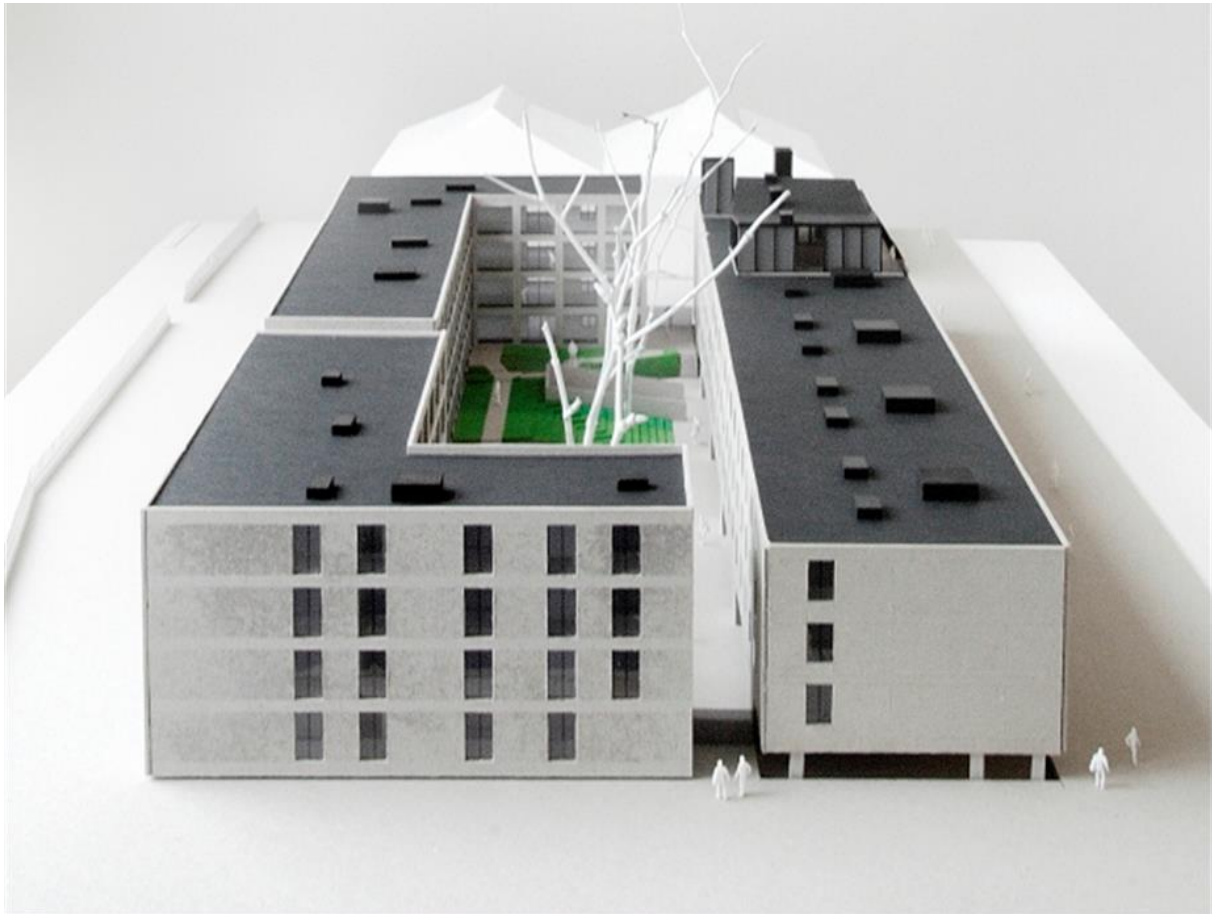




Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

Realisatie van budgethuurwoningen in
Project Kaai 24



Tussen enerzijds :

1. Stad Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat en Wonen en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van,

hierna "*de Stad*" genoemd,

en anderzijds :

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, 0367.300.594, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering 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	7
2.1 Projectdefinitie	7
2.2 Type project	7
2.3 Beleid en doelstellingen	8
2.3.1 Strategische cascade	8
2.3.2 Beleidsvisie op het project	8
2.3.3 Doelstellingen	8
2.4 Projectbudget	8
2.5 Projectplanning	9
ARTIKEL 3. PROJECTSTRUCTUUR	9
3.1 Projectleiding	9
3.2 Projectstructuur en taakverdeling	9
3.2.1 Structuur en overleg	9
3.2.2 Taakverdeling	10
3.3 Communicatie en participatie	10
ARTIKEL 4. UITVOERING UITGIFTE	10
ARTIKEL 5. PATRIMONIAAL	11
ARTIKEL 6. FINANCIERING	12

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

In Gent is de nood aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen hoog. Groep Gent wil het aanbod verruimen en richten aan huishoudens met een laag inkomen.

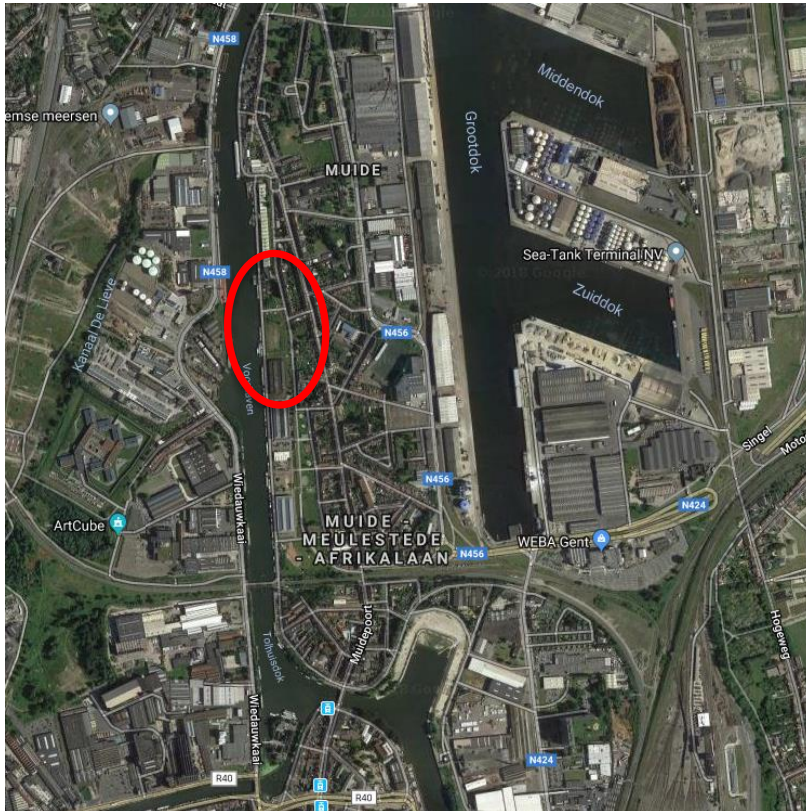
Om dit mogelijk te maken, stelt de Stad 4,8 miljoen euro ter beschikking aan sogent om minimum 25 budgethuurwoningen te realiseren en deze gedurende 50 jaar te verhuren aan Huuringent VZW, 0503.919.354 (hierna Huuringent). Huuringent verhuurt deze budgethuurwoningen op haar beurt voor 50 jaar aan een welbepaalde doelgroep tegen een welbepaalde huurprijs.

Sogent onderzocht binnen welke lopende projecten zij budgethuurwoningen (bv. door een shift van budgetkoop naar budgethuur) kan realiseren. De middelen worden ingezet om minimum 25 budgethuurwoningen te realiseren binnen het Project Kaai 24. Het minimum aantal van 25 budgethuurwoningen is vastgelegd tijdens een overleg tussen de Dienst Wonen en sogent op 20 februari 2023. Sogent zal meer dan 25 budgethuurwoningen realiseren met de in deze BSO voorziene 4,8 miljoen euro als dit mogelijk blijkt uit de financiële rapportering zoals voorzien in artikel 6 van deze BSO.

