

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 provincieraad van 18 november 2020 waarbij een 1-malige toelage van 237.000 EUR werd toegekend, vertegenwoordigd door mevrouw Annemie Charlier, Gedeputeerde bevoegd voor Ruimtelijke Planning, Erfgoed, Recreatiedomeinen en Wonen en door de heer Albert De Smet, Provinciegriffier, hierna genoemd "de provincie"

enerzijds

en Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1 en OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad en ocmwraad, mevrouw Zeneb Bensafia, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 de communicatie rond het project.

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 ontleenen dan hen reglementair werden toegekend.

De aanvragers en projectpartners verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van het reglement.

Deze overeenkomst dient tevens te worden gelezen conform de visie en principes uit het klimaatplan 'Naar een klimaatgezond Oost-Vlaanderen', goedgekeurd door de provincieraad op 02 september 2015.

Artikel 2 – Looptijd van het project

Het project neemt een aanvang op 01/01/2021 en zal eindigen op 31/12/2023.

Artikel 3- Projectdoelstellingen en projectdoelgroep

3.1. Projectdoelstellingen

Het project 'Woonvorm Wondelgem' wil minstens 24 (huidige volumestudie 25) bijkomende SVK-woningen laten realiseren door de grondpositie aanpalend aan het woonzorgcentrum 'De Liberteyt', via een zakelijk recht, ter beschikking te stellen aan een private partner. De private partner staat in voor de ontwikkeling en het eigenaarsonderhoud van de woningen en biedt deze aan aan het SVK voor de resterende duur van het zakelijk recht (i.c. 27 jaar). Na de duur van het zakelijk recht komen de wooneenheden, via een recht van natrekking, bij de grondeigenaar. Er werd een haalbaarheidsonderzoek gevoerd naar dit experimentele financieringsmodel. Het project wil dit model toetsen aan de praktijk.

Het project realiseert een woonaanbod waar de reguliere markt niet op inzet. Door het inbrengen van een publieke grondpositie en het aantrekken van privaat kapitaal, worden goedkope huurwoningen voor grote gezinnen en rollator/rolwagenaangepaste huurwoningen gerealiseerd, twee types van woningen waarvan het rendement te laag is voor de reguliere woningmarkt.

Het project draagt op deze manier bij aan de doelstellingen uit het bestuursakkoord van de stad Gent om het aanbod van SVK te verdubbelen, grondposities te behouden en te versterken en een bijkomend woonaanbod te realiseren voor de meest preciaire situaties.

Het project loopt over een totale duur van 4 jaar (2021-2024). De provinciale subsidie zal worden ingezet i.k.v. de projectcoördinatie en consulting vanaf de onderzoeksfase tot en met de eerste steenlegging.

De projectdoelstellingen die in deze fase gerealiseerd worden zijn:

- haalbaarheidsanalyse
- ontwerp vooronderzoek
- financieel-, juridisch- en technische modellering
- gunningsprocedure, contractering, eerste steenlegging

Van deze doelstellingen kan worden afgeweken mits grondige motivatie en in overleg.

3.2. Projectdoelgroep

Het project focust zich op 2 grote doelgroepen:

- 1) grote gezinnen en
- 2) senioren en personen met een fysieke beperking en ondersteuningsnood.

Beide doelgroepen hebben een beperkt inkomen en een hoge woonneed en komen in aanmerking voor bewoning via SVK. Uit analyse van de woonnoden en bestaande wachtlijsten in Gent is er momenteel geen of een zeer beperkt aanbod voor deze doelgroepen.

De grote gezinnen in het woonproject worden toegewezen via het traditioneel toewijssysteem van SVK, de doelgroep senioren / personen fysieke beperkingen worden toegewezen via een locatiegebonden toewijssystem dat zal worden uitgewerkt.

Artikel 4 – Verbintenissen van de aanvrager

De aanvrager verbindt er zich toe de projectdoelstelling (zie hierboven) te realiseren voor de beoogde doelgroep (zie hierboven) binnen de in de aanvraag voorgestelde duur, zijnde vóór 31/12/2023.

En dit volgens volgend stappenplan:

2021

Opstart onderzoeksfase en ontwerpfase:

- aanstelling projectleider uitvoeringsfase

Grond:

- opmaak masterplan
- definitieve inzet op project

Opstal:

- verfijnen bouwvolume, ontwerpend vooronderzoek aftoetsing bij stedenbouw
- gedetailleerde financiële raming bouwkost en haalbaarheidstoets

PPS:

- haalbaarheidsanalyse
- financieel-, juridisch- en technische modellering
- opmaak bestek openbare aanbesteding
- opstart juridisch fiscaal onderzoek opstalrecht

Bewoners:

- opmaak locatiegebonden toewijsreglement

Communicatie:

- opmaak communicatieplan

Financiën:

- budget alloceren

2022

Gebouw:

- bekomen bouwvergunning (private partner)
- oprichting SPV (private partner)

PPS:

- finale onderhandeling en gunnen overheidsopdracht
- contractering zakelijk recht

Communicatie:

- buurt- en projectcommunicatie

Bewoners:

- locatiegebonden toewijsreglement finaliseren
- promo bij mogelijk doorverwijzers (thuiszorg, welzijnsactoren,...)
- uitbouw samenwerking met nabijgelegen woonzorgcentrum

2023

Bouw:

- Opvolging realisatiefase
- Toezicht op uitvoering
- Eerste steenlegging

Bewoners:

- toewijs doelgroep
- promo bij doorverwijzers (thuiszorg, welzijnsactoren,...)

