



Vergadering van 6 mei 2021

**2021_GRMW_00503 Subsidieovereenkomst voor het Community Land Trust-project
Meulestede - Aankoop grond - Goedkeuring**

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2.

Motivering

Een Community Land Trust (hierna CLT genoemd) is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbiedt aan kwetsbare bewoners. Bewoners van een CLT-project kopen enkel een woning aan, niet de grond onder de woning. De grond is en blijft in eigendom of beheer van de CLT, zijnde de Stichting CLT Gent. Doordat de eigenaars enkel de woning moeten kopen en niet de gronden, zijn de CLT-woningen ook voor lagere inkomens betaalbaar. Ook na de eerste generatie kopers worden voorwaarden opgelegd bij de doorverkoop van de woningen, opdat de woningen betaalbaar blijven over generaties heen. In tegenstelling tot klassieke koopwoningen binnen de Vlaams geregelde sociale huisvestingssector, blijven de woningen voor een langere periode betaalbaar.

Een eerste Vlaams CLT-project wordt voorzien in de Goedendagstraat op de kop van Meulestede. Het wordt een sociaal en gemeenschappelijk woonproject met 34 woningen, een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschapsruimte voor de buurt.

De Stichting van Openbaar Nut CLT Gent zal de grond(en) beheren van de Gentse CLT-projecten. Om een eerste project operationeel te maken is een investeringssubsidie noodzakelijk. De grond wordt door de Stichting aangekocht.

Hiertoe werd een 'subsidieovereenkomst voor het CLT-project Meulestede: Aankoop grond' opgemaakt, te sluiten met Stichting van Openbaar Nut CLT Gent, Blaisantvest 70, 9000 Gent - Uitvoeringstermijn investeringsproject: van 1/06/2021 tot en met 31/12/2024.

In het bestuursorgaan van de Stichting van Openbaar Nut CLT Gent zetelen zowel de Stad als sogent. Sogent is tevens stichtend lid, naast Hefboom cvba en CLT Gent vzw. Deze laatste houdt

zich expliciet bezig met de gemeenschapsvorming (Community) en de toeleiding van kandidaat-kopers. De Stichting treedt op als beheerder (Trust) van de grond (Land).

Omwille van haar expertise met de bouw van sociale koopwoningen, werd WoninGent (sociale huisvestingsmaatschappij) aangezocht als bouwheer. Tevens past dit project in de proefomgeving van de Vlaamse overheid, waar innovatieve woonprojecten een plaats kregen en onder strikte voorwaarden konden afwijken van vooraf bepaalde artikels uit de Vlaamse regelgeving m.b.t. Wonen.

Als bouwheer lanceerde WoninGent eind maart 2021 de overheidsopdracht voor de gunning der werken. In het najaar zullen de bouwwerken effectief gestart worden. De oplevering is voorzien in het voorjaar van 2023.

Met dit project wil de Stad, in samenwerking met enkele partners, het woonaanbod voor kwetsbare doelgroepen verruimen.

Het CLT-model is een alternatief woonmodel waar mensen met een laag inkomen de mogelijkheid krijgen om een woning aan te kopen én waarbij over de generaties heen de woningen voorbehouden blijven voor deze doelgroep. Het model sluit speculatie op grond en op vastgoed uit.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 5621500312

Voorgestelde uitgaven: € 440.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De uitgaven betreffen (een deel van) de aankoop van de grond in Meulestede inclusief alle onkosten behorend tot een aankoop (notariskosten, registratierechten). De budgetpositie is 6641000 (investeringsubsidie).

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	408420001
Categorie*	I
Subsidiecode	Niet_relevant
2021	440.000 euro
Totaal	440.000 euro

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst (deel van de beslissing)

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde 'subsidieovereenkomst voor het CLT-project Meulestede: Aankoop grond' met Stichting van Openbaar Nut CLT Gent, Blaisantvest 70, 9000 Gent, houdende de toekenning van een subsidie van 440.000 euro.

The logo for the City of Gent, featuring the word "gent:" in white lowercase letters on a blue rounded square background.

