



Vergadering van 14 april 2022

2022_GR_00343 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

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

Het Gentse Bestuur heeft de ambitie om het aantal woningen voor het Sociaal Verhuurkantoor Gent te verdubbelen, grondposities te activeren, leegstand en verkrotting tegen te gaan in de stad en nieuwe financieringsmodellen te ontwikkelen om bijkomende sociale woningen te realiseren. Op 17 december 2020 werd een BSO tussen sogent en de stad gesloten rond de uitgifte van krottenwoningen via het erfpachtrenovatiemodel. Deze BSO bouwt hierop verder. De algemene doelstelling is het voorzien van extra woningen van goede kwaliteit voor de sociale verhuurmarkt, waarbij in de toewijzing prioriteit wordt gegeven aan bewoners met een hoge woonnood en een beperkt inkomen.

Het projectmodel houdt in dat een private partner(s) woningen, die in eigendom zullen komen van sogent, renoveert of sloopt en heropbouwt en die na realisatie zal verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent om zo te beantwoorden aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Het SVK Gent zal op haar beurt de woningen verhuren aan sociale huurders.

Om te beantwoorden aan de grote vraag naar betaalbare huurwoningen, worden 17 woningen en één braakliggend perceel in erfpacht gegeven aan een private partner(s):

1. Acht woningen in de Abrikoosstraat te Gent worden grondig gerenoveerd en zullen verhuurd worden aan kleinere gezinnen.
2. Zeven woningen in de Kasteellaan te Gent worden grondig gerenoveerd en zullen verhuurd worden aan grotere gezinnen.
3. Twee woningen in de Langestraat te Ledeberg worden gesloopt en heropgebouwd. Deze nieuwbouwwoningen zullen verhuurd worden aan grotere gezinnen.
4. Eén braakliggend perceel in de Ledebergstraat zal voorzien worden van een nieuwbouwwoning die zal verhuurd worden aan een middelgroot gezin.

In het kader van deze opdracht zal er een erfpacht van 50 jaar afgesloten worden tussen sogent en de private partner(s) i.f.v. de voorgestelde ontwikkeling en verhuur aan het SVK Gent.

Sogent staat in voor de aanstelling van de private partner(s). De private partij staat in voor het bouwen, financieren en het eigenaarsonderhoud van het gebouw, conform het

woninghuurdecreet. SVK Gent staat garant voor het huurdersonderhoud, zoals vastgelegd binnen het geldende woninghuurdecreet.

Na het aflopen van de erfpacht, komen de woningen zonder vergoeding terug in volle eigendom van de grondeigenaar sogent.

Deze overeenkomst regelt enerzijds de financiering van sogent voor het verwerven van de onroerende goederen, het tijdelijk beheer en het opzetten, begeleiden en opvolgen van de procedure voor de aanstelling van één of meerdere private partner(s) voor de realisatie van het project, inclusief de studiekosten en personeelskosten die nodig zijn voor deze taken, anderzijds ook de financiering van sogent voor de uitgifte van de onroerende goederen en, indien van toepassing, het geven van een incentive aan de private partner(s).

Sogent heeft in kader van het project Krottenbestrijding een subsidie ontvangen van de stad Gent. Na realisatie van het project zijn de projectopbrengsten hoger dan de projectkosten waardoor het netto project resultaat 1.390.000 euro bedraagt. Dit project wordt in een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit afgehandeld, waarbij ook goedkeuring wordt gevraagd aan de gemeenteraad opdat het projectresultaat hiervan wordt overgedragen en kan aangewend worden voor de aankoop van de woningen Kasteellaan.

Na ondertekening van onderhavige BSO zal een bijkomende investeringssubsidie van 860.808 euro voor de verwerving van de woningen, inclusief aankoopkosten, in de Kasteellaan te Gent worden voorzien. Tenslotte zullen de andere kosten in het kader van dit project aan de hand van facturatie doorgerekend worden aan Stad Gent. Hiervoor is er een extra budget van 2.226.440,04 euro (incl. btw) nodig.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 25/03/22

Vastleggingnummer(s): 5622500244 en 4522000487

Voorgestelde uitgaven: € 3.087.248,04

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Wonen	Wonen	TOTAAL
Budgetplaats	409160001	409160001	
Categorie*	6641400	2210000	
Subsidiecode	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	
2022	860.808	69.837,26	930.645,26
2023		2.151.472,38	2.151.472,38
2024		2.781,87	2.781,87
2025		2.348,53	2.348,53
Totaal	860.808	2.226.440,04	3.087.248,04

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad Gent - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage.



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor (SVKERF)



Tussen enerzijds :

1. Het **stadsbestuur Gent**, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Internationale Solidariteit en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het **Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**, zijnde **sogent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering van sogent en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoudstafel

ARTIKEL 1. CONTEXT EN SITUERING	5
1.1 Context van het project	5
1.2 Situering van het project	5
ARTIKEL 2. PROJECT	14
2.1 Projectdefinitie	14
2.2 Beleid en doelstellingen	14
2.2.1 Strategische cascade	14
2.2.2 Beleidsvisie op het project	14
2.2.3 Doelstellingen	15
2.3 Projectbudget	15
2.4 Projectplanning	17
ARTIKEL 3. PROJECTSTRUCTUUR	17
3.1 Projectleiding	17
3.2 Projectstructuur en taakverdeling	17
3.2.1 Structuur en overleg	17
3.2.2 Taakverdeling	18
3.3 Communicatie en participatie	19
ARTIKEL 4. UITVOERING	19
4.1 Uitvoering studiefase	19
4.2 Uitvoering werken	20
4.3 Uitvoering uitgifte	20
ARTIKEL 5. PATRIMONIAAL	21
ARTIKEL 6. FINANCIERING	23

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Het Gentse Bestuur heeft de ambitie om het aantal woningen voor het Sociaal Verhuurkantoor Gent te verdubbelen, grondposities te activeren, leegstand en verkrotting tegen te gaan in de stad en nieuwe financieringsmodellen te ontwikkelen om bijkomende sociale woningen te realiseren. Op 17 december 2020 werd een BSO tussen sogent en de stad gesloten rond de uitgifte van krottenwoningen via het erfpachtrenovatiemodel. Deze BSO bouwt hierop verder.

Het projectmodel houdt in dat een private partner(s) woningen, die in eigendom zullen komen van sogent, renoveert of sloopt en heropbouwt en die na realisatie zal verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent om zo te beantwoorden aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Het SVK Gent zal op haar beurt de woningen verhuren aan sociale huurders.

In het kader van deze opdracht zal er een erfpacht van 50 jaar afgesloten worden tussen sogent en de private partner(s) i.f.v. de voorgestelde ontwikkeling en verhuur aan het SVK Gent.

Sogent staat in voor de aanstelling van de private partner(s). De private partij staat in voor het bouwen, financieren en het eigenaarsonderhoud van het gebouw, conform het woninghuurdecreet. SVK Gent staat garant voor het huurdersonderhoud, zoals vastgelegd binnen het geldende woninghuurdecreet.

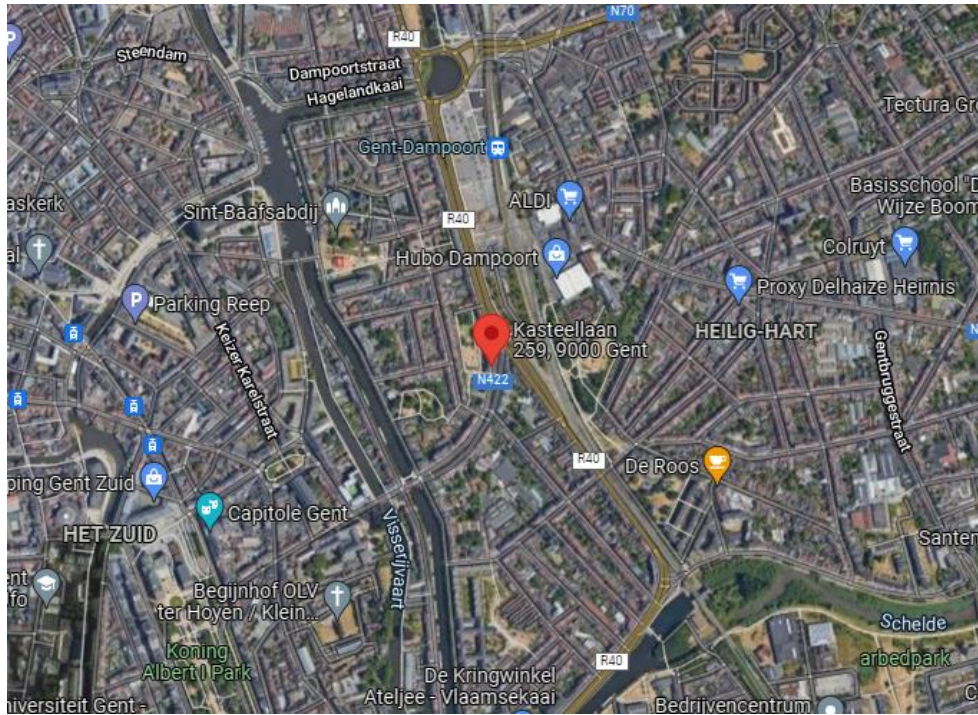
Na het aflopen van de erfpacht, komen de woningen zonder vergoeding terug in volle eigendom van de grondeigenaar sogent.

1.2 Situering van het project

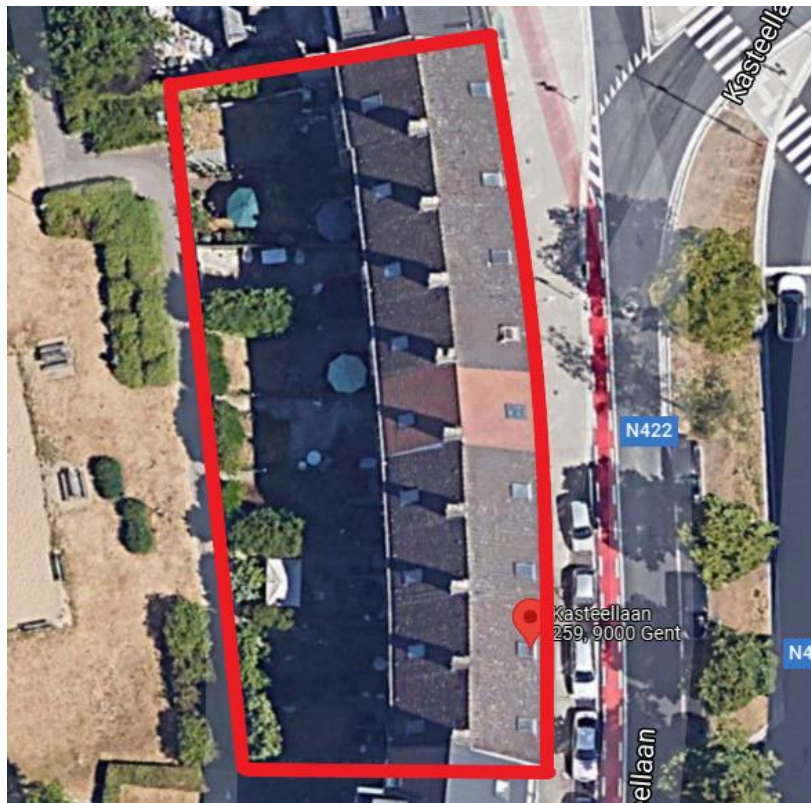
Volgende sites/onroerende goederen zullen voorwerp uitmaken van dit project:

