



Vergadering van 8 december 2021

**2021\_GR\_00498 Samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent, OCMW Gent en WoninGent mbt het sociaal woonproject Meulestede 'New Orleansstraat' - Subsidie voor de meerkosten in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Rudy Coddens

**Betrokken:** Tine Heyse, Annelies Storms, Mathias De Clercq

### **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.

### **Motivering**

Stad Gent is eigenaar van twee percelen grond langsheen de New-Orleansstraat en aan de hoek van de New-Orleansstraat en de Glasgowstraat.

Het OCMW is ook eigenaar van een perceel grond te 9000 Gent, gelegen aan de New-Orleansstraat.

Het OCMW en de Stad sloten voor een deel van een perceel in eigendom van de Stad op 22 mei 2018 een onderhandse opstalovereenkomst opdat het OCMW er assistentiewoningen kon bouwen. Deze assistentiewoningen zijn intussen gerealiseerd.

Op vraag van het OCMW en Stad Gent wenst WoninGent op een deel van een perceel van de Stad en op een deel van een perceel van het OCMW een gebouw te realiseren met ca 20 sociale assistentiewoningen (SAW) met gemeenschappelijke leefruimte/ontmoetingsruimte en ca 4-5 sociale huurwoningen voor grote gezinnen, parkeerplaatsen en achterliggende tuinen. Op vraag van de Stad wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid naar een grotere ontmoetingsruimte, waarvoor de Stad een invulling zal zoeken.

Rondom het sociaal woonproject komt er publieke ruimte: een groenzone, een voorstrook en een aantal parkeerplaatsen.

WoninGent is bereid om het sociaal woonproject op te richten en de sociale assistentiewoningen en sociale woningen voor grote gezinnen te verhuren.

Om dit project te realiseren, hebben de Stad, het OCMW en WoninGent een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, die de afspraken over de toekomstige samenwerking bevat, onder meer:

- Stad en OCMW Gent zullen via een ruilovereenkomst de huidige eigendomssituatie afstemmen op de toekomstige eigendomssituatie in functie van het sociaal woonproject. Deze ruilovereenkomst zal later het voorwerp uitmaken van afzonderlijke besluitvorming.
- WoninGent zal een kosteloos recht van opstal voor 45 jaar krijgen van de Stad en OCMW om sociale assistentiewoningen te kunnen bouwen en te kunnen verhuren. Dit opstalrecht zal later

het voorwerp uitmaken van afzonderlijke besluitvorming. WoninGent staat zelf in voor de financiering van het sociaal woonproject en vraagt hiervoor gesubsidieerde financiering van de VMSW aan, met uitzondering voor de financiering van de ontmoetingsruimte - zie hieronder. De Stad en het OCMW staan evenwel in voor de meerkosten die bepaald worden in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen, met een maximum van 300.000 euro btwi. De principes van deze subsidie voor de meerkosten zitten vervat in de subsidieovereenkomst, die ter goedkeuring wordt voorgelegd via dit besluit. De helft van deze subsidie is ten laste van de Stad (dienst Wonen), de andere helft is ten laste van het OCMW (dienst Zelfstandig Wonen/Regie, gezondheid en zorg).

- WoninGent krijgt een bouwrecht (met accessoir opstalrecht) en zal instaan voor de bouw van de ontmoetingsruimte op het gelijkvloers. De Stad zal hiervoor een vergoeding betalen aan WoninGent van max. 415.000 euro btwi. De principes rond het bouwrecht zitten vervat in de samenwerkingsovereenkomst, die ter goedkeuring wordt voorgelegd via dit besluit.

- Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject (de groenzone, de voorstrook en ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein) zullen partijen onderling en met VMSW verdere afspraken maken.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en WoninGent goed te keuren m.b.t. het sociaal woonproject Meulestede.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de subsidieovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en WoninGent goed te keuren m.b.t. de meerkosten die bepaald worden in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 1/12/21**

**Vastleggingnummer(s): 5621501146 5621501044**

**Voorgestelde uitgaven: € 715.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

Voor de bouw van de ontmoetingsruimte is een vergoeding van 415.000 euro voorzien bij de dienst Stedelijke Vernieuwing. De vergoeding zal betaald worden bij voorlopige oplevering, waarvan momenteel wordt ingeschat dat deze ten vroegste in 2023 zal plaatsvinden. Dit budget is voorzien in project PR40597 in Sirius. Een deel van de gevolgkosten bij ingebruikname door de Stad na de voorlopige oplevering (nl. het eigenaarsonderhoud) zijn eveneens voorzien binnen dit project. Een ander deel van de gevolgkosten (EGW, verzekering als huurder, huurderonderhoud, ...) zullen ten laste van de toekomstige gebruiker van de ontmoetingsruimte zijn. Voor de meerkosten die bepaald worden in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen, is een budget van 300.000 euro voorzien, waarvan 150.000 euro bij dienst Regie, gezondheid en zorg – en Zelfstandig wonen, uit te betalen als voorschot na goedkeuring van de overeenkomst, en 150.000 euro bij dienst Wonen bij de gunning van de aannemer die zal instaan voor de bouw de sociale assistentiewoningen. Deze budgetten zijn voorzien op budgetplaats 3545400AW voor dienst Regie, gezondheid en zorg – en Zelfstandig wonen en op

budgetplaats 3540200PO voor dienst Wonen. Andere financiële gevolgen (o.a. kosten voor de ruil- en opstalakte) zullen volgen uit toekomstige besluitvorming. De aanleg van het openbaar domein rond het sociaal woonproject is voorzien in project PR40788 in Sirius.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing	Regie, gezondheid en zorg – en Zelfstandig wonen	Wonen
Budgetplaats	405970002	K11200001	3540200PO
Categorie*			
Subsidiecode	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2021		150.000	
2022			
2023	415.000		150.000
Totaal	415.000	150.000	150.000

Verwachte ontvangsten: € 0,00

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Subsidieovereenkomst Stad, OCMW en WoninGent.pdf (deel van de beslissing)
- 20211130\_DO\_Samenwerkingsovereenkomst Stad, OCMW en WoninGent (deel van de beslissing)
- 20211025\_DO\_Aangepast opmetingsplan New-Orleansstraat

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van het sociaal woonproject Meulestede met ontmoetingsruimte, aan de New Orleansstraat te Gent, tussen Stad Gent, OCMW Gent en WoninGent cvba-so, zoals gevoegd in bijlage.

#### **Artikel 2:**

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor de meerkosten in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet met WoninGent cvba-so, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, zoals gevoegd in bijlage.





OCMW EN STAD GENT  
Subsidieovereenkomst  
tussen het OCMW van Gent en Stad Gent en  
WoninGent

Voor Erkende sociale assistentiewoningen  
Meulestede  
voor werkingsjaren 2021 - 2029

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van Stad en OCMW Gent.

Deze subsidieovereenkomst kadert binnen het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 en diens uitvoeringsbesluiten en het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;

Wordt onder voorbehoud van de goedkeuring van het gezamenlijk meerjarenplan of de aanpassing van het meerjarenplan voor Stad en OCMW 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 Noord-Zuid, 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

OCMW Gent, met zetel op Onderbergen 86 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden Rudy Coddens, schepen van Sociaal beleid & Armoedebestrijding, Gezondheid & zorg, Seniorenbeleid en Financiën, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. .... *<deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>*;

hierna genoemd het OCMW;

en anderzijds

WONINGENT CVBA-SO, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, met ondernemingsnummer 0400.032.156, en hier overeenkomstig artikel 21 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Karin Wouters, algemeen directeur,

hierna genoemd de uitvoerder of 'WoninGent',

en wordt het volgende overeengekomen:

## Hoofdstuk I. Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - **Omschrijving** van het investeringsproject

Omschrijving & verwachte prestaties	Indicator(en)
Deze subsidie dekt de meerkosten voor de realisatie van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen, met een maximum van 300.000 euro inclusief btw.	Inspectie door het Agentschap Zorg en Gezondheid vermeldt geen tekorten.

Uitvoeringstermijn:	Van 20/12/2021 tot en met 31/12/2029
---------------------	--------------------------------------

	TOTAAL
Toegekend subsidiebedrag	300.000 Euro

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

Strategische doelstelling	SD10024 Gent toont iedere Gentenaar de weg naar meer welzijn, een betere gezondheid en zorg
(Project)Operationele doelstelling	OD10052 Betere toegang tot kwaliteitsvolle zorg en welzijnsvoorzieningen
Activiteit of project	K11200001 Sociale Assistentiewoningen Meulestede

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	3540200PO Aanbodverruiming sociaal wonen

## Hoofdstuk II. Uitbetaling

Art. 3- De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de uitvoerder gestort, volgens deze modaliteiten:

### 1. voorschot

- 50% van het voor deze overeenkomst voorziene subsidiebedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald ten laatste 15 januari 2022;

### 2. saldo

- de uitbetaling van het saldo van 50% van het subsidiebedrag gebeurt bij de gunning van de bouw van de sociale assistentiewoningen door WoninGent.

Art. 4 - De uitvoerder verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het Stads- en OCMW-bestuur 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 (subsidieovereenkomsten met totale waarde <25.000 EUR zijn vrijgesteld)
  - De financiële verantwoording van de ontvangen middelen bezorgt Woningent bij de voorlopige oplevering van de sociale assistentiewoningen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de gemaakte kosten voor specifieke infrastructuraanpassingen die niet door VMSW gefinancierd worden, maar wel vereist zijn voor erkende sociale assistentiewoningen en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Eventuele bijkomende voorwaarden: brandweerverslag, keuring elektriciteit,.... 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 van jaar van de voorlopige oplevering, door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Uitz.: subsidieovereenkomsten met totale waarde <25.000 EUR zijn vrijgesteld van indiening jaarrekening.

Art. 7 - De inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verslagen gebeurt door OCMW

OCMW zal 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. Woningent zal het saldo terugstorten op de rekening van OCMW Gent binnen de 30 dagen.

In geval de inhoudelijke en financiële verantwoording niet tijdig wordt aangeleverd, kunnen Stad en OCMW het nog resterende saldo inhouden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerder, kunnen Stad en OCMW beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de uitvoerder.

In geval de uitvoerder onder curatele wordt geplaatst of ophoudt te bestaan, kunnen Stad en OCMW 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 Stad en OCMW aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen en/of het saldo niet uit te betalen.

Art. 8 - De uitvoerder verbindt er zich toe wanneer Stad en OCMW om meer informatie verzoeken, dit schriftelijk binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

De bevoegde ambtenaren van Stad en OCMW mogen onaangekondigd de prestaties, de meting en de uitgaven m.b.t. het voorwerp van deze overeenkomst ter plaatse controleren. Externe deskundigen, aangesteld door Stad en OCMW, kunnen aangekondigd de uitvoering van deze overeenkomst ter plaatse auditen.

Stad en OCMW hebben 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 Stad en OCMW of hogere bestuurlijke overheden haar eventueel zouden verstrekken, op te volgen, en de vorm van begeleiding te aanvaarden die Stad en OCMW 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 Stad en OCMW schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

Onderhavige overeenkomst kan aangepast worden op voorstel van Stad en OCMW 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 Stad en OCMW in.

