerder nauwelijks bij de totstandkoming van het project betrokken zijn en blijven. Zo denken we bijvoorbeeld aan private vzw's die actief bezig zijn met nieuwe woonvormen, cohousing, ... en relevante ervaringen kunnen aanbrengen (Wooncoop, CLT, Labland, Cohousing Projects, ...)

Artikel 5 - Organisatievorm van het project

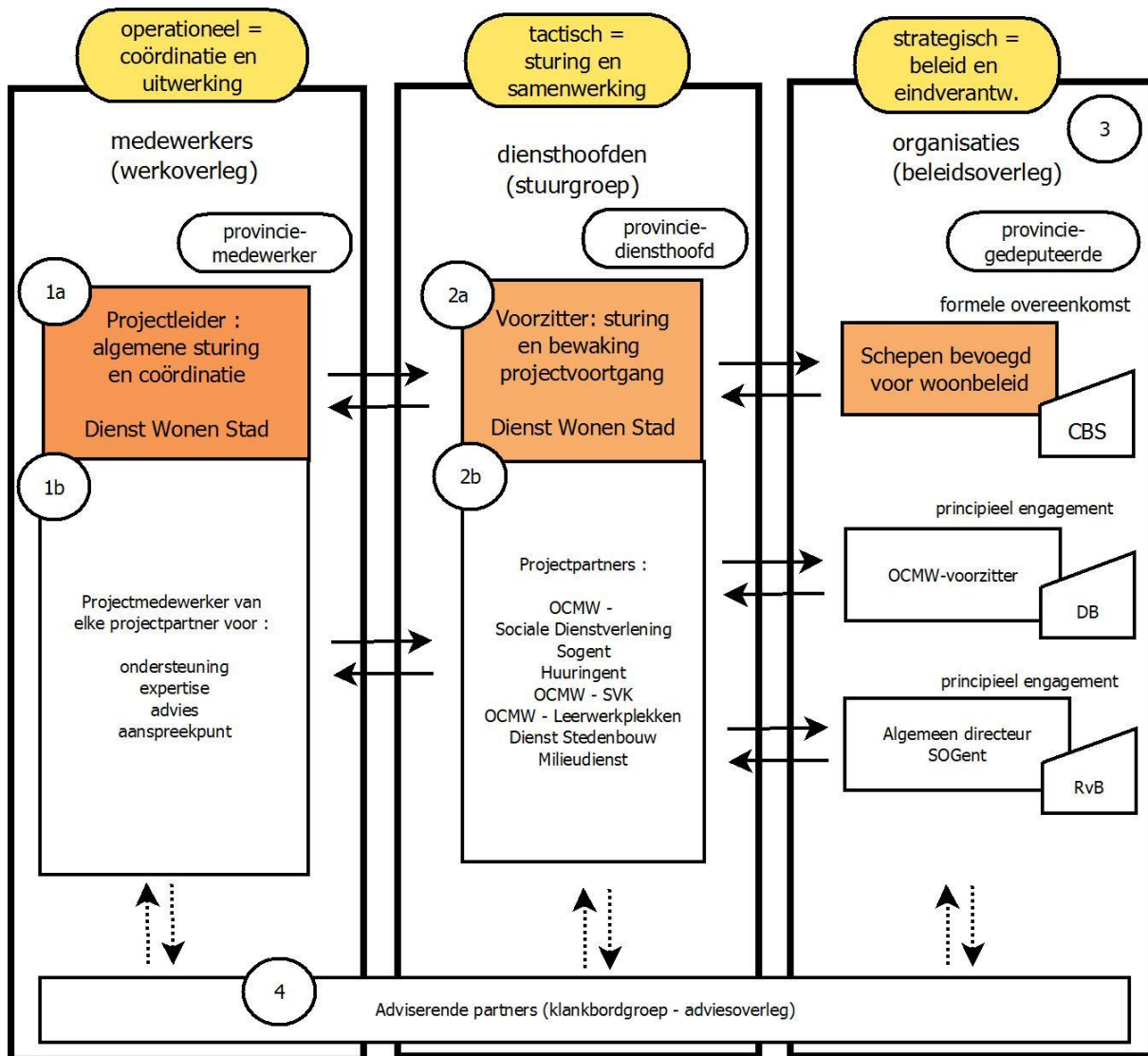
De projectstructuur bestaat uit drie niveau: een operationeel, tactisch en strategisch niveau.

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 of laat zich vervangen.
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.

overeenkomst projectsubsidies experimentele woonvormen CODAK stad Gent
2^{de} projectjaar



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

Het provinciebestuur wordt vertegenwoordigd binnen de stuurgroep.

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 investeringskosten

De subsidie bedraagt € 70.000 voor de projectperiode.

De verdeling (en cofinanciering) van de kosten is als volgt:

- Personeelskosten 50% Provincie Oost-Vlaanderen – 50% Stad Gent

- Werkingskosten 50% Stad Gent – 50% Provincie Oost-Vlaanderen

Van deze verdeling kan worden afgeweken mits grondige motivatie.

Artikel 8 – Periode waarbinnen de subsidie moet besteed worden

De projectperiode loopt van 1 februari 2018 tot en met 31 augustus 2019.

Artikel 9 – Uiterste datum waarbinnen de subsidie moet verantwoord worden

De uiterste datum van de verantwoording is 30 november 2019, 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.

Artikel 10 – Bijzondere voorwaarden bepaald door het toekenningsbesluit

Verlenging is mogelijk, maar na grondige evaluatie van de tweede projectperiode. De verlenging moet aangevraagd worden voor 1 september 2019.

De engagementen van de projectpartners worden geformaliseerd in engagementsverklaringen.

Artikel 11 – Communicatie rond het project: visibiliteit en return voor de provincie enerzijds, deskundigheidsbevordering van de sector anderzijds

Stad Gent engageert zich ertoe:

- op alle communicatiedragers m.b.t. het project **het logo van het provinciebestuur** te plaatsen, **met bijgevoegde tekst**: dit project loopt in samenwerking en met de financiële ondersteuning van de provincie Oost-Vlaanderen. Bij elke communicatie over het project het partnerschap met de provincie op duidelijke wijze te vermelden en dit te zullen doen in overleg met de dienst Wonen van de provincie.

- in te gaan op mogelijke initiatieven die de provincie neemt om gesubsidieerde experimentele woonprojecten voor te stellen. Ervaringen en methodieken, verworven via het gesubsidieerd project, dienen waar mogelijk te worden overgedragen naar andere organisaties met het oog op deskundigheidsbevordering van de sector. Deze deskundigheidsbevordering kan op verschillende manieren tot stand komen en gebeurt in overleg met de dienst.

Deze vermeldingen en deskundigheidsbevordering van de sector zullen ook blijken uit de verantwoording van het project.

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 als volgt: de eerste schijf van 50% na de toekenning (dit betekent voor deze beslissing onmiddellijk na de besluitvorming door de deputatie en na het ondertekenen van de

overeenkomst projectsubsidies experimentele woonvormen CODAK stad Gent
2^{de} projectjaar

samenwerkingsovereenkomst), de tweede schijf na goedkeuring van de eindverantwoording van het vorig projectjaar.

Opgemaakt te Gent op ... *in 2 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
Algemeen Directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017.)

Sven Taeldeman
Schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen