



Vergadering van 18 april 2023

2023_GR_00293 Subsidieovereenkomst voor aansluiting van de sociale woningen in gebouw Koopvaarders op ZAWENT - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

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

Op 25 oktober 2021 keurde de gemeenteraad de ondertekening van het Lokaal Energie- en Klimaatpact goed, evenals een lijst van klimaatacties die gerealiseerd zullen worden met de subsidie die de Vlaamse overheid binnen dit pact toekent aan de Stad. Deze acties situeren zich in de thematische werven vergroening, hernieuwbare energie, deelmobiliteit en water. Eén van de acties m.b.t. hernieuwbare energie is een investeringssubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, die de meerkosten van de aansluiting van het gebouw Koopvaarders op het ZAWENT-systeem helpt dekken.

Het geplande gebouw Koopvaarders met 35 sociale woningen komt in het meest noordelijke bouwveld van het publiek-private stadsontwikkelingsproject De Nieuwe Dokken aan de oostkant van het Handelsdok. In De Nieuwe Dokken zorgt het ZAWENT-systeem (zero afvalwater met energie- en nutriëntenterugwinning) voor de zuivering van het afvalwater van de woningen. Daarbij wordt warmte gerecupereerd, die samen met restwarmte van het naburige bedrijf Christeyns via een lokaal warmtenet aan de woningen geleverd wordt.

De aansluiting van het gebouw Koopvaarders op het ZAWENT-systeem brengt meerkosten met zich mee die niet volledig ingebracht kunnen worden bij Wonen in Vlaanderen, waardoor Thuispunt Gent (in tegenstelling tot bv. voor warmtepompen) hiervoor niet extra kan lenen aan -1%. Deze meerkosten worden geraamd op ca. € 70.000,00.

De omgevingsvergunning voor het gebouw Koopvaarders is goedgekeurd op 20 januari 2022. De realisatie gebeurt via de CBO-procedure van Wonen in Vlaanderen. Op 18 oktober 2022 werd de akte verleden voor de verkoop van de grond aan De Gentse Haard. De stukken m.b.t. de verkoop (toegevoegd als informatieve bijlage) gelden als bewijs dat het gebouw voor minstens 9 jaar dezelfde bestemming zal behouden, in casu sociaal wonen. Dit is een vereiste bij investeringssubsidies van minstens € 25.000,00.

Eind 2022 fuseerden sociale huisvestingsmaatschappijen De Gentse Haard en WoninGent tot Thuispunt Gent.

Met de voorliggende subsidieovereenkomst wordt er uitvoering gegeven aan de goedgekeurde actie in het kader van het Lokaal Energie- en Klimaatpact.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Geen visum noodzakelijk

Vastleggingnummer(s): 5623500117

Voorgestelde uitgaven: € 70.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Uitbetaling voorschot (90%) na ondertekening subsidieovereenkomst; uitbetaling saldo (10%) na controle inhoudelijke en financiële verantwoording. Deze controle zal kunnen gebeuren tegen het einde van de bouwwerken voor gebouw Koopvaarders, indicatief voorzien in 2024.

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Dienst* | Dienst Milieu en Klimaat |
| Budgetplaats | 353420000 |
| Categorie* | I Subs. |
| Subsidiecode | ABB-LEKP-2021 |
| 2023 | € 63.000,00 |
| 2024 | € 7.000,00 |
| Totaal | € 70.000,00 |

Verwachte ontvangsten: € 70.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Ontvangsten in het kader van het Lokaal Energie- en Klimaatpact.

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Dienst* | Dienst Milieu en Klimaat |
| Budgetplaats | 353420000 |
| Categorie* | I Subs. |
| Subsidiecode | ABB-LEKP-2021 |
| 2023 | € 63.000,00 |
| 2024 | € 7.000,00 |

| | |
|---------------|-------------|
| Totaal | € 70.000,00 |
|---------------|-------------|

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Departement Financiën, team Wonen, Werk en Ruimte - gunstig advies

N.a.v. enkele aandachtspunten uit de knipperlichtencheck (De Gentse Haard had in 2020 een negatief bedrijfsresultaat en een hoge schuldgraad) werd advies ingewonnen bij het departement Financiën. Zij geven gunstig advies om de subsidie toe te kennen en raden aan om voor de uitbetaling de gebruikelijke werkwijze met 90% voorschot en 10% saldo te volgen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst (deel van de beslissing)
- Koopvaarders akte aankoop grond
- Koopvaarders opmetingsplan
- volmacht Schipperskaai
- volmacht De Gentse Haard

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor aansluiting van de sociale woningen in gebouw Koopvaarders op ZAWENT met Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage.