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

Stad en OCMW 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 Stad en OCMW.

De uitvoerder

- Organisatie	WoninGent
- Rechtsvorm	Cvba-so
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Karin Wouters, algemeen directeur
- Contactpersoon	Geert Debel
- Correspondentieadres	Lange Steenstraat 54, 9000 Gent
- Telefoonnummer	0474/70.89.81
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	WoninGent, BE 14 2900 1374 1483
- e-mail	geert.debel@woningent.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Kristof Allosery
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- Telefoon	0476/24.02.07
- e-mail	Kristof.allosery@stad.gent

Het OCMW: Bevoegde OCMW-dienst

- Naam dienst	Zelfstandig wonen
- Diensthoofd	Jan Lambrecht
- Contactpersoon	Jan Lambrecht
- Adres	Onderbergen 82, 9000 Gent
- Telefoon	09/266.35.15
- e-mail	Jan.lambrecht@stad.gent

Het OCMW: coördinatie subsidies

Naam dienst	Beleidsondersteuning Gezondheid en zorg
Contactpersoon	Natasia De Bock
Adres	Onderbergen 86, 9000 Gent
Telefoon	09/266.99.68
e-mail	Natasia.debock@stad.gent

## Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Art. 11 - Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 10 jaar geen andere bestemming krijgen.

Art. 12 - Stad en OCMW kunnen 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 het OCMW hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van Stad en OCMW 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 of met verwanten in eerste of tweede graad, of met rechtspersonen waarin zijzelf of verwanten in eerste of tweede graad zetelen. In geval dergelijke contracten toch noodzakelijk zouden zijn, dient voorafgaandelijk een schriftelijke toestemming van Stad en OCMW bekomen te worden. Stad en OCMW dienen schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de aard en de omvang van de samenwerking.

Indien dergelijk contract zonder akkoord van Stad en OCMW werd afgesloten, is Stad en OCMW gerechtigd over te gaan tot terugvordering van de reeds uitbetaalde subsidie of de nog uit te betalen subsidie op te schorten.

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 Stad en OCMW - 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 22/12/2021 en eindigt op 31/12/2029.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op 15/11/2021

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  
schepenvan Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-  
Zuid,

Voor het OCMW

Voor de voorzitter van de raad voor  
maatschappelijk welzijn  
(bij delegatiebesluit van 26 november 2019)

De algemeen directeur

Mieke Hullebroeck

Rudy Coddens  
schepen van Sociaal beleid &  
Armoedebestrijding, Gezondheid & zorg,  
Seniorenbeleid en Financiën

voor de uitvoerder

Karin Wouters  
Algemeen directeur WoninGent



## **SOCIAAL WOONPROJECT MEULESTEDE “NEW ORLEANSSTRAAT” SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

### **Tussen de partijen:**

1) De **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- a) Mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de gemeenteraad
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

in hoedanigheid van eigenaar van een deel van de percelen waarop het sociaal woonproject zal komen, toekomstig gebruiker van de ontmoetingsruimte en toekomstig eigenaar van een deel van het omliggend openbaar domein,

hierna genoemd "**de Stad**"

En

2) Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, hier vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden:

- a) De heer Rudy Coddens, schepen van Sociaal beleid & Armoedebestrijding, Gezondheid & zorg, Seniorenbeleid en Financiën
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d.

in hoedanigheid van eigenaar van een deel van de percelen waarop het sociaal woonproject zal komen en toekomstig beheersinstantie van de erkende sociale assistentiewoningen, en van toekomstig eigenaar van de ontmoetingsruimte, gelegen in de New Orleansstraat XX te 9000 Gent

hierna genoemd "**het OCMW**"

En

3) **WONINGENT CVBA-SO**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, met ondernemingsnummer 0400.032.156, en hier overeenkomstig artikel 21 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Karin Wouters, algemeen directeur,

Ondergetekende en hierna genoemd '**WoninGent**',

In hoedanigheid van toekomstig opstalhouder en verhuurder van het sociaal woonproject,

hierna samen genoemd '**de/alle partijen**'

Wordt overeengekomen wat volgt:

### VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Stad Gent is eigenaar van twee percelen grond, meer bepaald:

- Een perceel grond gelegen aan de hoek van de New-Orleansstraat en de Glasgowstraat, kadastraal gekend Gent 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 3642P, met een kadastrale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, meer bepaald loten 4, 5 en 9, zoals aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd '**perceel Stad 1**';
- Een perceel grond gelegen langsheen de New-Orleansstraat, kadastraal gekend Gent 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 3642N, met een kadastrale oppervlakte van 760 m<sup>2</sup>, meer bepaald loten 6 en 7, zoals aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd '**perceel Stad 2**';

Het OCMW is eigenaar van een perceel grond te 9000 Gent, gelegen aan de New-Orleansstraat 263/267, kadastraal gekend Gent 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 3642R, met een kadastrale oppervlakte van 3010 m<sup>2</sup>, hierna genoemd '**perceel OCMW**'.

Het OCMW en de Stad sloten voor perceel Stad 1 op 22 mei 2018 een onderhandse opstalovereenkomst opdat het OCMW assistentiewoningen kan bouwen op lot 4 (eigendom Stad Gent) en lot 3 (eigendom OCMW).

Op vraag van het OCMW en Stad Gent wenst WoninGent op perceel Stad 2 en een deel van perceel OCMW een gebouw te realiseren met ca 20 sociale assistentiewoningen (SAW) met gemeenschappelijke leefruimte/ontmoetingsruimte, ca 4-5 sociale huurwoningen voor grote gezinnen, parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale assistentiewoningen en achterliggende tuinen. Op vraag van de Stad wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid naar een grotere ontmoetingsruimte, waarvoor de Stad een invulling zal zoeken.

