
Vergadering van 10 februari 2021

2021_GRMW_00164 Voorwaarden voor het in beheer geven van het onroerend goed, gelegen te Gent, Bij Sint-Jozef 32 en toekenning van een werkingssubsidie aan de gebruiker - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1 en artikel 41, 23°;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'

Motivering

In het globaal parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, wordt de toekomstvisie beschreven van de 46 parochiekerken op het grondgebied van de stad Gent. Sint-Jozef, een kerk in eigendom van de kerkfabriek Sint-Jozef Gent, wordt, volgens de bij het dekenaal plan horende lijst, ingedeeld onder *Verlies bestemming eredienst: herbestemming*. Specifiek voor de Sint-Jozefkerk wordt als voorwaarde gesteld dat de kerk, na herbestemming, een gemeenschapsfunctie moet krijgen.

Daarop werd in opdracht van de Stad Gent en het Projectbureau Herbestemming Kerken een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door de tijdelijke vereniging TRACE. De studie werd opgeleverd in september 2017 en beschrijft verschillende ruimtelijke scenario's voor de kerk. De projectfiche na initiatiefase 'Herbestemming Sint-Jozefkerk' werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 juni 2018. Het doel van dit project is om tegen 2022 een buurtgerichte, socio-economische invulling van de Sint-Jozefkerk te realiseren, met inbegrip van de heraanleg van het aangrenzende openbaar domein.

Op 17 december 2018 heeft de gemeenteraad het sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen Bij Sint-Jozef 32 (Sint-Jozefkerk) goedgekeurd. De akte is verleden op 29/03/2019. Sindsdien zijn in de kerk beperkte werken uitgevoerd om de kerk in gebruik te kunnen geven. Daarnaast starten er binnenkort ook grotere renovatiewerken aan de kerk.

De Stad Gent wil het gebouw opnieuw openstellen voor de wijk en de buurtbewoners, op een laagdrempelige manier en via een zo regelluwig mogelijk kader. Daarom is de Stad Gent op zoek naar een coördinator voor het gebouw via een open oproep.

De invulling voor en door de buurt kadert in Civic eState. Civic eState is het Europees kennisuitwisselingsproject van Urbact waaraan de Stad Gent deelneemt als projectpartner. Civic eState wisselt kennis uit hoe je als stad burgerinitiatieven kan ondersteunen en hoe je meer kan samenwerken om stedelijke infrastructuur te laten beheren door burgers in een common. Sint-Jozef is een proefproject binnen Civic eState.

De zoektocht naar een coördinator verloopt via een open oproep.

De opdracht van deze coördinator is 3-ledig:

1. Invullen van Sint-Jozefkerk

De coördinator gaat door middel van een participatief traject op zoek naar invullers en/of invullingen voor het gebouw, die beantwoorden aan de krijtlijnen zoals verder geformuleerd. Hij/zij zal daarenboven de programmatie van het geheel ondersteunen en begeleiden.

2. Beheren van Sint-Jozefkerk

De coördinator zorgt voor het beheer, gebruik en onderhoud van het gebouw als een goede huisvader. Hij/zij neemt het gebouw in gebruik en stelt het gebouw of delen ervan verder ter beschikking van diverse gebruikers. De coördinator is verantwoordelijk voor de verdeling en gebruik van ruimte door de verschillende gebruikers, en zal instaan voor de praktische afspraken met de verschillende gebruikers, en de administratieve en technische opvolging.

3. Managen van Sint-Jozefkerk

De coördinator werkt een democratisch beheermodel en business model voor een duurzame invulling in het gebouw uit. Zij/hij doet dit in samenwerking met invullers en Stad als volwaardige partners.

De voorwaarden van de overeenkomst, af te sluiten tussen de Stad en de coördinator, zijn opgenomen in de open oproep, met volgende principes:

- **Duur van de overeenkomst:** De duur van de overeenkomst is 6 jaar. De indicatieve startdatum van de overeenkomst is 1 oktober 2021. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. In geval van een negatieve evaluatie, kan de overeenkomst door de Stad opgezegd worden. Mits een positieve evaluatie kan de overeenkomst mogelijk verlengd worden, voor een nieuwe termijn van maximaal 6 jaar. Voor een eventuele verlenging zal nieuwe besluitvorming volgen.

- **Werkingsbudget:** Er wordt jaarlijks een werkingsbudget ter beschikking gesteld van de coördinator van 70.000 euro. Het werkingsbudget wordt aan de coördinator gestort, volgens deze modaliteiten:

1. Voorschot: 90% van het voorziene jaarbedrag voor het eerste jaar wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald; vanaf het tweede jaar wordt het voor dat jaar voorziene jaarbedrag betaald na positieve evaluatie van het voorafgaande jaar;
2. Saldo: de uitbetaling van het eventuele saldo van 10% van het betrokken jaarbedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording en na de positieve evaluatie.

- **Vergoeding voor het gebruik van het gebouw:** De coördinator is geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van het gebouw. De coördinator mag vergoedingen vragen aan de gebruikers van het gebouw, om bepaalde kosten te dekken rekening houdende met de principes van een duurzaam business model. Alle inkomsten die gegenereerd worden bij het beheer en het invullen van het gebouw, worden opnieuw ingezet in functie van de invulling van en werking in het gebouw. De coördinator zal zelf instaan voor de energiekosten volgens het effectieve verbruik, met dien verstande dat de coördinator hiervoor een deel van het werkingsbudget kan inzetten.

- **Onderhoud en herstellingen, en schoonmaak:** De coördinator draagt als een goede huisvader zorg voor het gebouw en ziet er op toe dat de overige gebruikers dit ook doen. Hij staat in voor het huurdersonderhoud (zo ook de wettelijk verplichte keuringen en regelmatig onderhoud) en zorgt ervoor dat het pand minstens in de toestand waarin het door de Stad ter beschikking wordt gesteld, behouden blijft (met uitzondering van wijzigingen ten gevolge van ouderdom en slijtage). Indien nodig voert hij kleine herstellingen uit of laat deze uitvoeren door een vakman. De coördinator staat ook in voor de schoonmaak van het gebouw.

Aan het college wordt gevraagd om de open oproep goed te keuren, waarmee op zoek zal gegaan worden naar een coördinator voor het gebouw gelegen te Gent, Bij Sint-Jozef 32 (Sint-Jozefkerk) in functie van het invullen, beheren en managen van het gebouw voor de komende 6 jaar.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het toekennen van een jaarlijkse werkingssubsidie van 70.000 euro aan de coördinator goed te keuren voor het invullen, beheren en managen van de Sint-Jozefkerk de komende 6 jaar.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 420.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De uitgaven betreffen een jaarlijkse werkingssubsidie aan de coördinator voor het invullen, beheren en managen van de Sint-Jozefkerk. Het werkingsbudget wordt aan de coördinator gestort, volgens deze modaliteiten: 1.Voorschot: 90% van het voorziene jaarbedrag voor het eerste jaar wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald; vanaf het tweede jaar wordt het voor dat jaar voorziene jaarbedrag betaald na positieve evaluatie van het voorafgaande jaar; 2.Saldo: de uitbetaling van het eventuele saldo van 10% van het betrokken jaarbedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording en na de positieve evaluatie.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	PR40654.00.01
Categorie*	
Subsidiecode	
2021	63.000
2022	70.000
2023	70.000
2024	70.000
2025	70.000
2026	70.000
2027	7.000
Totaal	420.000

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- open omroep

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie voor het bedrag van 420.000 euro (70.000 euro/jaar) aan de aan te stellen coördinator van de Sint-Jozefkerk voor het invullen, beheren en managen van de Sint-Jozefkerk, gelegen te 9000 Gent, Bij Sint-Jozef 32, en dit onder de voorwaarden zoals bepaald in de open oproep, en in het bijzonder:

1. De coördinator gaat door middel van een participatief traject op zoek naar invullers en/of invullingen voor de Sint-Jozefkerk, die beantwoorden aan de kriteriën zoals opgenomen in de open oproep. De coördinator zal de programmatie van het geheel ondersteunen en begeleiden;
2. De coördinator zorgt voor het beheer, gebruik en onderhoud van het gebouw als een goede huisvader;
3. De coördinator werkt een democratisch beheermodel en business model uit voor een duurzame invulling van de Sint-Jozefkerk, en dit in samenwerking met invullers en de Stad;

4. De coördinator leeft de voorwaarden van de af te sluiten beheersovereenkomst tussen Stad en coördinator na.

5. De coördinator staat open voor overleg met en bijsturing door de Stad, doorheen het volledige traject van de samenwerking.