Communicatie:

- buurtcommunicatie
- expertisedeling (bijdragen op studiedagen en in publicaties)

Artikel 5 - Organisatievorm van het project

Naast de projectindieners worden er een aantal andere partners betrokken bij het project.

Partners en hun rol:

Private partner: bouwt, investeert, verhuurt aan SVK en neemt eigenaarsverplichtingen op.

Sociaal Verhuurkantoor Gent: huurt van private investeerder, verhuurt aan doelgroep, toewijs van de flats, technische opvolging gebouw.

Diensten stad Gent:

Departement Sociale Dienst en dienst Zelfstandig Wonen: huurbegeleiding alle bewoners, woonassistent ter ondersteuning en begeleiding van doelgroep senioren en personen met fysieke beperkingen, toeleiding

Thuiszorg- en welzijnsactoren: Toeleiding kandidaat-bewoners, individuele reguliere thuiszorg indien noodzakelijk.

Dienst Ruimtelijke Planning van de provincie

Stuurgroep

Er wordt een stuurgroep opgericht met als kernopdracht : opvolgen projectdoelstellingen en timing van uitvoering. Samenstelling: zie hogerop omschreven partners.

Vergaderfrequentie : vast 3 keer per jaar en adhoc indien noodzakelijk.

Projectcoördinator / contactpersoon: Tinne op de Beeck

Artikel 6 – De door de provincie verleende projectbegeleiding

Het is een uitdrukkelijke voorwaarde van het provinciebestuur dat het projectproces ook mede opgevolgd wordt door het provinciebestuur, dit om 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

Het gaat over een éénmalige subsidie voor 1/2^e projectcoördinator en 1/2^e technisch coördinator. In de loop van het project kan van deze verhoudingen mits grondige motivatie en in onderling overleg worden afgeweken naargelang de noden zich stellen. Verschuivingen tussen eigen personeel en uitbesteding zijn mogelijk mits grondige motivatie en in overleg.

Deze projectcoördinator zal o.m. instaan voor:

- Coördinatie haalbaarheidsanalyse en ontwerpend vooronderzoek
- financieel-, juridisch- en technische modellering
- gunningsprocedure, contractering, ...

Artikel 8 – Periode waarbinnen de subsidie moet besteed worden

Het project neemt een aanvang op 01/01/2021 om te eindigen op 31/12/2023.

Indien door onverwachte omstandigheden het project en dus de besteding van de middelen langer uitloopt, dan moet hiervoor een afwijking worden aangevraagd.

Artikel 9 – Uiterste datum waarbinnen de subsidie moet verantwoord worden

De subsidie moet volledig verantwoord worden tegen 31/03/2024, conform de omschrijving in het reglement artikel 10, paragraaf 3. Er wordt ook een tussentijdse verantwoording voorzien tegen 31/03/2022 en tegen 31/03/2023.

De verantwoording bestaat uit een gedetailleerd inhoudelijk verslag van de activiteiten van het project, conform punt 3.1. van de overeenkomst, en uit een financieel verslag met de nodige verantwoordingsstukken. Hier in dit geval gaat het om de verantwoording van de personeelskost en de kost i.k.v. externe consulting en advies.

Artikel 10 – Aard van de vermelding van de provinciale ondersteuning en het gebruik van het provinciaal logo.

De aanvrager 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 zal het partnerschap met de provincie op duidelijke wijze worden vermeld en zal dit gebeuren in overleg met de dienst Wonen van de provincie.

- feedback te geven op mogelijke vragen of initiatieven van de provincie 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 mbt het financieel model, het juridisch kader, besluitvorming en tijdsbesteding. Deze deskundigheidsbevordering kan op verschillende manieren tot stand komen en gebeurt in overleg met de dienst.

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

Artikel 11 en volgende – 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 en gebeurt na de toekenning.

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

Namens de provincie,

Albert De Smet
provinciegriffier

Annemie Charlier
bevoegde gedeputeerde

Namens Stad Gent en ocmw Gent

Voor de voorzitter van de gemeenteraad en ocmwraad

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

Zeneb Bensafia
Voorzitter van de gemeenteraad en OCMWraad