Het volledige programma (SAW, ontmoetingsruimte, sociale huurwoningen voor grote gezinnen, parkeerplaatsen en achterliggende tuinen) wordt hierna samen genoemd '**het sociaal woonproject**'. Waar het enkel gaat over het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, wordt dit '**het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte**' genoemd).

Rondom het sociaal woonproject komt er publieke ruimte: een groenzone, een voorstrook en een aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Het geheel van het sociaal woonproject en openbare ruimte wordt hierna genoemd '**het project**'.

WoninGent is bereid om het sociaal woonproject op te richten en de sociale assistentiewoningen en sociale woningen voor grote gezinnen te verhuren.

Teneinde dit project te realiseren hebben partijen hierover een aantal afspraken uitgewerkt, die worden opgenomen in onderhavige samenwerkingsovereenkomst.

## OVEREENKOMST

### **Artikel 1 – VOORWERP EN DOELSTELLING**

#### **1.1. Voorwerp**

Huidige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de realisatie van een sociaal woonproject.

Dit sociaal woonproject bestaat uit de realisatie van

- een groep van ca 20 erkende sociale assistentiewoningen (hierna genoemd SAW),
- ca 4-5 sociale huurwoningen voor grote gezinnen,
- een ontmoetingsruimte voor de SAW, in de zin van art. 4, §1, eerste lid, 10° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, waarbij deze ontmoetingsruimte op vraag van de Stad zal uitgebreid worden naar een grotere ontmoetingsruimte, zoals hierna bepaald,
- een aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van Stad Gent (op vandaag 10 parkeerplaatsen) en
- achterliggende tuinen.

Het exacte aantal SAW en sociale huurwoningen moet nog onderzocht worden en is onder meer afhankelijk van de omvang van de ontmoetingsruimte en de oplossing voor fietsenstallingen.

Het sociaal woonproject is gelegen te 9000 Gent, langsheen de New Orleansstraat, op de loten 2, 6 en 9, zoals aangeduid op het plan in bijlage.

Een groep voor **assistentiewoningen** is een voorziening die bestaat uit een of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individueel aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Een **sociale assistentiewoning** is een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en waar hij een beroep kan doen op zorg. Deze woning wordt aan de bewoner verhuurd op grond van een overeenkomst voor de verhuring van een sociale huurwoning met toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De **ontmoetingsruimte** is de gemeenschappelijke leefruimte in de gebouwen van de groep van assistentiewoningen, zoals bepaald in artikel 39 van bijlage 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers. De ontmoetingsruimte is elke weekdag beschikbaar voor de bewoners en tijdens het weekend op verzoek.

Op vraag van de Stad wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid naar een grotere ontmoetingsruimte, waarvoor de Stad een invulling zal zoeken. De ontmoetingsruimte voor de SAW zal geïntegreerd worden in deze grotere ontmoetingsruimte. De Stad zal hierover uiterlijk bij gunning van de ontwerpopdracht door WoninGent het bijhorend programma van eisen bezorgen.

De **sociale woningen voor grote gezinnen** zijn sociale huurwoningen die door een sociale huisvestingsmaatschappij aan grote gezinnen die op basis van de toelatingsvoorwaarden van de sociale huur in Vlaanderen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, verhuurd worden.

Bij het sociaal woonproject horen achterliggende tuinen en ca 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale assistentiewoningen.

Rondom het sociaal woonproject komt een groenzone, een voorstrook en een ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Het exacte aantal parkeerplaatsen en de invulling van de parkeerzone moet nog in detail onderzocht worden.

## 1.2. Doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst

De overeenkomst heeft tot doel de intentie van partijen omtrent de oprichting en verhuring van bovenvermelde sociale assistentiewoningen, sociale woningen voor grote gezinnen en de ontmoetingsruimte, en de zorg- en dienstverlening aan de bewoner-huurder van de sociale assistentiewoningen te omschrijven.

OCMW Gent wordt grondeigenaar van het perceel grond waarop het sociaal woonproject zal gerealiseerd worden.

De sociale huisvestingmaatschappij WoninGent zal het sociaal woonproject oprichten en de SAW en sociale huurwoningen verhuren, en hiertoe met de sociale huurder / bewoner een huurcontract afsluiten die betrekking heeft op het genotsrecht van de sociale (assistentie)woning (verder genoemd, het 'huurcontract'), en dit volgens de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode. WoninGent zal de huurlasten rechtstreeks aanrekenen aan de sociale huurders.

Het OCMW zal hiertoe aan WoninGent een opstalrecht verlenen op het deel van de percelen bestemd voor het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte.

Het OCMW zal als beheersinstantie de erkende groep van 20 sociale assistentiewoningen uitbaten en met de sociale huurder / bewoner een overeenkomst ondertekenen die uitsluitend betrekking heeft op de zorg- en dienstverlening (verder genoemd, de 'dienstverleningscontract'), zoals bepaald in artikel 41 § 2 eerste lid van

bijlage 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.

Samen - WoninGent als gebouweigenaar van de groep van de sociale assistentiewoningen en het OCMW als beheersinstantie - zorgen partijen ervoor dat de sociale assistentiewoningen (blijven) voldoen aan alle erkenningseisen op het vlak van de infrastructuur en de dienstverlening.