STAD GENT
Subsidieovereenkomst
tussen het stadsbestuur van Gent en
Thuispunt Gent bv

voor aansluiting van de sociale woningen in gebouw
Koopvaarders op ZAWENT

voor werkingsjaren 2023-2032

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent.

in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 25 oktober 2021 houdende de goedkeuring van de ondertekening van het Lokaal Energie- en Klimaatpact;

wordt onder voorbehoud van de jaarlijkse goedkeuring van de stadsbegroting door de Stad Gent en binnen de perken van de goedgekeurde kredieten daartoe door het college van burgemeester en schepenen voorzien voor deze overeenkomst;

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 en Wonen, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

Thuispunt Gent bv met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent, vertegenwoordigd door Marc Heughebaert, voorzitter, en Tine Van Hooland, directeur;

hierna genoemd de SHM;

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1 – Omschrijving en doel van het investeringsproject

| Omschrijving & Doel | Indicator(en) |
|--|---|
| De 35 sociale woningen van de SHM in het geplande gebouw Koopvaarders binnen het PPS-project De Nieuwe Dokken worden aangesloten op het ZAWENT-systeem van DuCoop. ZAWENT (zero afvalwater met energie- en nutriëntenterugwinning) beoogt circulaire gebouwen waarbij afvalwater wordt gebruikt om energie op te wekken, water te recycleren en nutriënten te genereren. De aansluiting op ZAWENT brengt meerkosten met zich mee die niet volledig ingebracht kunnen worden bij Wonen in Vlaanderen, waardoor de SHM (in tegenstelling tot bv. voor warmtepompen) hiervoor niet extra kan lenen aan -1%. | Deze actie wordt gerapporteerd in aantal aangesloten sociale woningen, aandeel hernieuwbare energie en verminderde CO ₂ -uitstoot. |

| | |
|---|-----------|
| Indicatieve uitvoeringstermijn bouw Koopvaarders: | 2023-2024 |
|---|-----------|

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| | TOTAAL |
| Toegekend subsidiebedrag | Max. € 70.000 (incl. 21% btw) |

De toegekende subsidie kan enkel aangewend worden voor de bovenvermelde investeringswerken aan volgend onroerend goed: gebouw Koopvaarders gelegen aan de Koopvaardijlaan.

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

| | |
|------------------------------------|--|
| Strategische doelstelling | SD10013 – Gent blijft koploper in een gedurfd en sociaal klimaatbeleid |
| (Project)Operationele doelstelling | OD10009 – Verhogen van de lokale productie van hernieuwbare energie |
| Activiteit of project | AC35342 – Uitwerken en uitvoeren van de verwarmingsrevolutie in de Gentse wijken |

Hoofdstuk II. Subsidievoorwaarden

Art. 3 – De SHM is gehouden het onroerend goed waaraan de investeringen gebeuren gedurende (minimum) 9 jaar in te zetten voor volgende bestemming: sociale woningen aangesloten op ZAWENT.

Art. 4 – De SHM legt een bewijsstuk voor waaruit blijkt dat zij eigenaar is van het betreffende onroerend goed.

Hoofdstuk III. Uitbetaling

Art. 5 – De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de SHM gestort, volgens deze modaliteiten:

1. Voorschot:
 - 90% van het voor deze overeenkomst voorziene subsidiebedrag wordt zo snel mogelijk na de ondertekening uitbetaald.

- De uitbetaling van dit voorschot zal enkel kunnen gebeuren voor zover de noodzakelijk stukken, vermeld in artikel 4, worden voorgelegd.
2. Saldo: de uitbetaling van het eventuele saldo van 10% van het subsidiebedrag gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording zoals uiteengezet in artikel 7.

Art. 6 – De SHM verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

Hoofdstuk IV. Inhoudelijke en financiële controle

Art. 7 – 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 overeenkomen investeringen zijn gevorderd.
2. **Financieel gedeelte** omvat:
 - De balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand.
 - De financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen prestaties.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De SHM 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. 8 – Timing indiening verantwoording:

8.1. De SHM dient op grond van art. 5 § 2 van de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen, de jaarrekening aan de Stad te bezorgen uiterlijk op moment van goedkeuring van deze overeenkomst.

