



Vergadering van 14 april 2022

2022_GR_00210 Definitieve afhandeling project Krottenbestrijding BSO2 - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

De beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 22.

Motivering

Het bestuursakkoord 2019-2024 wil vooral inzetten op verhuur aan de meest kwetsbare groepen. Daarom werd onderzocht om zoveel mogelijk panden in eigendom te houden en deze via een erfpachtformule te laten renoveren door een partner met sociaal engagement, dit met het oog op verhuring aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

Ter realisatie hiervan sloten stad Gent en sogent op 17 december 2020 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) ivm het project krottenbestrijding met het oog op de uitgifte van 13 krotwoningen die aangekocht werden op de private woonmarkt ('BSO 2'). Deze BSO bouwde verder op voorgaande BSO's ivm bouwrijpe woonkavels en krottenbestrijding ('BSO 1'). Er werd in de opeenvolgende BSO's gebruik gemaakt van diverse financiële instrumenten zoals een renteloze lening, een rollend fonds en subsidies in functie van de inhoudelijke klemtonen en doelstellingen.

Met de BSO 1 werd een subsidie van 1.500.000 euro toegekend en uitgekeerd. Bij aanvang van BSO 2 was er daarnaast een restbedrag van 483.363 euro beschikbaar uit verrekening van de BSO bouwrijpe woonkavels. De volgens BSO 1 verantwoorde kosten tot en met 2019 bedroegen 1.657.786 euro. Dit leverde een **beschikbaar saldo van 325.577 euro bij aanvang van BSO 2**, op het einde van de studie- en ontwerpfase van het project krottenbestrijding.

Op de verantwoorde kosten tot en met 2019 heeft inmiddels een correctie plaatsgevonden voor een niet benodigde financiële kost twv 4.788 euro en bijgestelde personeelskosten twv 515 euro. Het beschikbaar saldo wordt hiermee **gecorrigeerd tot 330.880 euro**.

In de uitvoeringsfase BSO 2 werden in 2020 en 2021 verantwoorde kosten gemaakt voor een totaalbedrag van 249.422 euro. In dezelfde periode waren er ook opbrengsten voor een totaal bedrag van 1.309.155 euro. De opbrengsten zijn substantieel hoger, en de kosten substantieel lager dan geraamd bij aanvang van BSO 2, grotendeels te verklaren door een onvoorziene ontvangst ipv uitkering van financiële incentives. Deze 'meevaller' (van 797.876 euro) is een resultaat van de experimentele aanpak van krottenbestrijding via erfpachtrenovatie met het oog op lange termijnverhuring aan het sociaal verhuurkantoor.

Na afrekening van 2020 en 2021 is er zo een beschikbaar saldo van 1.390.613 euro op het einde van de uitvoeringsfase.

Als afronding van de uitvoerings- en nazorgfase volstaat een provisie van 613 euro. Deze provisie voorziet enerzijds een ontvangst van 47.610 euro in 2023 van de eigenaars van het co-housingproject in de Tolhuislaan, en anderzijds nog te maken projectkosten in 2022 en 2023 voor een totaal van 48.223 euro.

Rekening houdend met de provisie is er zo een **batig saldo van 1.390.000 euro.**

In tabelvorm:

financiële afhandeling krottenbestrijding (BSO 2)	effectief	provisie
saldo bouwrijpe kavels	€ 483.363,00	
subsidie krottenbestrijding (BSO 1)	€ 1.500.000,00	
verantwoorde kosten tot en met 2019	€ -1.657.786,00	
saldo bij aanvang BSO 2	€ 325.577,00	
correctie niet benodigde financiële kost	€ 4.788,00	
correctie personeelskost	€ 515,00	
gecorrigeerd saldo na studie- en ontwerpfase	€ 330.880,00	
verantwoorde kosten 2020 en 2021	€ -249.422,00	
ontvangsten 2020 en 2021 (verkoop + incentives)	€ 1.309.155,00	
saldo op einde uitvoeringsfase	€ 1.390.613,00	
provisie kosten 2022 en 2023	€ -48.223,00	
provisie ontvangsten 2023 (Tolhuislaan)	€ 47.610,00	
netto provisie 2022 en 2023		€ -613,00
batig saldo bij afhandeling	€ 1.390.000,00	

Het project krottenbestrijding en bijhorende BSO 2 evenals voorgaande BSO's en hun addenda ikv bouwrijpe kavels en krottenbestrijding worden dankzij voorgaande afrekening beschouwd als afgehandeld, sogent leverde hiervoor ook de nodige verantwoordingsstukken aan. Daarnaast laten we sogent toe om hierbij een **provisie aan te leggen voor 2022 en 2023 voor een nettobedrag van 613 euro.**

Het batig saldo van 1.390.000 euro (reeds bij sogent beschikbaar) wordt overgenomen in de BSO erfpachtrenovatie. In deze BSO wordt de experimentele aanpak van erfpachtrenovatie met het oog op lange termijnverhuring aan het sociaal verhuurkantoor verder uitgewerkt in toepassing op andere woningen. Het batig saldo dient om een deel van de beoogde woningen aan te kopen. De focus in de nieuwe BSO ligt niet meer op krottenbestrijding as such maar bouwt wel verder op de meest recent ontwikkelde methodiek van erfpachtrenovatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Evaluatie project krottenbestrijding (BSO 2 met sogent)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed om op basis van de door sogent aangeleverde verantwoordingsstukken en prognoses het project Krottenbestrijding definitief af te handelen en hierbij het batig saldo van 1.390.000 EUR, rekening houdende met de provisie van 613 EUR over te nemen in de BSO erfpachtrenovatie.