Voor de ontmoetingsruimte zal het OCMW grond- en gebouweigenaar blijven. Het OCMW verleent een bouwrecht aan WoninGent, die zal instaan voor de bouw van de ontmoetingsruimte, zoals hierna omschreven in artikel 4. Vanaf de voorlopige oplevering zal de Stad deze ontmoetingsruimte in gebruik nemen, conform de afspraken zoals opgenomen in de kaderovereenkomst wederzijds gebruik tussen Stad en OCMW Gent. Stad Gent zal instaan voor de invulling en het beheer van de ontmoetingsruimte.

Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject (de groenzone, de voorstrook en ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein) zullen partijen onderling verdere afspraken maken, rekening houdende met de mogelijkheden voor infrastructuursubsidies in het kader van sociale woonprojecten.

## **Artikel 2 – MISSIE EN VISIE**

De realisatie van het sociaal woonproject heeft voor de sociale assistentiewoningen als missie de bewoners levenslang, zelfstandig en kwaliteitsvol te laten wonen in hun sociale assistentiewoning. De bewoners blijven optimaal participeren aan de maatschappij dankzij de beschermende omgeving en ondersteuning die de groep van sociale assistentiewoningen aanbiedt.

Het doel is 65plussers die zelfstandig in Gent willen wonen (met of zonder hulp van een mantelzorger/ professionelen) en die voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning, een kwaliteitsvolle woning aan te beiden waar zij de ruimte hebben hun leven zelf te regisseren. We vinden het belangrijk dat de bewoners gestimuleerd worden om elkaar te helpen binnen hun mogelijkheden en de bewoners te stimuleren om actief te blijven, sociale contacten te (blijven) onderhouden met familie, andere bewoners, de buurt, etc. daarnaast willen we kwaliteitsvolle dienstverlening te geven door gemotiveerde medewerkers.

Het sociaal woonproject sluit aan bij de ambitie om, conform de sociale missie van WoninGent, het aantal sociale woningen te laten aangroeien in functie van de lange wachtlijsten en het op peil houden van het percentage sociale woningen in een groeiende stad. Op die manier zal dit woonproject mee onderdeel maken van het programma dat het aantal sociale woningen stelstelmatig laat stijgen.

Binnen die aangroei van het aantal sociale woningen wordt er ook ingezet op een inhaalbeweging van het aanbod aan (bij voorkeur grondgebonden) woningen voor middelgrote en grote gezinnen.

Bij dit project zal ook de nodige aandacht worden gegeven aan het creëren van een leefbare woongroep. Daarbij wordt zowel gekeken naar het gebouw zelf als naar de ruimere woonomgeving. Kinderen moeten er hun eigen plek hebben en vinden.

Het sociaal woonproject past binnen het uitwerken van een woonlogica op maat van de wijk zoals voorzien binnen het stadsvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen.

## **Artikel 3 - WETTELIJK EN CONTRACTUEEL KADER**

### **3.1. Wettelijk kader**

Op deze samenwerkingsovereenkomst is onder meer de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Burgerlijk Wetboek;
- Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 en diens uitvoeringsbesluiten;
- (Bijlage 10 van het) Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- Vlaamse Codex Wonen en Uitvoeringsbesluit

### **3.2. Contractueel kader**

Om het project zoals omschreven in artikel 1 te kunnen realiseren dienen navolgende overeenkomsten afgesloten te worden.

Partijen werken de hieronder opgesomde grote lijnen verder uit in onderling overleg.

3.2.1. De **patrimoniale afspraken voor het sociaal woonproject** worden contractueel geregeld door volgende overeenkomsten:

1. Ruilovereenkomst tussen OCMW Gent en Stad Gent:
  - De eigendomssituatie via een ruilovereenkomst wordt afgestemd op de toekomstige situatie:
    - o Lot 1 en lot 8 zullen door het OCMW overgedragen worden aan Stad Gent
    - o Lot 4 en lot 6 zullen door Stad Gent overgedragen worden aan Het OCMW.
  - De ruilovereenkomst zal kosteloos worden afgesloten.
  - Na de ruilovereenkomst zal de Stad eigenaar zijn van:
    - o Een deel van de parkeerplaatsen: lot 8;
    - o De voorstrook vóór het sociaal woonproject: lot 5 en lot 7;
    - o De achterliggende publieke groenzone: lot 1.
  - Na de ruilovereenkomst zal het OCMW eigenaar zijn van:
    - o De bestaande assistentiewoningen: lot 3 en lot 4.
    - o De footprint van het gebouw met sociale assistentiewoningen, ontmoetingsruimte, de tuinen die geen deel uitmaken van de achterliggende groenzone en van een deel van de parkeerplaatsen (hierna genoemd 'zone sociaal woonproject'): lot 2, 6 en 9.

Bovenvermelde loten zijn aangeduid op het opmetingsplan in bijlage. De contouren van de loten op het opmetingsplan kunnen nog gewijzigd worden in functie van het verdere ontwerp, en in functie van verdere afspraken tussen partijen, onder meer tussen de Stad en het OCMW over het openbaar domein rond de bestaande assistentiewoningen.