1.2.2 Kasteellaan, Gent

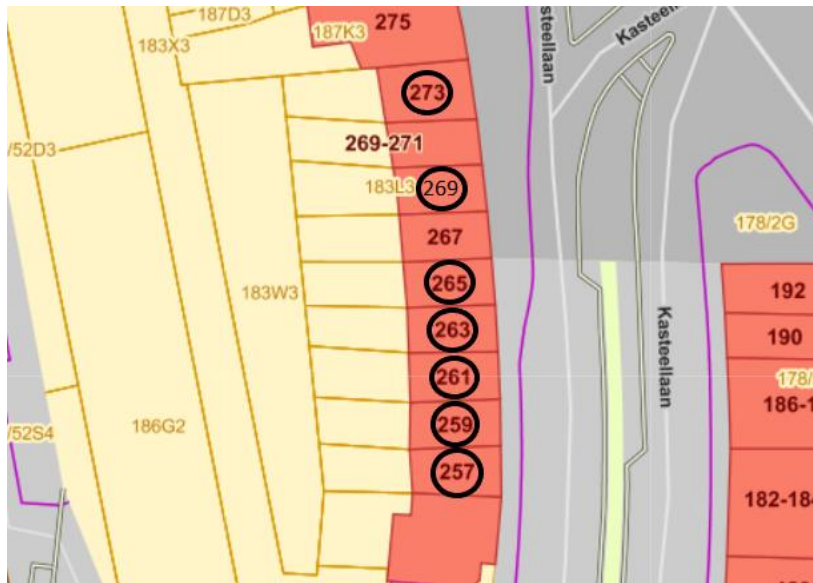
LIGGINGSPLAN PLAN



PROJECT SITE



KADASTRAAL PLAN

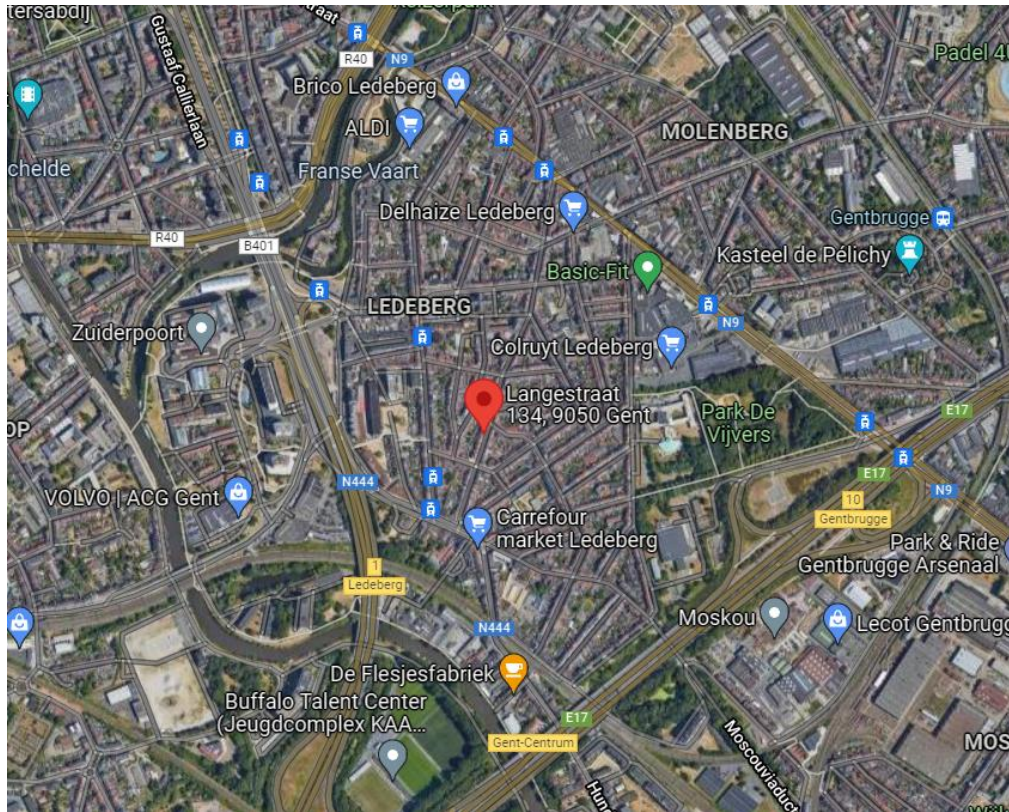


KADASTRALE GEGEVENS

Naam	Afdeling	Sectie	Perceelnr	Opp
Kasteellaan 257	4	D	183 T 3	105,98
Kasteellaan 259	4	D	183 S 3	109,01
Kasteellaan 261	4	D	183 R 3	117,63
Kasteellaan 263	4	D	183 P 3	106,46
Kasteellaan 265	4	D	183 N 3	109,90
Kasteellaan 269	4	D	183 L 3	119,53
Kasteellaan 273	4	D	183 H 3	126,27

