



Vergadering van 3 december 2020

2020_GRMW_01418 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het Project Krottenbestrijding - Bekrachtiging

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2de lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en sogent, goedgekeurd op de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 11.

Motivering

In het vorige bestuursakkoord 2013-2018 van de Stad Gent stond vermeld dat de Stad wou inzetten op krotbestrijding. Zo stelde men o.a. dat het gebruik van een aantal instrumenten zou versterkt worden om langdurig leegstaande en zwaar verkrotte onbewoonbare woningen terug op de woonmarkt te krijgen. Er werd ook gepleit voor een gecoördineerde en krachtvolle aanpak van huisjesmelkerij, verwaarlozing en verkrotting.

Ter realisatie hiervan werd in zitting van de gemeenteraad d.d. 26 oktober 2015 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst afgesloten met sogent, Volderstraat 1, 9000 Gent, deels onder de vorm van een subsidieovereenkomst voor de periode van 01.01.2015 tot 31.12.2019 inzake (1) de afsluiting van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het Project Stedelijke Woonkavels 2009 en (2) het bevorderen van de kwaliteit van woningen in Gent d.m.v. krottenbestrijding en realisatie van nieuwe stedelijke woonkavels.

Dit laatste project had als doelstelling het betaalbaar houden van het wonen en bouwen in de stad voor en door (grotere) gezinnen. In het kader van de voormelde subsidieovereenkomst werden er 13 verkrotte panden door sogent aangekocht.

Deze subsidieovereenkomst liep tot 31 december 2019 maar zowel Stad Gent als sogent werkten samen verder door aan de aanpak van de uitgifte van de 13 aangekochte panden.

Het huidige bestuursakkoord wil vooral inzetten op verhuur aan de meest kwetsbare groepen. Daarom werd onderzocht om zoveel mogelijk panden in eigendom te houden en deze via een erfpachtformule te laten renoveren door een partner met sociaal engagement, dit met het oog op verhuring aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

In uitvoering van artikel 11 van de 'Beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en Stadsontwikkeling Gent', goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2019 en de raad van bestuur van sogent in zitting van 19 december 2019, wordt overgegaan tot het sluiten van een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent in het kader van het project Krottenbestrijding.

Het doel van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst is om de uitgifte van de 13 verkrotte panden in detail uit te werken en onder partijen de nodige afspraken te maken en de taakverdeling uit te lichten. Er zijn geen financiële gevolgen gekoppeld aan dit besluit gezien er bij de opmaak van de eerste subsidieovereenkomst een subsidie als financieringswijze werd gehanteerd. Binnen de voorliggende overeenkomst wordt het openstaande saldo van die uitgegeven subsidie (na verwerking van het openstaande saldo van het Project Stedelijke Woonkavels) verder opgebruikt in het kader van de voortzetting van het voorliggend project.

Deze beslissing is noodzakelijk gezien de samenwerking is blijven doorgaan na de beëindiging van de vorige overeenkomst. Gezien er ook handelingen werden gesteld in de periode tussen 1 januari 2020 en de goedkeuring van dit besluit is er een beslissing tot bekrachtiging nodig van de gemeenteraad. De nodige besluitvorming werd hiervoor niet tijdig uitgelokt maar is noodzakelijk om de continuïteit en de slaagkansen van het project niet te hypothekeer.

Er wordt derhalve aan de gemeenteraad gevraagd de voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst te bekrachtigen met ingang van 1 januari 2020 en voor de resterende looptijd, tot en met 31 december 2024.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad Gent - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het Project Krottenbestrijding (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Bekrachtigt de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het Project Krottenbestrijding met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024, zoals gevoegd in bijlage.