2. Opstalovereenkomst tussen OCMW Gent en WoninGent voor het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte:
- Het OCMW verleent een opstalrecht aan WoninGent in functie van de bouw en uitbating van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, meer bepaald op loten 2, 6 en 9. De contouren van de loten op het opmetingsplan kunnen nog gewijzigd worden in functie van het verdere ontwerp. WoninGent staat als opstalhouder in voor de studie, bouwaanvraag, bouw, en onderhoud van het sociaal woonproject.
  - Termijn: 45 jaar, met evaluatiemoment na 35 jaar: het OCMW en WoninGent verbinden zich ertoe om na 35 jaar te goeder trouw met elkaar te overleggen teneinde na te gaan of zij ofwel de overeenkomst na 45 jaar zullen beëindigen, ofwel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuw opstalcontract met elkaar te sluiten voor een nieuwe termijn.
  - Het OCMW wordt als de opstalovereenkomst eindigt van rechtswege eigenaar van de gebouwen, en zonder dat hiervoor door het OCMW enige vergoeding aan WoninGent verschuldigd is, tenzij hierover op het evaluatiemoment na 35 jaar andere afspraken worden gemaakt.
  - WoninGent staat gedurende de termijn van het opstalrecht als eigenaar in voor alle onderhoud en herstellingen van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, en dit conform de goede praktijk. Alle wettelijke vereiste keuringen moeten (zonder opmerkingen) beschikbaar zijn. Voor het onderhoud van de ontmoetingsruimte, zie artikel 4.6.
  - Vergoeding voor opstal: Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.
  - De overeenkomst neemt als voorwaarde op dat WoninGent een ontmoetingsruimte moet voorzien. Het OCMW verleent aan WoninGent een bouwrecht voor de bouw en prefinanciering van de ontmoetingsruimte (zie onder, artikel 4).
  - De kosten en erelonen voor deze opstalovereenkomst worden 50/50 gedeeld tussen WoninGent en het OCMW.
- 3.2.2. De **verhuring en de uitbating van de groep van de sociale assistentiewoningen** wordt contractueel geregeld door volgende drie overeenkomsten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn :
- Een samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en het OCMW over de verhuring en de uitbating van de SAW;
  - Huurcontract tussen WoninGent en de sociale huurder/bewoner;
  - Dienstverleningscontract tussen OCMW Gent en de sociale huurder / bewoner.

Partijen verbinden zich ertoe om in het huurcontract en in het dienstverleningscontract een clause op te nemen die beide overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbindt.

Partijen verbinden zich ertoe om beide overeenkomsten te laten ingaan op dezelfde dag en voor dezelfde duur en te (laten) ondertekenen op hetzelfde tijdstip. De dienstverleningsovereenkomst wordt als eerste ondertekend.

## **Artikel 4 – BOUWRECHT VOOR DE ONTMOETINGSRUIMTE**

### **4.1. Bouwrecht met accessoir opstalrecht**

OCMW Gent geeft, als eigenaar, aan WoninGent een bouwrecht voor de bouw van de ontmoetingsruimte, en dit op basis van het programma van eisen van het OCMW

en de Stad. OCMW Gent vertrouwt WoninGent, die dit aanvaardt, het bouwheerschap van deze werken toe.

WoninGent krijgt via dit bouwrecht een accessoir opstalrecht op het deel van het perceel bestemd voor de op te richten ontmoetingsruimte. WoninGent heeft het recht en de plicht op eigen kosten en verantwoordelijkheid de ontmoetingsruimte op te richten. De ontmoetingsruimte, zelfs al is deze geïncorporeerd met de grond, blijft eigendom van WoninGent voor de duur van het accessoir opstalrecht, meer bepaald tot en met de voorlopige oplevering ervan.

Bij het einde van het accessoir opstalrecht zal het OCMW eigenaar worden van de opstallen, in goede staat van onderhoud.

WoninGent dient als bouwheer te allen tijde in te staan voor de studie, de nodige vergunningen, de bouw van de ontmoetingsruimte, verzekeringen tijdens de duur van de werken, keuringen, onderhoud en herstellingen, ... zoals hieronder verder omschreven. WoninGent vrijwaart de Stad van elke aansprakelijkheid.

De Stad en OCMW Gent blijven betrokken, zoals hierna verder omschreven in artikel 7.

#### **4.2. Aanstelling van ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, ...**

WoninGent is bouwheer van de werken en duidt de leidend ambtenaar van de opdrachten aan.

WoninGent staat zelf in voor de aanstelling van ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, ... WoninGent schrijft alleen de plaatsingsprocedure uit, staat in voor de opening der inschrijvingen, laat het gunningsverslag opmaken en plaatst de opdracht. WoninGent is alleen gemachtigd om opdrachten te geven aan studie bureau(s), aannemer(s) en veiligheidscoördinator(en), ...

#### **4.3. Voorlopige en definitieve oplevering van de werken**

WoninGent staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de werken. WoninGent is alleen gemachtigd om proces-verbaal van ingebrekestelling op te maken, proces-verbaal van voorlopige en definitieve oplevering der werken op te maken, de werken te schorsen, eventuele maatregelen van ambtswege voor te stellen, enz.

WoninGent nodigt de Stad en OCMW Gent op voorhand uit voor het voorafgaande werfbezoek in functie van de opleveringen. De Stad en OCMW Gent worden aldus de mogelijkheid geboden om, tegensprekelijk, hun opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering. Indien de Stad of OCMW oordelen dat de werken niet opgeleverd kunnen worden, zullen zij dit duidelijk motiveren ten aanzien van WoninGent.

Alle kosten voor het conform afleveren van de technische installaties, inclusief keuringen, worden door WoninGent gedragen.

WoninGent zorgt ervoor dat de nodige verzekeringspolissen worden afgesloten, tijdens de duur van de werken, en draagt de kosten hiervoor.

#### **4.4. Budgetbewaking en financiële opvolging van de werken**

WoninGent staat in voor het bewaken van het beschikbare budget, rekening houdend met het programma van eisen van Stad en OCMW Gent. Indien het gevraagde programma van eisen niet haalbaar is binnen het beschikbare budget en een aanpassing van het programma van eisen nodig is, gaat WoninGent hierover in overleg met Stad en OCMW Gent.

WoninGent is gemachtigd om verrekeningen op te maken en voor te stellen. WoninGent verifieert, corrigeert en keurt de vorderingsstaten en facturen goed met betrekking tot de ontmoetingsruimte, en staat in voor de rechtstreekse betaling ervan aan ontwerper(s), aannemer(s), veiligheidscoördinator, ...