1.2.3 Langestraat 134 en 138, Gent

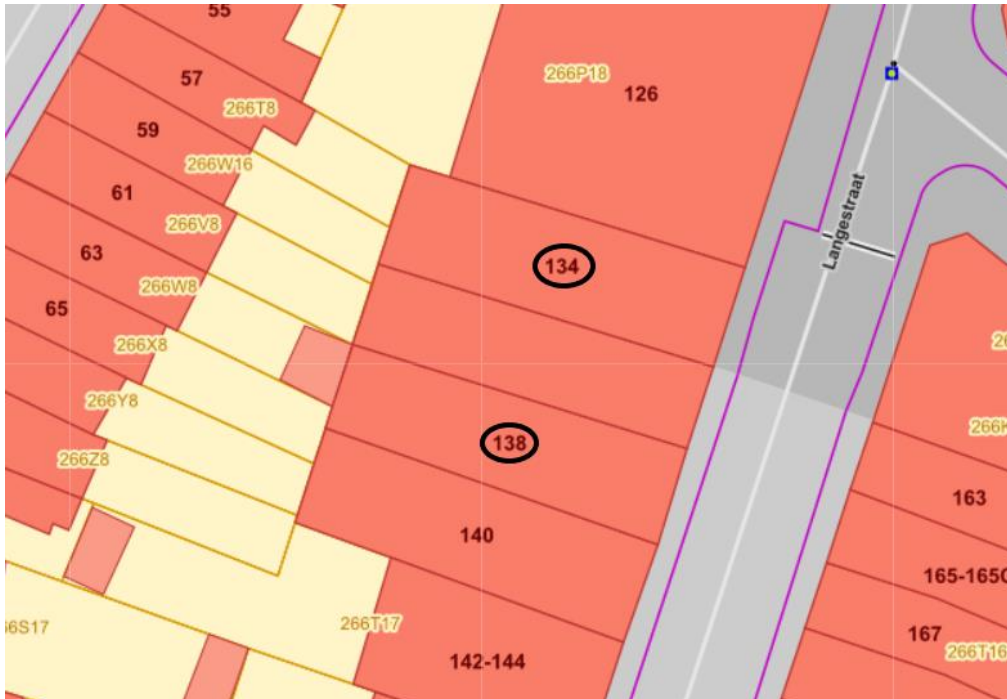
LIGGINGSPLAN



PROJECT SITE



KADASTRAAL PLAN

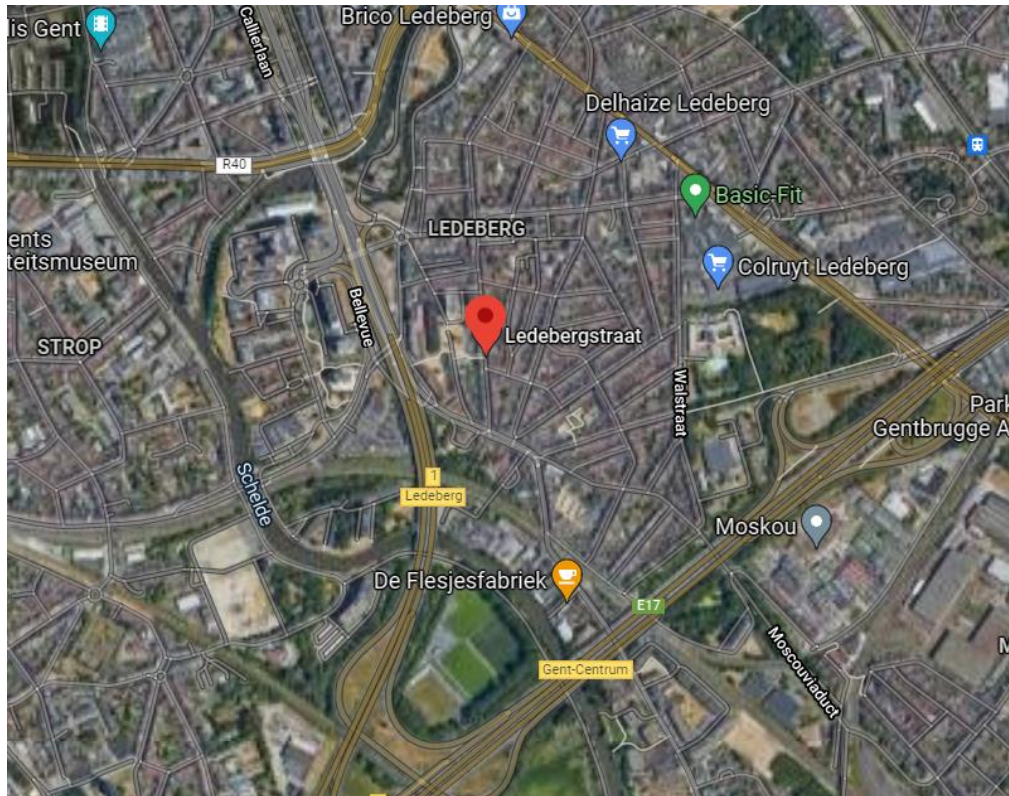


KADASTRALE GEGEVENS

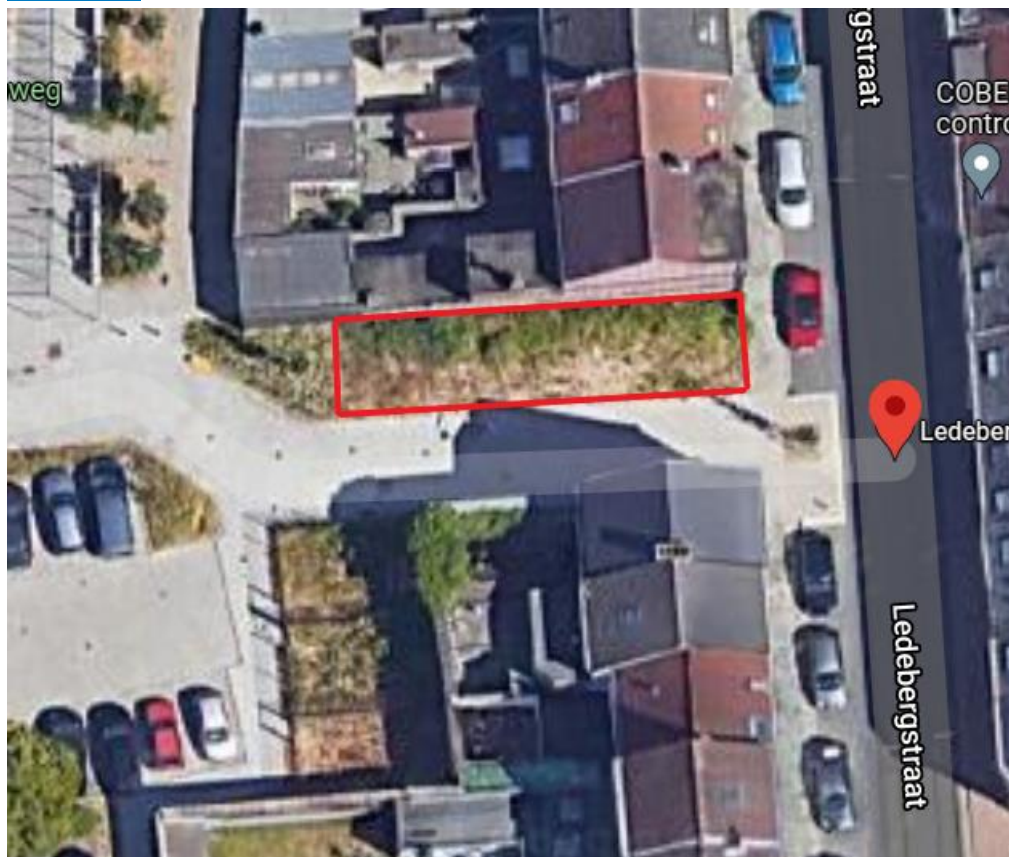
Naam	Afdeling	Sectie	Perceelnr	Opp
Langestraat 134	20	A	266G14	124,27
Langestraat 138	20	A	266G10	112,71

1.2.4 Ledebergstraat 60-64, Gent

LIGGINSPAN



PROJECT SITE



Artikel 2. Project

2.1 Projectdefinitie

Om te beantwoorden aan de grote vraag naar betaalbare huurwoningen, worden 17 woningen en één braakliggend perceel in erfpacht gegeven aan een private partner(s) om deze te laten renoveren of slopen/heropbouwen en daarna te verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor van Gent.