Project Krottenbestrijding: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

van 1/01/2020 t.e.m. 31/12/2024

BSO 2 Uitgifte krotwoningen





GEEFT GENT VORM

Tussen enerzijds :

1. Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds:

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent en mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van 16 januari 2019,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

| | | |
|-----------|--|----|
| Artikel 1 | Doel BSO 2..... | 4 |
| Artikel 2 | Context en situering..... | 4 |
| 2.1 | Context van het project | 4 |
| 2.2 | Situering van het project..... | 5 |
| Artikel 3 | Project | 8 |
| 3.1 | Projectdefinitie..... | 8 |
| 3.2 | Projectplanning | 10 |
| Artikel 4 | Projectstructuur..... | 11 |
| 4.1 | Projectleiding..... | 11 |
| 4.2 | Projectoverleg | 11 |
| 4.3 | Communicatie en participatie | 12 |
| Artikel 5 | Taakverdeling | 12 |
| Artikel 6 | Patrimoniaal..... | 13 |
| 6.1 | Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2 | 13 |
| 6.2 | Status bij einde van het project | 13 |
| Artikel 7 | Financiering | 14 |
| 7.1 | Historische kosten: uitgaven t.e.m. 2019 | 14 |
| 7.2 | Beschikbaar budget 1/01/2020 | 14 |
| 7.3 | Totale kost voor het volledige project | 15 |
| 7.4 | Totale opbrengst verkoopluik | 16 |
| 7.5 | Saldo te gebruiken ikv erfpachtluik | 16 |
| 7.6 | Financieringswijze: subsidie | 16 |

Artikel 1 Doel BSO 2

Onderhavige overeenkomst vormt een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Krottenbestrijding.

BSO 1, onder de vorm van een subsidieovereenkomst, m.b.t. dit project, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent d.d. 28 oktober 2015 en op de gemeenteraad dd. 26 oktober 2015 liep af op 31 december 2019.

Die subsidieovereenkomst tussen Stad Gent en sogent liep voor de periode van 01/01/2015 tot en met 31/12/2019 inzake:

- (1) de afsluiting van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het Project Stedelijke Woonkavels 2009 en
- (2) het bevorderen van de kwaliteit van woningen in Gent d.m.v. krottenbestrijding en realisatie van nieuwe stedelijke woonkavels.

De BSO 2 heeft tot doel de nodige afspraken en de financiering voor de uitgifte van 13 krotwoningen in eigendom van sogent, vast te leggen.

Artikel 2 Context en situering

2.1 Context van het project

Algemeen

In het bestuursakkoord 2013-2018 van de Stad Gent wou de Stad inzetten op krotbestrijding. O.a. het gebruik van een aantal instrumenten zou versterkt worden om langdurig leegstaande en zwaar verkrotte onbewoonbare woningen terug op de woonmarkt te krijgen. Er werd ook gepleit voor een gecoördineerde en krachtdadige aanpak van huisjesmelkerij, verwaarlozing en verkrotting.

In oktober 2015 sloten Stad Gent en sogent hiertoe een samenwerkingsovereenkomst af inzake o.a. **het bevorderen van de kwaliteit van woningen in Gent d.m.v.**

krottenbestrijding en realisatie van nieuwe stedelijke woonkavels, waarbij een subsidie van **1.500.000,00 €** toegekend werd aan sogent.

Het project heeft als doelstelling het betaalbaar houden van het wonen en bouwen in de stad voor en door (grotere) gezinnen.

Sogent heeft na een intense zoektocht 13 aankopen kunnen realiseren op de private markt (2) en van verbeurdverklarde panden van de FOD Financiën (11).

Eén pand is bewoond via Interim Vastgoedbeheer bvba (*), de twaalf overige panden staan leeg.

De totale aankoopprijs bedroeg **1.581.827 euro**.

De Stad Gent en sogent werkten, ook na het beëindigen van de subsidieovereenkomst eind 2019, verder aan **de aanpak van de uitgifte** van die 13 verkrotte panden.

Daarbij werd door sogent een uitgebreid marktonderzoek gevoerd, waarbij verschillende partijen werden bevestigd naar de haalbaarheid van een erfpachtformule voor zowel sloop- als renovatieprojecten.

Ook werd het type uitgifte verder juridisch onderzocht.

De verschillende opties per pand (sloop + nieuwbouw of renovatie) werden onderzocht om te definiëren welke optie voor welk pand de meest efficiënte oplossing leek.

Er werd bekeken welke panden konden verkocht worden, welke konden verhuurd worden en welke panden konden samengevoegd worden. Ook werd in het geval van de kleinste woningen bekeken welke burens konden aangeschreven worden om samen met het naastliggend pand een grotere, kwalitatievere woning te vormen.