#### **4.5. Ingebruikname van de ontmoetingsruimte**

Vanaf de voorlopige oplevering zal OCMW Gent deze ontmoetingsruimte in gebruik mogen nemen. Vanaf de voorlopige oplevering zal OCMW Gent instaan voor het afsluiten van een brandverzekering voor de ontmoetingsruimte.

Tijdens de waarborgperiode zullen de Stad en OCMW Gent elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, rapporteren aan WoninGent, die het schadegeval zal onderzoeken. Als de leidend ambtenaar oordeelt dat de aannemer verantwoordelijk is voor de schade, zal hij hem opdracht geven tot aangepaste maatregelen en nodige herstellingen.

#### **4.6. Onderhoud van de ontmoetingsruimte**

WoninGent staat in voor het eigenaarsonderhoud tot aan de definitieve oplevering. Vanaf de definitieve oplevering zal OCMW Gent instaan voor het eigenaarsonderhoud van de ontmoetingsruimte.

Het OCMW staat vanaf de voorlopige oplevering in voor het huurdersonderhoud van de ontmoetingsruimte.

Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, staat WoninGent in voor het onderhoud.

WoninGent blijft evenwel ook na de definitieve oplevering instaan voor de opvolging van de waarborgverplichtingen (zie onder), onder meer in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van ontwerper en aannemer.

#### **4.7. Aansprakelijkheid**

Tijdens de uitvoering van de werken is WoninGent aansprakelijk voor schade berokkend aan derden door eigen schuld van haar vertegenwoordigers, en meer algemeen voor ieder persoon, voorwerp of goed waarvoor zij burgerlijk aansprakelijk is, onverminderd de aansprakelijkheid van de aannemer, en vrijwaart WoninGent het OCMW en Stad Gent voor elke aansprakelijkheidsvordering door derden voor schade berokkend tijdens de uitvoering van de werken door eigen schuld van haar vertegenwoordigers.

WoninGent volgt de uitvoering van alle waarborgverplichtingen van de ontwerper en de aannemer op en rapporteert onverwijld elk probleem of schadegeval, dat het behoud van de werken of de aansprakelijkheid van de partijen in het gedrang kan brengen, aan de Stad en aan OCMW Gent. WoninGent onderneemt de nodige stappen ten aanzien van de ontwerper en aannemer met oog op de oplossing van het probleem en de nodige herstellingswerken, dit onverminderd de overige bepalingen van deze overeenkomst.

#### **4.8. Financiering van de ontmoetingsruimte**

De Stad betaalt een éénmalig bedrag aan WoninGent voor de bouw van de ontmoetingsruimte, zoals hieronder bepaald.

#### **4.9. Informatieplicht t.a.v. en betrokkenheid van de Stad en OCMW Gent bij het sociaal woonproject**

WoninGent informeert Stad en OCMW Gent regelmatig over de voortgang van het project.

Partijen komen overeen dat de Stad en het OCMW zullen betrokken worden bij het ontwerp en de uitvoering van het sociaal woonproject, onder meer (maar niet beperkt tot):

- De Stad (Dienst Stedelijke Vernieuwing) en het OCMW (Dienst Ouderenzorg) maken het programma van eisen op voor de ontmoetingsruimte, rekening houdend met het beschikbare budget.
- Dienst Ouderenzorg van het OCMW wordt betrokken bij het ontwerp van de SAW naar maximale toegankelijkheid i.f.v. het Woonzorgdecreet.
- Het bestek en de gunning van de ontwerper die WoninGent aanstelt worden voorafgaand voorgelegd voor advies aan de betrokken diensten van de Stad en het OCMW. WoninGent zal erover waken dat het architecturaal ontwerp van het sociaal woonproject passend is bij de ernaast gelegen bebouwing, door dit als voorwaarde in het bestek van de aanstelling van de ontwerper op te nemen. Daarnaast zal WoninGent in het bestek voorzien dat er binnen de opdracht van de ontwerper minimaal 3 keer opmerkingen kunnen geformuleerd worden op het ontwerp, waarna de ontwerper het ontwerp de plannen dient aan te passen volgens de geformuleerde opmerkingen.
- De betrokken diensten van Stad en OCMW worden nauw betrokken bij het ontwerpproces en zitten mee aan tafel met de ontwerper bij uitwerking van voorontwerp en ontwerp. Het voorontwerp en het ontwerp van de ontmoetingsruimte wordt voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- Het bestek voor de aanstelling van de aannemer voor de bouw van het sociaal woonproject wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- Beslissingen rond meerwerken of substantiële wijzigingen die betrekking hebben op de ontmoetingsruimte, worden voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- De betrokken diensten van Stad en OCMW worden uitgenodigd bij de voorlopige en definitieve oplevering van de ontmoetingsruimte en van de sociale assistentiewoningen.

- De betrokken diensten van Stad en OCMW kunnen desgewenst aansluiten op de werfvergaderingen. De Stad kan op eigen kosten bijkomend toezicht laten uitvoeren.
- Het veiligheidsregister dat wordt opgemaakt door WoninGent, moet permanent ter beschikking zijn van de dienst FM Welzijn.

## **Artikel 5 – FINANCIERING VAN HET SOCIAAL WOONPROJECT**

Over de financiering van het sociaal woonproject gelden volgende afspraken:

### **5.1. Financiering van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte**

WoninGent draagt alle uitgaven die nodig zijn om het sociaal woonproject te realiseren, met uitzondering van onderstaande kosten, en vraagt voor de financiering van het sociaal woonproject gesubsidieerde financiering van de VMSW aan.