1.2 Situering van het project

Omgeving

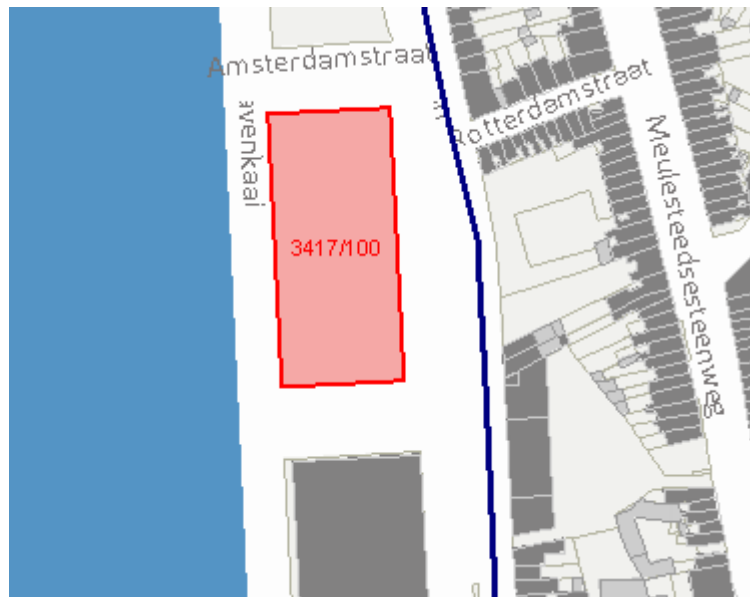
Project Kaai 24 is gelegen aan de Voorhaven op de Muide. Het project maakt deel uit het stadsontwikkelingsproject “Herinrichting Voorhaven” waarmee de beschermde industriële site rondom de havenloodsen aan de Voorhavenkaai wordt herontwikkeld. Op de voormalige havensite investeert de Stad in buurtgroen, pleinen en kaaien en bouwen private partners woningen en kantoren. Op het terrein van de voormalige Loods 24 aan de Voorhaven, realiseert sogent een gemengd woonproject met veel aandacht voor een sociale mix, groene ruimte en energiezuinige woningen.



Figuur 1 – omgevingsplan perceel 2

Eigendomssituatie en afbakening van het projectgebied

Sogent is eigenaar van het perceel.



Figuur 2 – eigendomsverdeling perceel 2

Naam	Sectie	Perceelnr	Opp	Eigenaar
44021A3417/10_000	A	3417/10	4151	sogent

Overzicht budgethuurwoningen

Huisvesting Cluster 2	BLOK B	Niveau	Budgethuur (B)	Aantal slaapkamers
Blok B	B-0.02	+0	B	2 slk app
Blok B	B-0.03	+0	B	2 slk app
Blok B	B-0.04	+0	B	1 slk app
Blok B	B-0.01	+0	B	3 slk app
Blok B	B-1.02	+1	B	2 slk app
Blok B	B-1.03	+1	B	2 slk app
Blok B	B-1.04	+1	B	1 slk app
Blok B	B-1.05	+1	B	2 slk app
Blok B	B-1.01	+1	B	3 slk app
Blok B	B-2.02	+2	B	2 slk app
Blok B	B-2.03	+2	B	2 slk app
Blok B	B-2.04	+2	B	1 slk app
Blok B	B-2.05	+2	B	2 slk app
Blok B	B-2.01	+2	B	3 slk app
Blok B	B-3.02	+3	B	2 slk app
Blok B	B-3.03	+3	B	2 slk app
Blok B	B-3.04	+3	B	1 slk app
Blok B	B-3.05	+3	B	2 slk app
Blok B	B-3.01	+3	B	3 slk app
Huisvesting Cluster 1	BLOK A			
Blok A	A-1.01	+1	B	2 slk app
Blok A	A-1.02	+1	B	2 slk app
Blok A	A-2.01	+2	B	2 slk app
Blok A	A-2.02	+2	B	2 slk app
Blok A	A-3.01	+3	B	2 slk app
Blok A	A-3.02	+3	B	2 slk app

Artikel 2. Project

2.1 Projectdefinitie

De Stad stelt 4,8 miljoen euro ter beschikking aan sogent om minimum 25 budgethuurwoningen te realiseren en deze gedurende 50 jaar te verhuren aan Huuringent, die deze budgethuurwoningen op haar beurt voor 50 jaar verhuurt aan een welbepaalde doelgroep tegen een welbepaalde huurprijs.

2.2 Type project

Deze BSO betreft een type 2 project.

2.3 Beleid en doelstellingen

2.3.1 Strategische cascade

Het project 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 Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt

Beleidsactie 5.2.1 We realiseren budgethuur in projecten van de Groep Gent

2.3.2 Beleidsvisie op het project

De Stad heeft de ambitie om de betaalbaarheid van wonen op de private huurmarkt te vergroten. Ze streeft naar een verdubbeling van het aantal woningen verhuurd door het Sociaal Verhuurkantoor Gent, 0643.926.085 (of zijn rechtsopvolger Thuispunt Gent BV, 0400.032.156) en een verdrievoudiging van het aantal woningen verhuurd via Huuringent. Ook in eigen projecten van de Groep Gent worden budgethuurwoningen voorzien voor lagere en modale inkomensgroepen. Hierbij zetten de Stad en sogent voor lopende projecten waar mogelijk in op de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen.

Sogent heeft een belangrijke rol, in het activeren van haar grondposities en het ontwikkelen van nieuwe bouw- en financieringsmodellen in functie van de realisatie van sociale woningen en vervolgens ook budgethuurwoningen.

2.3.3 Doelstellingen

De algemene doelstellingen zijn:

- sogent realiseert minimum 25 budgethuurwoningen;
- sogent verhuurt de budgethuurwoningen overeenkomstig artikel 4 van deze BSO voor 50 jaar aan Huuringent;
- Huuringent verhuurt de budgethuurwoningen overeenkomstig artikel 4 van deze BSO voor 50 jaar aan de beoogde doelgroep tegen een welbepaalde huurprijs.

2.4 Projectbudget

Alle kosten die gemaakt worden voor de realisatie van de onroerende goederen en het beheer van deze onroerende goederen in afwachting van de uitgifte worden overeenkomstig artikel 6 van deze BSO gedragen door sogent.

Alle kosten voor het aanstellen van de studiebureaus en de aannemers, het begeleiden en opvolgen van het bouwproject tot en met de oplevering, worden overeenkomstig artikel 6 van deze BSO gedragen door sogent.

Alle kosten i.f.v. de uitgifte (verhuur via Huuringent) worden overeenkomstig artikel 6 van deze BSO gedragen door sogent.

Het volledige projectbudget in het kader van deze BSO bedraagt 11.619.810 euro (incl. 12% BTW), waarvan de Stad 4,8 miljoen euro financiert, het saldo wordt gefinancierd door sogent (deels eigen middelen, deels externe financiering). Het (financieel) engagement van de Stad beperkt zich in deze BSO tot het bedrag dat in deze BSO wordt opgenomen en goedgekeurd.

2.5 Projectplanning

De werf werd opgestart op 3 september 2021.

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Aanbesteding bijkomend uitvoeringsdossier afwerking budgethuurwoningen: Q2 2023;
- Einde der werken tot op casco+ niveau is voorzien in juli 2023. De aannemer maakte voorbehoud op deze datum wegens de huidige marktsituatie n.a.v. de oorlog in Oekraïne. Hierdoor zullen de werken mogelijks pas later beëindigd worden;
- Uitvoering afwerking budgethuurwoningen en marktconforme woningen: Q4 2023, Q1 - Q3 2024;
- Oplevering budgethuurwoningen: september 2024;
- Sluiten van de huurovereenkomst door sogent met Huuringent: Q4 2024.

Artikel 3. Projectstructuur

3.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Sven Roegiers 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.

Betrokken stadsdiensten/projectteam

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen	Sogent	Sven Roegiers
Stedelijke Ontwikkeling	Dienst Wonen	Laura Baets

Sogent zal de Stad op belangrijke momenten in het project proactief informeren. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: vertraging bij de bouwwerken van de budgethuurwoningen, opvolging mogelijke uitbreiding aantal budgethuurwoningen, oplevering van de budgethuurwoningen, ondertekening van de huurovereenkomst(en) tussen sogent en Huuringent, ...

3.2.2 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de Stad 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 BSO.

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

De **Dienst Wonen**:

- is opdrachtgever van dit project.
- verleent advies inzake het woonbeleid.
- staat in 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.
- beheert de budgetbewaking en procesflow in Sirius.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- de redactie van het vastgoedcontract (tussen sogent en Huuringent) en het bekomen van alle noodzakelijke stukken vereist voor het verlijden van de akte.
- het organiseren van de voorlopige en de definitieve oplevering.
- de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.
- het beheer en verhuring van de budgethuurwoningen, samen met Huuringent.
- de organisatie van de bijeenkomsten met de Stad en andere overlegmomenten en de verslaggeving in dit verband.