8.2. De inhoudelijke en financiële verantwoording wordt ingediend door de SHM en gecontroleerd door de Stad, jaarlijks en na oplevering van de werken. De indiening wordt voorzien telkens na neerlegging van de jaarrekening op de algemene vergadering.

8.3. Voor de resterende duurtijd van deze overeenkomst, na oplevering van de werken, wordt jaarlijks de balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand ingediend door de SHM en gecontroleerd door de Stad na neerlegging op de algemene vergadering.

Art. 9 – Er zal een jaarlijkse inhoudelijke controle van de voortgang van de werken gebeuren door de Stad.

De Stad kan overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie in geval het doel waarvoor de subsidie werd toegekend geheel of gedeeltelijk niet werd bereikt, de subsidie niet werd aangewend voor het doel waarvoor ze was toegekend of indien er geen of onvoldoende financiële verantwoordingsstukken kunnen voorgelegd worden.

Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 9 jaar geen andere bestemming krijgen.

Indien de SHM of haar rechtsopvolger haar werking binnen deze periode stopzet of de bestemming op enigerwijze niet langer wenst/kan naleven, dient deze tot zolang de investering vermeld in artikel 1 ter beschikking te stellen aan een andere door de Stad erkende gelijkaardige werking, na voorafgaand akkoord van de Stad. Bij niet-naleving hiervan heeft de Stad het recht om van de SHM de subsidie terug te vorderen in verhouding tot de duur dat deze verbintenis niet is nageleefd volgens volgende formule:

$$\frac{\text{subsidiebedrag} \times \text{aantal maanden niet-naleving}}{108 \text{ maanden}}$$

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

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

Elke vastgestelde onregelmatigheid geeft bij de Stad aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen en/of het saldo niet uit te betalen.

Art. 10 – De SHM verbindt er zich toe wanneer de Stad om meer informatie verzoekt, dit schriftelijk binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

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

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren, alsook het bedrag en de aard van de subsidie die wordt toegekend.

Ingeval de SHM zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De SHM is verplicht administratieve en financiële richtlijnen betreffende de uitvoering van het in huidige overeenkomst vermeld project, die de Stad of hogere bestuurlijke overheden haar eventueel zouden verstrekken, op te volgen, en de vorm van begeleiding te aanvaarden die de Stad of de hogere bestuurlijke overheden haar voor de uitvoering van de acties zouden opleggen.

De SHM 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 V. Wijziging overeenkomst

Art. 11 – Elke wijziging m.b.t. de prestatie(s), de meting en de begroting van de actie wordt door de SHM onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

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

Hoofdstuk VI. Correspondentie en communicatie

Art. 12 – De SHM die voor zijn actie specifieke externe communicatie opzet, licht hierover de Stad in. In publicaties of externe activiteiten van de SHM moet de Stad Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

De Stad en de SHM 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 SHM en de Stad:

De SHM:

| | |
|--|---|
| Organisatie | Thuispunt Gent |
| Rechtsvorm | Besloten vennootschap (bv) |
| Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten | Marc Heughebaert, voorzitter Tine Van Hooland, directeur |
| Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder | Thuispunt Gent BE14 2900 1374 1483 |

De Stad: bevoegde stedelijke dienst:

| | |
|-------------|--------------------------|
| Naam dienst | Dienst Milieu en Klimaat |
|-------------|--------------------------|

Hoofdstuk VII. Bijzondere bepalingen

Art. 13 – De Stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

Art. 14 – De toegekende subsidie mag door de SHM niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De SHM dient de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad hiertoe overgaan.

Art. 15 – De SHM zal er op toe 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 de Stad bekomen te worden. De Stad dient schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de aard en de omvang van de samenwerking.

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

Art. 16 – De SHM 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 de overeenkomst.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad – rekening houdend met alle elementen – maatregelen nemen.

Art. 17 – In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Hoofdstuk VIII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Art. 18 – Huidige overeenkomst gaat in na ondertekening ervan door de gemeenteraad en eindigt na 9 jaar.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .././.....

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de voorzitter van de gemeenteraad,
bij delegatie (zie ook:
www.stad.gent/handtekendelegatie)

De algemeen directeur
Mieke Hullebroeck

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen

voor de SHM

Marc Heughebaert
Voorzitter

Tine Van Hooland
Directeur