Het OCMW staat in voor de meerkosten die bepaald worden in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen, met een maximum van 300.000 euro btwi. Hiervoor wordt een afzonderlijke subsidieovereenkomst afgesloten.

De Stad staat in voor de meerkosten verbonden aan het bouwrijp maken van het terrein (loten 2, 6 en 9) en/of in functie van onvoorziene bodemverontreiniging of andere onvoorziene elementen in de ondergrond (zoals bvb. niet gekende ondergrondse massieven), voor zover voor deze meerkosten geen financiering of subsidies via de VMSW kan verkregen worden.

De Stad en WoninGent staan elk voor 50% in voor de studiekosten verbonden aan de verplichting om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen.

### **5.2. Financiering van de ontmoetingsruimte**

WoninGent draagt als bouwheer alle kosten voor de financiering van de ontmoetingsruimte.

Partijen stemmen onderling de mogelijkheden voor subsidies af, voor de realisatie van de ontmoetingsruimte als gemeenschapsvoorziening in het kader van sociale woonprojecten.

De Stad betaalt ten laatste bij voorlopige oplevering een éénmalig bedrag aan WoninGent, met een maximum van 415.000 euro btwi, voor de realisatie van de ontmoetingsruimte. Dit bedrag dekt de volledige bouwkost (incl. eventuele project- en prefinancieringskosten, erelonen en kosten voor studie bureau, veiligheidscoördinatie, verzekeringen, onderhoud tot aan de definitieve oplevering, ...).

Dit bedrag wordt in één keer betaald, ten laatste bij voorlopige oplevering van de ontmoetingsruimte, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen. De uitbetaling

gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording, op het rekeningnummer van WoninGent. De inhoudelijke verantwoording bestaat minstens uit een volledig as-built dossier naar alle type technologieën: elektriciteit, HVAC, noodverlichting, riolering, ev. gas, brandcentrale, evacuatieplan, lift, etc. Daarnaast moeten ook alle wettelijk vereiste keuringen bezorgd worden.

### **5.3. Financiering van de aanleg van het openbaar domein**

Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject (de groenzone, de voorstrook en ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein) zullen partijen onderling verdere afspraken maken, rekening houdende met de mogelijkheden voor infrastructuursubsidies in het kader van sociale woonprojecten.

### **5.4. Algemeen**

Alle partijen engageren zich om binnen dit budget te blijven. Van zodra blijkt dat er onvoldoende budget zou zijn om bepaalde kosten te dragen en/of er bepaalde onverwachte meerkosten zijn, treden partijen in overleg om het programma waar mogelijk aan te passen om binnen budget te blijven. Indien dit niet mogelijk is, engageren partijen zich om constructief en in overleg te zoeken naar een oplossing.

## **Artikel 6 – COMMUNICATIE- EN INFORMATIEPLICHT**

Elke partij verbindt er zich toe om niet over het voorwerp van deze overeenkomst te communiceren zonder hierover voorafgaandelijk met de andere partijen te overleggen. Elke publieke berichtgeving aangaande onderhavige overeenkomst en haar voorwerp zal voorafgaand aan de publicatie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de andere partijen.

Communicatie uitgaande van alle partijen wordt zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

Partijen erkennen een wederzijdse informatieplicht en komen overeen een nauw contact te onderhouden.

## **Artikel 7 – OVERLEGMOMENTEN**

Partijen komen overeen dat WoninGent de betrokken diensten van Stad en OCMW op de hoogte zal houden over de voortgang van de realisatie van het sociaal woonproject.

Partijen komen overeen 3 maandelijks, en waar nodig meer frequent, een overleg te organiseren tot oplevering van het gebouw en het vervolledigen van het project, zodat het project waar nodig kan worden bijgestuurd.

## **Artikel 8 – INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST**

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst treedt in werking vanaf ondertekening door alle partijen en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen.

Partijen streven te werken naar volgende planning (indicatief):

Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst: december 2021  
Goedkeuring subsidieovereenkomst meerkost sociale assistentiewoningen:  
december 2021  
Aanstelling ontwerper door WoninGent: september 2022  
Ruilovereenkomst Stad – OCMW: maart 2023  
Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen: september 2023  
Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het sociaal woonproject: januari  
2024  
Opstalovereenkomst OCMW - WoninGent: maart 2024  
Samenwerkingsovereenkomst OCMW – WoninGent over de verhuring en uitbating  
van de SAW: maart 2024  
Aanstelling aannemer door WoninGent: juni 2025  
Start bouwwerken: september 2025  
Voorlopige oplevering: juli 2027

## **Artikel 9 - SLOTBEPALINGEN**

Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan met betrekking tot of voortvloeiend uit deze overeenkomst en waarover geen onderling akkoord kan bereikt worden, moeten voorgelegd worden aan de daartoe bevoegde rechtbank van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- OCMW Gent op diens maatschappelijke zetel;
- WoninGent op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drie exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, te Gent op .

Voor Stad Gent,

Algemeen directeur

De voorzitter van de  
gemeenteraad

Mieke Hullebroeck

Zeneb Bensafia

Voor OCMW Gent,

Algemeen directeur

Voor de voorzitter van de  
raad voor maatschappelijk  
welzijn (bij delegatiebesluit  
van 26 november 2019)

Mieke Hullebroeck

Rudy Coddens  
schepen van Sociaal beleid  
& Armoedebestrijding,  
Gezondheid & zorg,  
Seniorenbeleid en

Voor cvba-so WoninGent,

\*

\*

Karin Wouters  
Algemeen directeur

**Bijlagen:**

Bijlage 1    Plan