3.3 Communicatie en participatie

Sogent en de Stad communiceren samen over de realisatie van budgethuurwoningen binnen dit project.

Artikel 4. Uitvoering uitgifte

Als eigenaar van de budgethuurwoningen staat sogent in voor de uitgifte. Sogent verhuurt de budgethuurwoningen voor 50 jaar aan Huuringent. De eerste huurovereenkomst bedraagt 21 jaar. Na het einde van deze eerste huurovereenkomst, wordt een nieuwe overeenkomst afgesloten. Indien Huuringent niet meer zou bestaan, duiden de Stad en sogent een andere actor aan.

Budgethuurwoningen zijn woningen die gericht worden aan huishoudens met een laag inkomen, meer specifiek uit het tweede inkomenskwestiel. Dit zijn huishoudens met een volgend maximum maandelijks netto inkomen (prijspeil januari 2022, deze zullen jaarlijks geactualiseerd worden in een besluit van het bevoegde orgaan van Huuringent):

- Alleenstaanden: tussen 1.350 euro en 1.850 euro
- Niet-alleenstaanden: tussen 2.000 euro en 2.900 euro

Huuringent zal de budgethuurwoningen toewijzen overeenkomstig haar reglement tot vaststelling van de inschrijvingsvoorwaarden en het toewijssysteem voor woningen (hierna 'toewijsreglement', terug te vinden op de site van Huuringent), zoals laatst goedgekeurd door haar bestuursorgaan van 17 februari 2022 en eventuele latere wijzigingen ervan, met uitzondering van eventuele latere wijzigingen van artikel 5 (tenzij het gaat over een indexatie van de inkomensgrenzen). Bij goedkeuring van deze BSO geeft artikel 5 van het toewijsreglement, het puntensysteem, voorrang aan het tweede inkomenskwestiel. Indien artikel 5 van het toewijsreglement gewijzigd wordt, waarbij het tweede inkomenskwestiel niet meer de beoogde doelgroep blijft, wordt via een addendum aan deze BSO vastgelegd op welke manier de beoogde doelgroep nog steeds kan worden bereikt.

Om de doelgroep te bereiken is het belangrijk ook de huurprijs aan te passen, zodat deze betaalbaar is. Artikel 6 van het toewijsreglement bepaalt dat de huurprijs niet meer dan 40% van het totale netto inkomen mag bedragen. Voor de budgethuurwoningen in eigendom van sogent worden de huurprijzen voor de huurder berekend op basis van volgende huurprijsformule (prijspeil januari 2023):

$$((a*10,4€/m^2)+(b*6,23€/m^2)+(c*4,15€/m^2)+(d*3,6€/m^2))$$

Waarbij

- a: aantal m² binnenruimte van het appartement < 50m²
- b: aantal m² binnenruimte van het appartement >50m²<80m²
- c: aantal m² binnenruimte van het appartement >80 m²
- d: aantal m² terras horende bij het appartement > 3m²

Deze oppervlaktes worden gemeten in m² BVO (Bruto VloerOppervlakte). Bovenvermelde huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex – het zogenaamde prijspeil - met als referentie januari 2022. De huurprijs wordt geplafonneerd op de maximale huurprijs voor de aanvraag van de Vlaamse huursubsidie of een toekomstig vergelijkbaar instrument.

Overeenkomstig het toewijsreglement primeert woonzekerheid in het kader van deze BSO op de toewijzing aan de beoogde doelgroep. Dit betekent dat het inkomen van de huurder enkel wordt gecontroleerd op het ogenblik van de toewijzing van de budgethuurwoning en niet tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

Artikel 5. Patrimoniaal

Eigendomssituatie bij de start van het project/goedkeuring voorliggende BSO

Sogent is eigenaar van de gronden en gebouwen van het projectgebied.

Eigendomssituatie bij het einde van het project

Sogent is eigenaar van de gronden en gebouwen van het projectgebied.

Artikel 6. Financiering

De Stad kent **4,8 miljoen euro** (incl. BTW) toe aan sogent om minimum 25 budgethuurwoningen te realiseren en vervolgens in te zetten als budgethuurwoningen binnen het Project Kaai 24.