Beleidsvisie

Het bestuursakkoord 2019-2024 wil vooral inzetten op verhuur aan de meest kwetsbare groepen. Daarom werd onderzocht om zoveel mogelijk panden in eigendom te houden en deze via een erfpachtformule te laten renoveren door een partner met sociaal engagement, dit met het oog op verhuring aan het Sociaal Verhuurkantoor van Gent (kortweg SVK Gent).

Ondernemingsplan - meerjarenplanning

Sogent heeft in haar ondernemingsplan voor 2021 voorzien om voor de 13 panden de uitgifte uit te werken waarbij een deel van de panden wordt verkocht en een deel van de panden in eigendom blijft om deze te verhuren.

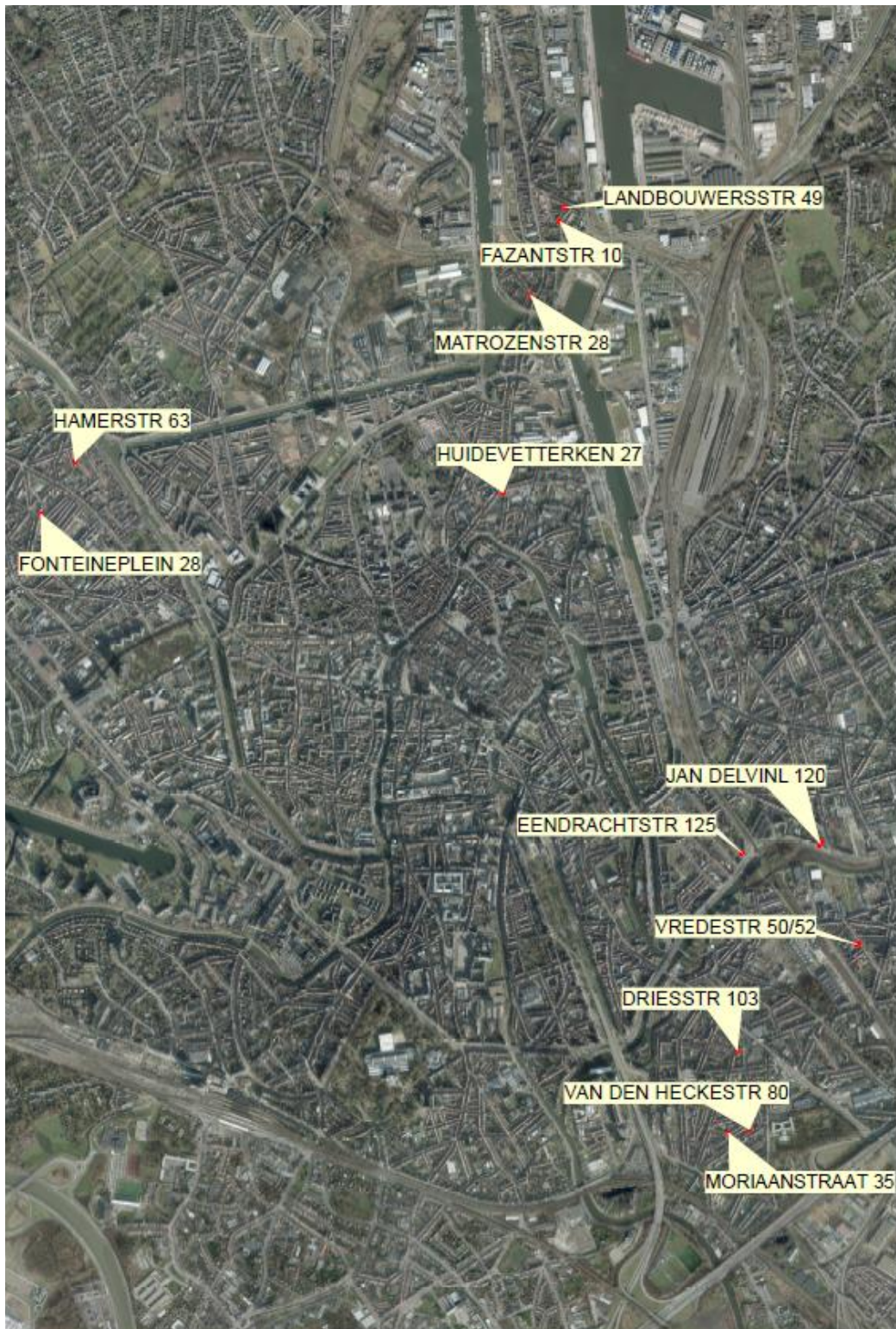
Doel van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Het doel van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst is om de uitgifte van die 13 verkrotte panden in detail uit te werken en onder partijen de nodige afspraken te maken en de taakverdeling uit te lichten.