1. Acht woningen in de Abrikoosstraat te Gent worden grondig gerenoveerd en zullen verhuurd worden aan kleinere gezinnen.
2. Zeven woningen in de Kasteellaan te Gent worden grondig gerenoveerd en zullen verhuurd worden aan grotere gezinnen.
3. Twee woningen in de Langestraat te Ledeberg worden gesloopt en heropgebouwd. Deze nieuwbouwwoningen zullen verhuurd worden aan grotere gezinnen.
4. Eén braakliggend perceel in de Ledebergstraat zal voorzien worden van een nieuwbouwwoning die zal verhuurd worden aan een middelgroot gezin.

Het totaal aantal woningen die opgenomen zullen worden binnen dit project kunnen nog gewijzigd worden. Dit door een aantal factoren die later in deze BSO besproken worden. Zie artikel 2.3 en artikel 5 van deze overeenkomst.

2.2 Beleid en doelstellingen

2.2.1 Strategische cascade

Het project SVKERF hangt vast aan volgende pijlers:

SD10011: Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger.

- **OD10002:** Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gente-naars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
- **Beleidsactie 4.2.5** Bijkomende SVK-woningen door erfpachtrenovatie (beleidsnota Wonen)
- SVKERF → **PR40886**

2.2.2 Beleidsvisie op het project

Met dit project wordt tegemoet gekomen aan de ambitie van het Gentse stadsbestuur om het aantal SVK-woningen te verdubbelen, grondposities te activeren en nieuwe financieringsmodellen te ontwikkelen om bijkomende sociale woningen te realiseren.

De druk op de woningmarkt maakt wonen in Gent voor verschillende groepen moeilijk betaalbaar en haalbaar. Het stadsbestuur stelt ambitieuze doelen en maakt van wonen een prioriteit.

Zoals opgenomen in het Bestuursakkoord ligt de focus op de grote woonnood van mensen met een laag inkomen. Specifiek voor hen zet Stad Gent in op sociale huurwoningen. Daarom werd onderzocht om zoveel mogelijk panden binnen de groep Gent in eigendom te houden en deze via een

erfpachtformule te laten renoveren door de private partner(s), dit met het oog op (verplichte) verhuur aan het Sociaal Verhuurkantoor van Gent.

2.2.3 Doelstellingen

De algemene doelstelling is het voorzien van extra woningen van goede kwaliteit voor de sociale verhuurmarkt, waarbij in de toewijzing prioriteit wordt gegeven aan bewoners met een hoge woonneed en een beperkt inkomen.

2.2.3.1 Uitbreiden van het aanbod woningen voor het sociaal verhuurkantoor Gent

Momenteel worden er een 300-tal woningen via SVK Gent aangeboden. Het Gentse bestuur heeft de ambitie om dit aantal te verhogen naar 500 woningen. Door dit project wordt er ingezet op nieuwe, kwalitatieve woningen binnen het aanbod van SVK Gent (met de focus op grote gezinnen waar mogelijk).

Bovendien wil het bestuur dat deze woningen toegewezen kunnen worden aan de meest preciaire doelgroepen (hoge woonneed, beperkt inkomen) binnen de huidige huurprijsgrenzen van SVK Gent en binnen het door Vlaanderen aangestuurde SVK-model.

2.2.3.2 Activeren van grondposities van groep Gent

De woningen in Abrikoosstraat, Langestraat en de grond in Ledebergstraat zijn eigendom van Stad Gent en zullen i.f.v. dit project ingebracht worden in natura in het kapitaal van sogent.

De woningen in de Kasteellaan zijn eigendom van WoninGent en zullen aangekocht worden door sogent. Op 23 december 2021 werden reeds twee verkoopovereenkomsten getekend. Voor de woningen met huisnummer 259 en 263 werd een verkoopovereenkomst getekend zonder opschortende voorwaarden en voor de woningen met huisnummer 257, 261, 265, 269 en 273 werd een verkoopovereenkomst getekend met opschortende voorwaarden. Zie artikel 5 van deze overeenkomst voor meer informatie over de opschortende voorwaarden.

2.2.3.3 Woningkwaliteit verbeteren

De private partner(s) zal bij de renovatie moeten voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode en de normen die een SVK hanteert. Door het opleggen van deze verplichtingen bij de zoektocht naar de private partner(s) krijgen we de garantie van de realisatie van kwaliteitsvolle woningen.

2.3 Projectbudget

Alle kosten die gemaakt worden voor de verwerving van de onroerende goederen en het beheer van deze onroerende goederen in afwachting van de uitgifte worden gedragen door sogent.

Alle kosten voor het aanstellen, begeleiden en opvolgen van de private partner(s) worden gedragen door sogent.

Alle kosten i.f.v. de uitgifte (afsluiten erfpacht met de private partner) en het toekennen van een mogelijke incentive aan de private partner(s) zullen worden gedragen door sogent.

Kosten die zich zouden voordoen uit een eventuele opvolging van de private partner(s) tijdens het renovatie-/bouwtraject worden eveneens gedragen door sogent.

Aangezien het projectbudget een raming is op basis van aannames, zal finaal de werkelijke kost afgerekend worden. Het (financieel) engagement van de stad beperkt zich in deze BSO echter tot het bedrag dat in deze BSO wordt opgenomen en goedgekeurd. Wanneer het uiteindelijke benodigde bedrag hoger is dan deze raming, zal een addendum op deze BSO worden opgemaakt.

De kosten die gedragen worden door sogent zullen binnen deze BSO afgerekend worden.

Interesse private markt

Er is steeds een risico of er effectief interesse zal zijn vanuit de private markt. Wanneer er zich geen geschikte kandidaten aandienen, bestaat de mogelijkheid dat het model/project dient bijgestuurd of herbekeken te worden. Dit kan invloed hebben op het projectbudget. Op dat moment zal een addendum op deze BSO worden opgemaakt.

Aantal woningen Kasteellaan

Het aantal woningen die in erfpacht zullen gegeven worden aan de private partner(s) kunnen nog steeds wijzigen. In de verkoopovereenkomst voor de woningen in de Kasteellaan is opgenomen dat de woningen niet verkocht zullen worden aan sogent indien het kooprecht door een huurder wordt opgenomen. Dit wordt verder besproken onder artikel 5. Het aantal woningen heeft invloed op het projectbudget. Op dat moment zal een addendum op deze BSO worden opgemaakt.

Bodemproblematiek Ledebergstraat en verkavelingsvergunning

Het perceel in de Ledebergstraat is een samenstelling van perceel 266Z16 en een klein deel van perceel 266N17. Het volledige perceel 266N17 is een ernstig vervuilde site, deze vervuiling is te wijten aan de activiteit die in het voormalige pand op dit perceel werd uitgevoerd namelijk wasserij/droogkuis.