Sogent zal m.b.t. de realisatie van dit project aan de Stad niet meer kunnen aanrekenen dan voormelde 4,8 miljoen euro.

Uitbetaling investeringssubsidie

Na ondertekening van deze BSO zal een investeringssubsidie van 4,8 miljoen euro voor het project worden voorzien, verdeeld over de jaren volgens onderstaand overzicht. De Stad stort deze investeringssubsidie aan sogent, volgens deze modaliteiten:

- het **voorschot** van 4 miljoen euro wordt zo snel mogelijk na de ondertekening van deze BSO uitbetaald;
- het **saldo** van 800.000 euro wordt zo snel mogelijk na 1 januari 2024 na de controle van de financiële rapportering betreffende het jaar 2023 uitbetaald.

Rapportering Financieel

Sogent zal tot en met het jaar van de eindafrekening jaarlijks een financiële rapportering (zijnde budgetfile) van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten met betrekking tot de realisatie van de budgethuurwoningen en het totale Project Kaai 24 opmaken en voorleggen aan de Stad. Sogent legt de financiële rapportering over het jaar x uiterlijk eind februari van het jaar x+1 voor aan de Stad (sogent legt de laatste financiële rapportering dus uiterlijk eind februari van het jaar na de eindafrekening voor aan de Stad). Sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking. Ook de indirecte projectkosten zullen door tijdsschrijven verantwoord worden. Indien uit de financiële rapportering met betrekking tot het totale Project Kaai 24 blijkt dat sogent meer dan 25 budgethuurwoningen kan realiseren met de investeringssubsidie en/of dat (een deel van) de investeringssubsidie niet werd gebruikt voor de realisatie van minimum 25 budgethuurwoningen, dan zal sogent in overleg met de Stad meer budgethuurwoningen realiseren en/of kan de Stad overgaan tot terugvordering van de investeringssubsidie.

Inhoudelijk

Sogent zal, vanaf het sluiten van de huurovereenkomst met Huuringent, jaarlijks een inhoudelijke rapportering over de naleving van de voorwaarden van artikel 4 van deze BSO opmaken en voorleggen aan de Stad. Sogent legt de inhoudelijke rapportering over het jaar x uiterlijk eind juni van het jaar x+1 voor aan de Stad. Deze rapportering zit tot eind 2025 begrepen in de rapportering in het kader van de subsidieovereenkomst tussen de Stad en Huuringent voor algemene werking voor werkingsjaren 2023-2025 zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 30 januari 2023. Indien laatstgenoemde rapportering om één of andere reden zou wegvallen of indien de Stad een specifiek rapport over Project Kaai 24 wenst, zal sogent hiervoor instaan. Indien blijkt dat de voorwaarden van artikel 4 van deze BSO niet worden nageleefd, dan kan de Stad overgaan tot terugvordering van de investeringssubsidie.

Overzicht raming projectbudget voor de 25 budgethuurwoningen binnen Project Kaai 24:

	Exclusief BTW	Inclusief BTW (12%)	T.e.m. 2022	2023	2024	2025
<u>Haalbaarheid</u>	€ 8.707	€ 9.752	€ 9.752			
<u>Verwerving & Beheer</u>	€ 190.358	€ 213.201	€ 189.598	€ 11.706	€ 11.712	€ 186
<u>Softkosten</u>	€ 1.303.078	€ 1.459.447	€ 629.597	€ 478.101	€ 338.916	€ 12.833
<u>Uitvoering</u>	€ 8.868.042	€ 9.932.207	€ 2.145.889	€ 6.350.950	€ 1.435.369	
<u>Uitgifte</u>	€ 4.645	€ 5.202	€ 1.313	€ 972	€ 972	€ 1.944
Totaal Kosten	€ 10.374.830	€ 11.619.810	€ 2.976.149	€ 6.841.729	€ 1.786.968	€ 14.964
Investeringssubsidie Stad Gent		€ 4.800.000		€ 4.000.000	€ 800.000	

Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

<p>Voor de Stad,</p> <p>Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatie (zie ook http://www.stad.gent/handtekendelegatie)</p>	<p>Voor sogent,</p>
<p>Mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat en Wonen</p>	<p>De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité</p>
<p>Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur</p>	<p>Mevrouw Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité</p>