STAD GENT
Subsidieovereenkomst
tussen het stadsbestuur van Gent en
Stichting van openbaar nut CLT Gent

CLT-project Meulestede :
aankoop grond

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 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 enerzijds

de Stad Gent, met zetel op het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Internationale Solidariteit en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. <deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

de Stichting van Openbaar Nut CLT Gent, met zetel te 9000 Gent, Blaisantvest 70, vertegenwoordigd door Hubert David, voorzitter;

hierna genoemd de uitvoerder

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van het investeringsproject

Omschrijving & verwachte prestaties	Indicator(en)
De Stichting van Openbaar nut CLT Gent koopt met deze subsidie de grond aan om daar vervolgens het CLT-woonmodel op te realiseren. Het project bestaat uit 34 woningen en een gemeenschapsruimte. De Stichting van Openbaar Nut CLT Gent wordt eigenaar van de grond en verleent een zakelijk recht ten aanzien van de kopers van de te bouwen woningen op deze grond.	Aankoop grond (2021); Start bouw woningen (2022); Verlenen zakelijk recht aan de kopers (2023); Beheer van de grond (vanaf 2021).

Uitvoeringstermijn:	Van 1/06/2021 tot en met 31/12/2024
---------------------	-------------------------------------

	TOTAAL
toegekend subsidie-bedrag	440.000 Euro

Art. 2. - Bovenstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad

Strategische doelstelling	SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger.
(Project)Operationele doelstelling	OD10002 - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit of project	PR40842 – Mee implementeren van het Community Landtrust-woonmodel: casus Meulestede

Hoofdstuk II. Uitbetaling

Art. 3- De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de uitvoerder gestort, volgens deze modaliteiten: 100% van het voor deze overeenkomst voorziene subsidiebedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald.

Art. 4 - De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Hoofdstuk III. Inhoudelijke en financiële controle

Art. 5 – In te dienen verantwoording:

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. **inhoudelijk deel:** verslag waarin geduid wordt in welke mate de realisatie van de in art. 1 overeengekomen investeringen zijn gevorderd.
2. **financieel gedeelte** omvat:
 - jaarrekening
 - de financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De uitvoerder is op grond van artikel 17 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 op algemene wijze onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsings- én uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 2, 1° van diezelfde wet zijn voldaan.
- De uitvoering is voor specifieke gesubsidieerde opdrachten onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (plaatsings- én uitvoeringsregels) indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 18 van de Wet inzake Overheidsopdrachten van 17 juni 2016 zijn voldaan.”

Art. 6 – Timing indiening verantwoording:

De inhoudelijke en financiële verantwoording wordt ingediend van zodra de jaarrekening werd opgemaakt door de Raad van Bestuur. De indiening wordt voorzien op 30 juni van het jaar X+1.

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, 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 uitvoerder, kan de Stad beslissen om in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de uitvoerder.

In geval de uitvoerder onder curatele wordt geplaatst of ophoudt te bestaan, kan de Stad overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie en overgaan tot de stopzetting van de verdere uitvoering van de overeenkomst.

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

Art. 8 - De uitvoerder verbindt 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 uitvoerder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De uitvoerder is verplicht administratieve en financiële richtlijnen betreffende de uitvoering van het in huidige overeenkomst vermeld project, 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 uitvoerder verbindt 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 IV. Wijziging overeenkomst

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

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

Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie

Art. 10 - De uitvoerder die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover de Stad in.

In publicaties of externe activiteiten van de uitvoerder moet de Stad Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

De Stad en de uitvoerder 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 uitvoerder en de Stad.

De uitvoerder

- Organisatie	Stichting CLT Gent
- Rechtsvorm	Stichting van openbaar nut
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Hubert David, voorzitter
- Contactpersoon	Hubert David
- Correspondentieadres	Blaisantvest 70, 9000 Gent
- Telefoonnummer	09 229 27 06

- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE10 8905 9437 4504 Stichting CLT Gent
- e-mail	hdavid@proximus.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Caroline Beyers
- Adres	Botermarkt 1, 9000 Gent
- Telefoon	0499 80 89 74
- e-mail	Caroline.beyers@stad.gent

Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Art. 11 - Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen geen andere bestemming krijgen zonder uitdrukkelijke toestemming van de Stad.

Art. 12 - 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. 13 – De toegekende subsidie mag door de uitvoerder niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De uitvoerder dient de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad hiertoe overgaan.

Art. 14 - De uitvoerder verbindt er zich toe er op toe te zien dat haar bestuurders of diens partners geen contracten afsluiten met zichzelf, hun partner of met verwanten in eerste of tweede graad, of met rechtspersonen waarin zijzelf, hun partner 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.

Art. 15 - De uitvoerder verbindt 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. 16 - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Gent bevoegd.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Art. 17 - Huidige overeenkomst gaat in op 01/06/2021 en eindigt op 31/12/2024

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op/20XX

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de voorzitter van de gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van 26 november 2019)

De algemeen directeur
Mieke Hullebroeck

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en
Internationale Solidariteit

voor de uitvoerder

Hubert David
Voorzitter