Momenteel loopt een saneringsprocedure voor het perceel 266N17. De eventuele risico's en financiële gevolgen van deze saneringsprocedure blijven ten laste van Stad Gent.

Ook zal de Stad Gent voor dit perceel een verkavelingsvergunning aanvragen zodat beide percelen één geheel worden. Bij niet goedkeuren van deze vergunning, kan dit perceel niet mee opgenomen worden binnen dit project. Mocht dit leiden tot een aanpassing van deze BSO, zowel op financieel vlak als op ernstige scope wijzigingen, zal een addendum op deze BSO worden opgemaakt.

2.4 Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Voorbereiding procedure i.s.m. projectteam: januari 2022 t.e.m. april 2022
- Selectie- en gunningsprocedure private partner(s):
 - Selectieprocedure: mei 2022 t.e.m. augustus 2022
 - Gunningprocedure: augustus 2022 t.e.m. april 2023
- Gunning private partner(s): mei 2023

Artikel 3. Projectstructuur

3.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectleider **Astrid Vandepitte** of vervanger.

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

3.2 Projectstructuur en taakverdeling

3.2.1 Structuur en overleg

Verantwoordelijke schepen

Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen, Tine Heyse

Betrokken schepenen

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, Sami Souguir.

Schepen van Facility Management, Hafsa El-Bazioui

Betrokken stadsdiensten – projectteam

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen	Sogent	Astrid Vandepitte
Stedelijke ontwikkeling	Dienst wonen	Laura Baets

Betrokken stadsdiensten/Partijen

Departement	Dienst	Contactpersoon
FM	Dienst vastgoed	Wim Duran
Departement Financiën	Team Bestuur en Verbonden rechtspersonen	Annemie Boghaert
Bedrijfsvoering	Juridische Dienst	Youssef El Boutaibe

De projectleider van **sogent** zal op de belangrijke momenten in het traject het projectteam bijeenroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak bestek voor selectie private partners en bestek voor gunning private partner(s), De projectleider roept het projectteam bijeen en nodigt desgevallend de overige betrokken diensten/partijen uit.

3.2.2 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de 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.

De **Stad Gent** voert, naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, de volgende opdrachten uit:

- **De Dienst Wonen**
 - Vormt samen met sogent het projectteam
 - Is opdrachtgever van dit project
 - Verleent advies inzake het woonbeleid tijdens het uitwerken en uitvoeren van de selectie- en gunningsprocedure, en in het bijzonder bij de opmaak van de selectieleidraad en het bestek.
 - Verleent advies in kader van de beoordeling van de inschrijvers voor het erfpachtbestek.
 - Zal de projectleiding aan stadszijde op zich nemen. Concreet betekent dit dat Dienst Wonen zal instaan voor het opmaken en laten goedkeuren van alle noodzakelijke besluitvorming/budgetten i.f.v. de voortgang van het project met uitzondering van hetgeen hieronder vermeld.
 - Zal de budgetbewaking en procesflow in Sirius beheren.
- **Het Projectbureau Ruimte** staat in voor:
 - De aanvraag van de omgevingsvergunning (verkaveling). Alle ondersteunende documenten hiervoor nodig worden aangeleverd door de Dienst Wonen.
- **Het Departement Facility Management** staat in voor
 - Volgt de saneringsprocedure voor het perceel 266N17. De eventuele risico's en financiële gevolgen van deze saneringsprocedure blijven ten laste van Stad Gent.
 - het voorzien/aanleveren van de noodzakelijke bodemattesten, alle noodzakelijke attesten, plannen van de site, de gebruiksovereenkomsten (indien van toepassing), sleutels en andere documenten i.f.v. de eigendomsoverdracht.
- **Het Departement Facility Management en de Juridische Dienst** staan in voor:
 - de inbreng van de gronden en woningen, in eigendom van de Stad Gent, in kapitaal van sogent en de daarbij horende besluitvorming.

Sociaal Verhuurkantoor Gent

Na overleg met het SVK Gent, werd er besproken dat zij voor het volgende zullen instaan:

- participatie in opmaak hoofdhuurovereenkomst.
- het afsluiten van hoofdhuurovereenkomst met Private Partner(s).
- het opnemen van alle verplichtingen die voortvloeien uit hoofdhuurovereenkomst.
- het huurdersonderhoud, zoals vastgelegd binnen het huidige woninghuurdecreet.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- Sogent staat in voor de verwerving en het tijdelijk beheer van de onroerende goederen.
- Sogent staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek.
- Sogent staat in voor het opzetten van de plaatsingsprocedure, en nadien de aanstelling, begeleiding en opvolging bij uitvoering door de private partner(s), en dit inclusief goedkeuring door de bevoegde organen van sogent van alle nodige beslissingen die hiermee gepaard gaan.
- Sogent organiseert de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, SOC, PAO,...) en zorgt voor de verslaggeving.
- Sogent staat in voor de redactie van de erfpachtovereenkomst dat zal opgemaakt worden als resultaat van de plaatsingsprocedure en aanstelling van de private partner(s) en het bekomen van alle noodzakelijke stukken vereist voor het verlijden van de akte, evenals de praktische organisatie van het verlijden van de notariële akte.
- Sogent staat in voor de specifieke communicatie over het project tijdens de selectie- en gunningsfase.

3.3 Communicatie en participatie

Het projectteam verzorgt de communicatie specifiek over het project tijdens de selectie- en gunningsfase. Het projectteam houdt gedurende het volledige traject de betrokken diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Artikel 4. Uitvoering

4.1 Uitvoering studiefase

De opdracht van **sogent** is de selectie van één of meerdere private partner(s), om te komen tot een contractuele publiek-private samenwerking (PPS) tussen sogent als publieke partner enerzijds en een private partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van kwalitatieve sociale huurwoningen verhuurd door SVK Gent.

De opdracht van de private partner(s) zal volgende aspecten omvatten: het ontwerp, de financiering, de realisatie van kwalitatieve sociale huurwoningen, het verhuur aan SVK Gent en het

eigenaarsonderhoud gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Dit gebeurt via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, door middel van het vestigen van een erfpachtovereenkomst door sogent.

Het dagelijks beheer van de betrokken onroerende goederen zal tijdens de selectie- en gunningsprocedure opgenomen worden door sogent.