2.2 Situering van het project

Algemeen

De 13 verkrotte panden situeren zich in de wijken Brugse Poort, Muide- Meulestede, Dampoort, Ledeborg, Gentbrugge, Macharius-Heirnis en Sluizeken-Tolhuis-Ham.



luchtfoto met aanduiding van de door sogent aangekochte krotwoningen

In beeld



Hamerstraat 63



Driesstraat 103



Van den Heckestraat 80



Eendrachtstraat 123 en 125



Matrozenstraat 28



Moriaanstraat 35



Vredestraat 50/52 - Jan Delvinlaan 120 - Fazantstraat 10 - Fonteineplein 28 - Huidevetterken 27 - Landbouwersstraat 49

Artikel 3 Project

3.1 Projectdefinitie

Algemeen

Na uitgebreid onderzoek komen sogent en Stad Gent tot volgend voorstel:

- verkoop van 7 panden met verplichting tot sloop en nieuwbouw (tenzij aan de burens wordt verkocht), om met deze inkomsten het project verder te financieren;
- afsluiten van een erfpachtovereenkomst (voor maximaal 39 jaar), met (een) externe partner(s) die de 6 panden die nog in goede basisstaat zijn renoveert en deze verhuurt via SVK Gent aan kwetsbare groepen.

Dit voorstel is weerhouden omdat:

- dit na marktonderzoek de meest haalbare piste is binnen het bestaande projectbudget.
- sogent op die manier een aantal panden in eigendom kan houden
- er zo kan ingezet worden op een versterking van de huurmarkt voor lage inkomens en kwetsbare groepen, waar een hoge nood voor bestaat.
- de panden sneller aangepakt en bewoond kunnen worden door aan verschillende partijen te verkopen en in erfpacht te geven die gelijktijdig kunnen (ver)bouwen.

Dit voorstel is opgenomen in een visienota die op 25 juni 2020 door de raad van bestuur (RVB) van sogent toegelicht werd

Verkoopluik

- Deel A: heel kleine percelen aan beide burens aanbieden met als doel aankoop en minimaal structurele renovatie.

Dit omvat de panden Hamerstraat 63, Driesstraat 103, Van den Heckestraat 80.

Beide burens werden via aangetekend schrijven van de mogelijkheid tot aankoop via bieding van het specifieke pand op de hoogte gebracht.

Enkel de rechterbuur van de Driesstraat 103 is geïnteresseerd tot aankoop van dat pand. Sogent volgt de verkoop van de Driesstraat 103 verder op.

De twee andere panden zullen in de markt gezet worden. Daarbij is een nieuwbouwverplichting van toepassing en gelden er algemene en bijzondere voorwaarden (zie deel B).

- Deel B: in de markt zetten aan minimale instelprijs

Dit omvat de panden Eendrachtstraat 123 en 125, Matrozenstraat 28, Moriaanstraat 35.

Sogent lanceert per locatie een verkoopdossier waarbij tegen een bepaalde termijn biedingen kunnen worden ingediend bij sogent. Op deze datum vindt dan een openingszitting plaats, onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder. Daarna wordt de regelmatigheid van de inschrijvers nagegaan: het bod wordt gecheckt op regelmatigheids- en geldigheidsvereisten. Daarna volgt een beslissing door het DC en aansluitend door de RVB waarbij zowel de inschrijvers die voldoen worden bekrachtigd én waarbij er per verkoopdossier een pand toegewezen wordt. Ook hier gelden er algemene en bijzondere voorwaarden, waaronder een nieuwbouwverplichting, dit volgens de structurele mogelijkheden.