4.2 Uitvoering werken

De uitvoering van de werken gebeurt door de nog aan te stellen private partner(s).

Sogent zal de private partner(s), na diens aanstelling, indien nodig opvolgen en begeleiden tijdens de werken en zal zodoende controle uitoefenen op de contractuele voorwaarden en bepalingen.

Het dagelijks beheer van de onroerende goederen zal tijdens de uitvoering van de werken opgenomen worden door de private partner(s) met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort.

4.3 Uitvoering uitgifte

Sogent zal na de plaatsingsprocedure een erfpachtrecht toekennen aan de nog te selecteren private partner(s).

Artikel 5. Patrimoniaal

Eigendomssituatie

Woningen Abrikoosstraat, Langestraat en een grond in de Ledeburgstraat

Stad Gent is momenteel eigenaar van bovenvermelde onroerende goederen.

Ter realisatie van dit project zal de Stad Gent deze onroerende goederen in kapitaal van sogent in natura inbrengen. Deze onroerende goederen moeten ingezet worden voor sociale huisvesting.

Voor het perceel grond in de Ledeburgstraat zal eerst een verkavelingsakte opgemaakt moeten worden.

Woningen Kasteellaan

De zeven woningen in de Kasteellaan zijn momenteel eigendom van WoninGent. Deze woningen worden aangekocht door sogent ten bedrage van 2.245.000 euro. Deze verkoop wordt gerealiseerd aan de hand van twee verkoopovereenkomsten die reeds werden getekend op 24 december 2021.

De woningen met huisnummer 259 en 263 worden aangekocht met een verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarden voor een bedrag van 630.000 euro.

De woningen met huisnummer 257, 261, 265, 269 en 273 worden aangekocht met een verkoopovereenkomst met opschortende voorwaarden. In deze opschortende voorwaarden werd het volgende opgenomen:

1. Niet-uitoefenen kooprecht door de zittende huurders:

Als opschortende voorwaarde geldt dat de hier verkochte woningen, thans allen verhuurd, bij het verlijden van de notariële akte vrij zijn van huur en gebruik.

De verkoper (WoninGent) verbindt zich er toe tegen uiterlijk 15 maart 2022 de koper ervan schriftelijk op de hoogte te brengen welke huurders geen gebruik zullen maken van hun kooprecht, alsook welke huurders hun kooprecht wel wensen uit te oefenen.

Ingeval van niet-verwezenlijking van deze opschortende voorwaarde, zal de verkoop voor de woning(en) waar de huurder hun kooprecht zal uitoefenen als onbestaande worden beschouwd.

De verkoop van betreffende resterende woningen zal alsnog plaatsvinden.

2. Woning vrij en leeg uiterlijk bij verlijden akte:

Voor wat betreft de (resterende) woningen waarvan bevestigd werd dat de huurders hun kooprecht niet uitoefenen, zal de verkoper er zich toe verbinden deze woningen leeg en vrij te maken en dit binnen een zo kort mogelijke termijn.

Indien sommige van de resterende woningen niet leeg en vrij zijn binnen de twaalf maanden te rekenen vanaf tekenen van de verkoopovereenkomst (24/12/2021), heeft de opschortende voorwaarde voor deze woningen zich niet gerealiseerd en zal de verkoop van deze woningen als onbestaande worden beschouwd. Voor de woningen die wel leeg en vrij zijn, zal de verkoop dan wel doorgaan.

Toekomstige eigendomssituatie

Sogent zal op haar beurt een erfpachtrecht toekennen aan de nog te selecteren private partner(s).

Na afloop van de erfpacht komen de woningen terug in eigendom van sogent, en worden vervolgens opnieuw ingezet voor woonbeleid in afstemming met Dienst Wonen.

Gebruikssituatie

Bruikleenovereenkomst Abrikoosstraat

Voor de woningen in de Abrikoosstraat met huisnummer 43, 47, 59, 63 en 69 werd op 24 juni 2021 een bruikleenovereenkomst getekend tussen De Stad Gent en vzw El Laboristo. De vzw mag deze woningen gebruiken als kleinschalig werkatelier en/of als opslagruimte.

Deze overeenkomst is ingegaan op 25 juni 2021 en zal eindigen van rechtswege de dag voor de start van de sloop/renovatie werken. De gebruiker dient minstens 1 maand voor de start van de werken op de hoogte gebracht te worden hiervan.

Sogent zal deze bruikleenovereenkomst overnemen om zo langdurige leegstand tegen te gaan.

Enkele van de woningen zijn beveiligd met stalen anti-kraakdeuren, geplaatst door en gehuurd van de firma VPS. Zo zijn de woningen met huisnummer 43, 47, 63 en 69 beveiligd met deze deuren, die geplaatst werden in opdracht van woningent op 23/04/2020. De huur van deze deuren werd upfront betaald voor een periode van 2 jaar, tot en met 22/04/2022. Bij overname van de woningen heeft de Stad het huurbedrag pro rata vergoed aan woningent. Stad Gent zal een verlenging aanvragen voor één jaar. Sogent neemt vervolgens na inbreng het contract over, en betaalt vervolgens de maandelijkse tarieven de firma VPS.

De woningen 65,67,49 werden eveneens voorzien van anti-kraakdeuren, geplaatst op 19 oktober 2021 voor de duur van 1 jaar. De totale huurprijs voor deze periode van 1 jaar werd door de Stad voldaan ten aanzien van de firma VPS. Indien de anti-kraakdeuren behouden blijven na deze periode, zullen tevens maandelijkse tarieven verschuldigd zijn aan de firma VPS voor deze deuren. Sogent neemt het contract over na inbreng.

Overeenkomst bezetting ter bede Langestraat

Voor de woning in de Langestraat 134 werd een overeenkomst bezetting ter bede getekend d.d. 3 juni 2010 tussen De Stad Gent en vzw Elftwelf. De vereniging mag deze woning gebruiken als repetitie- en kantoorruimte.

Deze overeenkomst is ingegaan op 13 januari 2011 en zal eindigen bij het verlijden van de verkoopakte van betreffende woningen.

Voor de woning in de Langestraat 138 is geen overeenkomst afgesloten maar heeft vzw Elftwelf toestemming gekregen om het gelijkvloers te gebruiken als opslagruimte.