Erfpachtluik

De 6 panden in de beste staat worden in erfpacht gegeven. Sogent zoekt via een overheidsopdracht (een) externe partner(s) die na gunning een aantal panden in erfpacht krijgt gedurende 39 jaar, deze renoveert en verhuurt via SVK Gent aan kwetsbare gezinnen.

Dit omvat de panden Vredestraat 50/52, Jan Delvinlaan 120, Fazantstraat 10, Fonteineplein 28, Huidevetterken 27, Landbouwersstraat 49.

Er worden **3 percelen binnen één bestek** gelanceerd met telkens twee panden per perceel: dit is telkens een combinatie van een eerder groot pand met een eerder klein pand:

- perceel 1: Vredestraat 50/52 (groot) + Fazantstraat 10 (klein)
- perceel 2: Jan Delvinlaan (groot) + Fonteineplein 28 (klein)
- perceel 3: Huidevetterken 27 (groot) + Landbouwersstraat 49 (klein)

Per pand zal gekend zijn wat het **programma** is, dit volgens de behoefte van SVK Gent: bv. 1 of 2 units per pand, 2/3/4 slaapkamers per unit.

Aan de erfpachter worden bijzondere voorwaarden opgelegd:

- De erfpachter **renoveert** de panden;
- De gerenoveerde woningen dienen minstens te voldoen aan (niet limitatieve lijst):
 - de Vlaamse Wooncode
 - het Algemeen Bouwreglement Stad Gent
 - de ontwerpleidraad sociale woningbouw 2020/1
- De erfpachter zal, indien noodzakelijk voor de uit te voeren renovatiewerken, een **melding** hiervan doen bij de bevoegde stadsdienst of de nodige **omgevingsvergunning** hiervoor aanvragen;
- De renovatiewerken dienen **uiterlijk 3 jaar** na de aktedatum klaar te zijn voor bewoning;
- De woningen dienen **voor 36 jaar verhuurd te worden via SVK Gent** (of haar rechtsoptvolger of een andere door sogent aan te duiden instantie) aan maximaal de toegepaste (jaarlijks te indexeren) richthuurprijzen.

Bij het afsluiten van de hoofdhuurovereenkomst met SVK Gent (na maximaal 3 jaar renovatie) dient de erfpachter van de te verhuren woningen het conformiteitsattest, het EPC attest en het keuringsattest van gas en elektriciteit te bezorgen aan SVK Gent. De erfpachter dient hiervan op dat moment ook een kopie te bezorgen aan sogent.

Na 39 jaar komen de panden per perceel telkens **om niet** terug in volle eigendom bij sogent .

3.2 Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- **1/ Luik verkoop aan de burens:**
Verkoopovereenkomst Driesstraat 103 voor [RVB oktober 2020](#) ter goedkeuring Aktes verlijden januari (uiterlijk februari) 2021
Traject koper: bewoning uiterlijk tegen februari 2024
- **2/ Luik verkoop in de markt:**
[RVB november 2020 \(uiterlijk december 2020\)](#) – goedkeuring verkoopdossiers
Begin 2021 lancering
bod binnen eind februari 2021 (*op voorwaarde dat plaatsbezoek in februari 2021 mogelijk is*)
Kopers gekend – midden maart 2021
Verkoopovereenkomsten voor RVB april 2021 ter goedkeuring
Aktes verlijden uiterlijk juli 2021
Traject koper: bewoning uiterlijk tegen juli 2024
- **3/ Luik erfpacht:**
[RVB januari 2021 \(uiterlijk februari 2021\)](#) – goedkeuring erfpachtbestek en draft erfpachtakte (met goedkeuring delegatie van RVB aan DC tot goedkeuring finale erfpachtakte(s)
tot eind maart 2021 indienperiode (2 maanden) (*op voorwaarde dat plaatsbezoek in maart 2021 mogelijk is*)
april-mei 2021 – gunningsperiode (nazicht documenten/opvragen ontbrekende documenten/beoordeling)
Erfpachtakte(s) voor DC in juni 2021 ter goedkeuring
Aktes verlijden uiterlijk augustus 2021
Traject erfpachter: bewoning uiterlijk tegen augustus 2024

Artikel 4 Projectstructuur

4.1 Projectleiding

De projectleiding is in handen van sogent, **Sofie Van Poucke** of vervanger.
Erjan Deljiu of vervanger is aangesteld om het verkoopluik op te volgen
Stephanie Van Burm of vervanger is aangesteld om de erfpachtovereenkomst op te volgen.

Contactpersoon van de Dienst Wonen en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is **Kristof Gielen** of vervanger.

4.2 Projectoverleg

De bevoegde schepen is Tine Heyse, Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid.
Daarnaast is Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, ook bij dit project betrokken.

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

| Departement | Dienst | Contactpersoon of vervanger |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Departement Stedelijke Ontwikkeling | Dienst Wonen | Kristof Gielen |
| Departement Financiën | Staf Dept. Financiën | Annemie Boghaert |
| Bedrijfsvoering | Juridische Dienst | Youssef El Boutaibe |

Projectteam

Het projectteam zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. Het projectteam komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks. Meer of minder i.f.v. noodzaak.

Het projectteam bestaat uit de projectleider van sogent en de contactpersoon van de Dienst Wonen.

De validatie van projectstappen en documenten zal gebeuren in het structureel overleg tussen sogent en de dienst wonen.

4.3 Communicatie en participatie

De communicatie zal georganiseerd worden door sogent in samenwerking met de communicatieverantwoordelijke van de Dienst Wonen, Hannelore Bonami of vervanger. Er zal een communicatieplan rond de lancering van de verkoopdossiers en het erfpachtbestek uitgewerkt worden.

Artikel 5 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van Stad Gent en sogent vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

De Dienst Wonen is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen.

De Dienst Wonen staat in voor:

- de begeleiding en advisering van het verkoopdossier/erfpachtbestek;
- het tijdig verstrekken van informatie en advisering ikv lancering verkoopdossier/erfpachtbestek;
- het adviseren i.k.v. de beoordeling van de inschrijvers voor het erfpachtbestek, hiervoor kan ook een tweede advies ingewonnen worden bij SVK Gent;
- de besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad;
- zijn (eventuele) goedkeuring aan sogent voor te maken kosten.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- a. de organisatie van de bijeenkomsten van het projectteam en zorgt voor de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot aan de verkoop, desgevallend in erfpacht geven ervan;
- c. het opvolgen van de bewoning van het pand gelegen aan het Fonteineplein 28, in samenwerking met Interim Vastgoedbeheer bvba;
- d. de algemene begeleiding van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de uitgifte van de panden;
- e. daartoe de nodige besluitvorming ter goedkeuring door DC en RVB opvolgen;
- f. ikv verkoopluik: het voeren van de verkoopprocedure en de opvolging daarvan;

- g. ikv erfpachtluik: het voeren van de overheidsopdracht met als resultaat het afsluiten van een erfpachtovereenkomst met een erfpachter, en de opvolging daarvan;
- h. opvolgen van vrijstellingen op lopende (oa. leegstands)belastingen in de periode zonder erfpachttoepassing;
- i. opvolging eventuele schadegevallen; eventuele kosten horende bij de opvolging van deze eventuele schadegevallen maken geen deel uit van deze BSO en zullen vergoed worden.

Artikel 6 Patrimoniaal

6.1 Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2

Sogent is eigenaar van 13 verkrotte panden, met name van de **Moriaanstraat 35, Hamerstraat 63, Matrozenstraat 28, Van den Heckestraat 80, Driesstraat 103, Vredestraat 50/52, Jan Delvinlaan 120, Fazantstraat 10, Huidevetterken 27, Fonteineplein 28, Eendrachtstraat 123 en 125** en de **Landbouwersstraat 49**. Enkel het pand gelegen aan het Fonteineplein 28 is bewoond, de andere panden staan leeg.

6.2 Status bij einde van het project

Sogent zal eigenaar blijven van 6 gerenoveerde panden (die 7 woonunits omvatten), met, name van **Vredestraat 50/52, Jan Delvinlaan 120, Fazantstraat 10, Huidevetterken 27, Fonteineplein 28** en de **Landbouwersstraat 49**. Deze panden zijn in erfpacht gegeven aan de aangestelde externe partner. De 7 gerenoveerde woonunits worden verhuurd aan kwetsbare bevolkingsgroepen via SVK Gent. Daarvoor werden de nodige huurovereenkomsten afgesloten.

Artikel 7 Financiering

7.1 Historische kosten: uitgaven t.e.m. 2019

Voor de studie- en ontwerpfase is er voor dit project tot en met 2019 een kost van **1.657.786 € incl. btw.**

| | KROTTENBESTRIJDING Uitgaven t.e.m. 2019 | incl. btw |
|-----|--|-----------------------|
| 1. | Haalbaarheid | 0 euro |
| 2. | Verwerving | 1.460.567 euro |
| 3. | Tijdelijke exploitatie | |
| | 1 Belastingen | 913 euro |
| | 2 Tijdelijk beheer | 36.368 euro |
| 4. | Studie | |
| | 1 Erelonen en studies | 779 euro |
| | 2 Interne personeelskosten sogent | 143.382 euro |
| | 3 Verzekeringen | 0 euro |
| | 4 Financiële kost | 4.788 euro |
| 10. | Vorbereidende werken | 1.177 euro |
| 5. | Bouwwerken | 8.988 euro |
| 7. | Uitgifte | 823 euro |
| | Totaal incl. btw | 1.657.786 euro |

7.2 Beschikbaar budget 1/01/2020

Deze historische kosten zijn via BSO 1 voor het Project Stedelijke Woonkavels en het Project Krottenbestrijding deels vergoed via een subsidie van **1.500.000 euro**, die stad Gent aan sogent gaf, uitbetaald op twee momenten:

- 1.350.000 euro werd in 2015 reeds uitbetaald;
- 150.000 euro werd in 2020 aan sogent uitbetaald na ondertekening van de evaluatienota van het werkjaar 2019 voor het project Krottenbestrijding.

Daarnaast is er een saldo van **483.363 euro** uit het Project Stedelijke Woonkavels ter beschikking die in het Project Krottenbestrijding werd ingevoegd.

Daarnaast zal sogent in 2023 nog het openstaand saldo van **47.610 euro** ontvangen van de eigenaars van het cohousing- project, gelegen in de Tolhuislaan.

Op 1 januari 2020 staat het beschikbare budget op **373.187 euro** (rekening houdend dat 150.000 euro al is uitbetaald door de stad Gent en de nog te ontvangen 47.610 euro voor het project in de Tolhuislaan ook in rekening is gebracht).

7.3 Totale kost voor het volledige project

De toekomstige kosten incl. risico-marge worden begroot op **598.866 euro € incl. btw en exclusief eventuele incentive voor de erfpachter.**

De personeelskost van sogent dd. 2020 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2020-2025 art 22.2:

- 55 €/uur voor project-assistent
- 72 €/uur voor projectverantwoordelijke
- 105 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Krottenbestrijding wordt begeleid door een projectverantwoordelijke. Zij krijgt medewerking van een project-assistent. Een senior projectverantwoordelijke kan ad hoc worden ingeschakeld indien dit noodzakelijk zou zijn.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget op BSO 2 Krottenbestrijding wordt meer in detail hieronder toegevoegd:

| BUDGETFILE - SOGent | | 2021 | | | | |
|--|---------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Krottetaanpak KROALG | | | | | | |
| Inkopen van krotten / deels verkoop deels erfpachtformule | | | | | | |
| SOGENT Project op eigen risico | | | | | | |
| Totaal projectresultaat Krottetaanpak 0 € | | | | | | |
| KROALG | Budgetbedrag | tem 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| NETTO PROJECT RESULTAAT | 0 | 175.577 | 171.837 | -359.777 | -20.560 | 32.923 |
| <i>Saldo RisicoWinstMarge</i> | 161.000 | - | - | 154.677 | 3.688 | 2.635 |
| <i>Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| Kosten | | | | | | |
| <i>Overhead (0)</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i> | 1.801.169 | 1.497.848 | 225.924 | 71.057 | 3.630 | 2.709 |
| <i>Totaal budget Softkosten (4)</i> | 231.900 | 148.949 | 41.349 | 29.018 | 8.242 | 4.344 |
| <i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i> | 639.119 | 10.165 | 16.050 | 602.904 | 5.000 | 5.000 |
| <i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i> | 10.285 | 823 | 4.840 | 4.622 | - | - |
| Totaal Kosten | 2.682.473 | 1.657.786 | 288.163 | 707.600 | 16.872 | 12.053 |
| Opbrengsten | | | | | | |
| <i>Overhead (0)</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Subsidies (9)</i> | 1.500.000 | 1.350.000 | 150.000 | - | - | - |
| <i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</i> | 860.110 | - | 310.000 | 502.500 | - | 47.610 |
| <i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</i> | 483.363 | 483.363 | - | - | - | - |
| Totaal Opbrengsten | 2.843.473 | 1.833.363 | 460.000 | 502.500 | - | 47.610 |
| FINANCIERING | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Eigen middelen SOGENT</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i> | 0 | - | - | - | - | - |
| <i>Filialen (interne financieringen)</i> | 0 | - | - | - | - | - |

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent:

- **twee maal per jaar** (na goedkeuring budgetfile en na update budgetfile bij Q4) een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de projectleider van de Stad Gent;
- **en uiterlijk op 31 mei van het volgende jaar** de boekhoudkundige lijsten van het desbetreffende boekjaar aan de projectleider van de Stad Gent overmaken.

7.4 Totale opbrengst verkoopluik

De verkoop van de 7 krotwoningen levert minstens een inkomst van **812.500 euro** op, cfr. geactualiseerde schattingsverslagen dd. maart 2020 opgemaakt door Exteria.

7.5 Saldo te gebruiken ikv erfpachtluik

Dit levert een totaal saldo op van **586.821 euro incl. btw.:**

- Dat saldo kan deels gebruikt worden voor incentives aan de erfpachter om het model voor de erfpachter financieel haalbaar te maken (o.m. voor de grote gezinswoningen). Dit saldo werd opgenomen in fase 6 in het jaar 2021 in de tabel onder 7.3.
- Dit saldo kan eveneens gebruikt worden om mogelijks nieuwe potentiële verkrotte panden aan te kopen die voor een erfpachtformule in aanmerking komen.

7.6 Financieringswijze: subsidie

Bij de opmaak van de eerste BSO werd een **subsidie** als financieringswijze gehanteerd. Binnen deze overeenkomst wordt het openstaand saldo van die uitgegeven subsidie (na verwerking van het openstaand saldo van het Project Stedelijke Woonkavels) verder opgebruikt.

De aanwending van het openstaand saldo zal gebeuren aan de hand van:

- een financiële rapportage **twee maal per jaar** (na goedkeuring budgetfile en na update budgetfile bij Q4) van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten, die door de projectverantwoordelijke van sogent aan de projectleider van de Stad Gent overgemaakt wordt;
- de boekhoudkundige lijsten van het desbetreffende boekjaar die door de projectverantwoordelijke van sogent aan de projectleider van de Stad Gent overgemaakt worden en dit **uiterlijk op 31 mei van het jaar dat erop volgt**.

De laatste afrekening wordt **uiterlijk op 31 mei 2025** overgemaakt aan de Stad Gent.

Het gedeelte van de reeds uitbetaalde subsidie dat niet verantwoord wordt op basis van projectkosten verminderd met (gerealiseerde of nog te verwachten) projectopbrengsten, zal terugbetaald worden door sogent aan stad Gent **uiterlijk tegen 31 december 2025**, tenzij Stad Gent en sogent in de periode 2024-2029 in het kader van een nieuwe BSO of subsidieovereenkomst hierover nieuwe afspraken maken.

Opgemaakt te Gent op ... in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

| Voor Stad Gent, | Voor sogent, |
|---|--|
| | |
| <p>Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019</p> <p>Mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid</p> | <p>De heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent</p> |
| | |
| <p>Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur</p> | <p>Mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke sogent</p> |