A.d.h.v. een addendum zal Stad Gent deze overeenkomst verlengen en wordt de Langestraat 138 ook mee opgenomen als voorwerp binnen deze overeenkomst. Sogent zal deze overeenkomst na inbreng ook mee overnemen.

Huurovereenkomst Kasteellaan

De woningen in de Kasteellaan met huisnummer 257, 261, 265, 269 en 273 worden nog steeds verhuurd door WoninGent. De huurders werden reeds op de hoogte gebracht door WoninGent over de

toekomstplannen van deze woningen. Bij het verlijden van de akte zullen de woningen leeg en vrij van gebruik zijn.

Sogent zal niet overgaan tot de aankoop van de woningen die niet leeg en vrij zijn binnen de twaalf maanden te rekenen vanaf tekenen van de verkoopovereenkomst (24/12/2021).

Artikel 6. Financiering

Deze overeenkomst regelt enerzijds de financiering van **sogent** voor het verwerven van de onroerende goederen, het tijdelijk beheer en het opzetten, begeleiden en opvolgen van de procedure voor de aanstelling van één of meerdere private partner(s) voor de realisatie van het project, inclusief de studiekosten en personeelskosten die nodig zijn voor deze taken, anderzijds ook de financiering van **sogent** voor de uitgifte van de onroerende goederen en, indien van toepassing, het geven van een incentive aan de private partner(s).

Subsidie project Krottenbestrijding

Sogent heeft in kader van het project Krottenbestrijding een subsidie ontvangen van de stad Gent. Na realisatie van het project zijn de projectopbrengsten hoger dan de projectkosten waardoor het netto project resultaat **1.390.000 euro** bedraagt. Dit project werd in een afzonderlijk GR besluit afgehandeld, waarbij ook werd goedgekeurd dat het projectresultaat hiervan wordt overgedragen en kan aangewend worden voor de aankoop van de woningen Kasteellaan.

Investeringssubsidie verwerving woningen Kasteellaan

Na ondertekening van onderhavige BSO zal een bijkomende investeringssubsidie van **860.808 euro** voor de verwerving van de woningen, inclusief aankoopkosten, in de Kasteellaan te Gent worden voorzien.

Stad Gent zal dit bedrag voor het verlijden van de akte ter beschikking stellen aan sogent.

Door te factureren kosten

Naast de subsidie voor de verwerving van de woningen in de Kasteellaan, zullen onderstaande kosten (**excl. BTW**) a.d.h.v. facturatie doorgerekend worden aan Stad Gent. Hiervoor is een extra budget van **1.840.033,09 euro excl. BTW (of 2.226.440,04 euro incl. btw)** nodig:

- Kosten beheer en onderhoud van de woningen

Er wordt voorzien dat de woningen pas in 2023 in erfpacht gegeven zullen worden aan de private partner(s). Sogent zal tot dan moeten instaan voor de kosten die nodig zijn voor het beheer en onderhoud van deze woningen.

- Softkosten

Dit bestaat uit de interne personeelskosten die door sogent gemaakt werden tijdens de onderzoekfase naar de haalbaarheid van dit project. Hier werd ook rekening gehouden met extra personeelskosten tot 2025 ter ondersteuning en opvolging van dit project.

Daarnaast werd er een budget opgemaakt voor erelonen en studies. Dit om eventueel advies van externen op te vragen.

- Budget uitvoering

Om dit erfpachtproject interessant en financieel haalbaar te maken voor de private partner(s) werd door sogent een financiële haalbaarheid opgemaakt om zo alle kosten en opbrengsten voor de private partner(s) in kaart te brengen. Het bedrag dat hiervoor voorzien is, zal na de gunningsprocedure aangepast worden naar de offertes die de private partner(s) hebben ingediend. Op deze manier bevragen wij ook de markt naar hun interesse in soortgelijke projecten en naar de eventuele financiële haalbaarheid van deze projecten.

In functie van dit eindbedrag zal het projectteam evalueren of het financieel haalbaar is om alle woningen te gunnen aan een private partner.

- Risicowinstmarge

Om onvoorziene kosten op te vangen, voorzien wij op alle geraamde kosten (exclusief de kost voor de verwerving van de Kasteellaan + budget uitvoering) een risicowinstmarge van 6%.

Bij de afrekening van het project wordt er rekening gehouden met de directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project, min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden. Eventuele verworven subsidies zullen, afhankelijk van de aard en de aanvrager, ofwel bij Stad Gent ofwel bij sogent verrekend worden. Ten belope van deze afhandelingswaarde zal een afhandelingsbesluit (gemeenteraad) worden opgemaakt. Een eventueel batig saldo op dit project zal geherinvesteerd oftewel in huidig project via een addendum bij deze overeenkomst of in soortgelijke projecten, waarvoor telkens aparte bijzondere samenwerkingsovereenkomsten zullen worden opgemaakt.

BTW

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door Stad Gent geen BTW gerecupereerd. Derhalve houdt de Stad Gent ermee rekening dat het totaal te voorzien budget (naast de subsidie voor de verwerving van Kasteellaan van 2.250.808 euro) van **2.226.440,04 euro** inclusief BTW is. sogent hanteert in de budgetfile het netto bedrag (excl. BTW) vermits de BTW voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is.

Jaar	2022	2023	2024	2025	Totaal
Doorfacturatie kosten excl. BTW	€ 57.716,75	€ 1.778.076,34	€ 2.299,06	€ 1.940,94	€ 1.840.033,09
21% BTW	€ 12.120,52	€ 373.396,03	€ 482,80	€ 407,60	€ 386.406,95
Facturatie aan stad Gent	€ 69.837,26	€ 2.151.472,38	€ 2.781,87	€ 2.348,53	€ 2.226.440,04
Subsidie aankoop	€ 2.250.808,00				€ 2.250.808,00
Budget te voorzien door stad Gent	€ 2.320.645,26	€ 2.151.472,38	€ 2.781,87	€ 2.348,53	€ 4.477.248,04

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent minstens twee maal per jaar een financiële rapportage met de verantwoordingsstukken van de reeds gemaakte kosten en een lijst van nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de projectleider van dienst wonen van Stad Gent.

sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking. Ook de indirecte projectkosten zullen door tijdsschrijven verantwoord worden.

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 de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 3 januari 2022	Voor sogent,
Mevrouw Tine Heyse, Schepen van milieu, klimaat, wonen en internationale solidariteit	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	Mevrouw Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité

