



2023_CBS_04163 Indiening voorstellen conceptsubsiëring bij Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid, i.h.k.v. het Vlaams Investeringsfonds oproep stadsvernieuwing 2023 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 april 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen-voorzitter vanaf HD7 t.e.m. 393
mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Sami Souguir, Tine Heyse, Rudy Coddens, Astrid De Bruycker, Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Decreet 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen.

Besluit 12 mei 2017 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Decreet van 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen.

Motivering

Op 12 mei 2017 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed dat uitvoering geeft aan het Decreet van 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen. Dit investeringsfonds vormt de decretale basis van de subsidies i.h.k.v. stadsvernieuwing waarbij de Vlaams overheid bijzonder of strategische stadsvernieuwingprojecten ondersteunt.

Bijzondere stadsvernieuwingprojecten zijn hefboomprojecten voor een geïntegreerde stadsontwikkeling, en dit zowel in functie van economische, ecologische als sociale meerwaarde. Ze hebben tot doel de aantrekkelijkheid, de duurzaamheid en de leefbaarheid van steden te

verhogen. Ze investeren in stedelijkheid, waarbij het zowel gaat om de fysieke realisaties, zoals publieke ruimte, infrastructuur, nutsvoorzieningen, publieke voorzieningen, groen-blauwe dooradering, enz. maar ook om de institutionele kaders, de sociale en culturele verbanden waarin stedelingen gesocialiseerd zijn en waarin ze participeren.

Op 1 februari 2023 lanceerde Vlaams minister Bart Somers de oproep 2023 voor de aanvraag van project en conceptsubsidies voor stadsvernieuwingsprojecten. Tot 30 april 2023 kunnen steden zowel een aanvraag voor het bekomen van een concept- (maximaal 90.000 euro subsidie) als een projectsubsidie (maximale subsidie van 5 miljoen euro; max 1 project) indienen in het kader van het Vlaams Investeringsfonds. Sinds 2002 kent de Vlaamse overheid subsidies toe aan stadsvernieuwingsprojecten. Het gaat onder meer om conceptsubsidies voor studies rond mogelijke stadsvernieuwing. De projectsubsidies zijn bedoeld voor de realisatie van concrete projecten. Het instrument van stadsvernieuwing heeft de voorbije twintig jaar een belangrijke rol heeft gespeeld in de heropbloei van de stad. Er is veel gerealiseerd, maar er ligt nog veel werk op de plank. Steden worden geconfronteerd met een boel nieuwe uitdagingen op vlak van klimaat, energetische renovatie, druk op de publieke ruimte, samenleven, ... Op de website 20 jaar stadsvernieuwing in Vlaanderen wordt een overzicht gegeven van het gelopen traject om tot een Vernieuwde visie op stadsvernieuwing en stedelijkheid te komen. Speciaal voor de nieuwe oproep van 2023 formuleerde jury stadsvernieuwing, onder voorzitterschap van professor stedenbouw Michiel Dehaene, een bondige tekst die de visie, de thematische focus en de modaliteiten voor deze nieuwe oproep kernachtig samenvat.

Gezien de stadsbrede gedragenheid en het multidimensionele karakter in stadsvernieuwingsprojecten centraal staan, wordt de oproep jaarlijks door de dienst Strategische Subsidies (SUB) gecoördineerd. In vergelijking met vorige oproepen zijn er, op vlak van de procedure, wijzigingen op vlak van het indienen en beoordelen van de aanvraagdossiers. Zo verandert er voor indiening voorstellen voor conceptstudies niets, maar voor indiening voorstellen projectsubsidies wordt er in 2 fases van indiening gewerkt. Indien geselecteerd, wordt de projectaanvraag in de tweede fase verder uitgewerkt en ingediend voor 17 september 2023. Door de vereiste van cofinanciering van investeringskosten en weinig budgettaire ruimte in de meerjarenbegroting wordt ingezet op investeringsprojecten die reeds voorzien zijn in het Meerjarenplan (MJP), zodat cofinanciering mogelijk is. De tijdelijke werkgroep Stadsvernieuwingsfonds Stad Gent (WG SVF bestaande uit: dienst Stedelijke Vernieuwing (Liesbeth Bultinck), dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (Philippe Van Wesenbeeck), Projectbureau Ruimte (Ilse Verschoore/Christoph Pyliser), Sogent (Sylvianne Van Butsele), dienst Lokaal Sociaal Beleid (Marieke Maes), dienst Strategische Subsidies (An Huybrechts) en de stadsbouwmeester. Verder sloten groendienst en dienst Wegen, Bruggen, Waterlopen aan bij eerste investeringsportfolio-oefening en werd op tweede overleg dienst wonen uitgenodigd voor duiding wooncomponent bij ingediende dossiers) maakte hierbij een eerste selectie uit de portfolio's, die werd meegedeeld aan het MT (28/2) en verder onderzocht naar haalbaarheid en passend binnen vooropgestelde criteria SVF. Voor voorstellen conceptstudies werd de oproep stadsbreed verspreid via het Management Team (15/02) om eerste ideeën te formuleren in de voorziene template. De voorstellen werden door de WG SVF geanalyseerd op basis van de selectiecriteria SVF. Twee voorstellen voor conceptstudie en één voorstel voor projectsubsidie werden voorgelegd aan het MT (21/03) en afgetoetst bij betrokken kabinetten. Er werd beslist om 1 projectvoorstel en 2 conceptvoorstellen verder uit te werken voor indiening: projectsubsidie voor het voorstel 'Ottergemsesteenweg/Nieuw Gent - ALDI-Geraarke',

waarvoor een afzonderlijk e-besluit wordt opgesteld, en subsidiëring voor 2 conceptstudies, die in het huidige e-besluit worden behandeld.

Voor conceptstudies wordt vanuit de Vlaamse overheid een subsidie van maximaal 90 000 euro per conceptstudie uitgereikt voor een periode van 1 jaar. Deze inkomende subsidie moet worden aangewend voor de betaling van een studie bureau die het onderzoek uitvoert op vraag van Stad Gent. Er is geen cofinanciering van de stad vereist.

Meer in detail beogen de conceptstudies het volgende:

- conceptsubsiëring voor het voorstel 'Citadelpark'

Via de conceptsubsidie wenst de stad vanuit co-creatie een geïntegreerde aanpak voor beheer en programmatie van de Floraliënhal en de diverse kleinere parkgebouwen in het Citadelpark te ontwikkelen.

De openbare groene ruimte in de stad, en zeker in het stadscentrum, blijft schaars. Het is van belang om het Citadelpark niet alleen te beschermen als cultuurhistorisch landschap maar ook naar zijn gebruik toe.

In het Citadelpark zijn er verschillende kleinere parkgebouwen zoals een poortgebouw, kiosk, voormalig dierenasiel, mysterieuze grot, kazematten en openluchttheater. Ze hebben allemaal een grote erfgoedwaarde en zouden een belangrijke lokale betekenis kunnen krijgen door zich park-ondersteunend open te stellen voor de parkgebruiker. In een aantal van de kleinere parkgebouwen worden tijdelijke invulling georganiseerd om in eerste instantie leegstand en vandalisme te vermijden, maar een lange termijnvisie ontbreekt. De Stad Gent zoekt ook al enkele jaren naar goede vormen van gedeeld beheer maar stoot op belangrijke uitdagingen.

Daarnaast zou de Floraliënhal, met een oppervlakte van ongeveer 10.000m², kunnen evolueren van afgesloten bouwdeel in het hart van de gebouwencluster naar een overdekte publieke zone midden in het park. Studies voorzien een belangrijke verbindende functie voor deze hal, zowel tussen de verschillende functies van de omliggende gebouwen, als tussen de gebouwencluster en het park zelf. Vandaag ontbreekt het echter aan een visie die verder kijkt dan de optimalisatie van het vastgoed zelf en de maatschappelijke impact ervan optimaliseert.

Deze conceptsubsidie ziet de stad als een procesbegeleiding waarbij handvaten worden aangereikt om de gedeelde programmatie en beheer van publieke ruimte op een ervaringsgerichte manier te realiseren.

Door middel van het experimenteren met laagdrempelige functies wil de stad een antwoord vinden om lokale en bovenlokale functies een gelijkwaardige plek te geven waarbij de meerwaarde voor het park en zijn gebruikers centraal staat.

De focus van procesbegeleiding ligt op het uittesten van verschillende mogelijke wijzen van gebruik en beheer van park, Floraliënhal en gebouwen, waardoor de uiteindelijke randvoorwaarden voor programmatie, restauratie, inrichting en beheer bepaald kunnen worden.

Voor de voorbereiding van het voorstel nam Projectbureau Ruimte de stadsbrede coördinatie op zich.

- conceptsubsiëring voor het voorstel 'Financieringsfonds Alternatieve Woonmodellen'

Met de conceptsubsidie willen we **onderzoeken welk financieringsfonds** het mogelijk maakt om alternatieve woonmodellen meer mainstream te laten worden **en welke publieke en private partners** daar hun schouders onder kunnen zetten.

Concreet willen we met de conceptstudie

- onderzoeken of en op welke manier een extra financiering kan worden opgezet ter ondersteuning van alternatieve woonmodellen
 1. In welke vorm kan een extra financiering gerealiseerd worden (rollend fonds, ...)?
 2. Organiseren we dit bovenlokaal en/of lokaal?
 3. Welke ambities naar opschaling kunnen we bereiken?
 4. Hoeveel kapitaal is daarvoor nodig? Onder welke vorm wordt dit ter beschikking gesteld? Welke termijnen en welke rentes zijn wenselijk?
 5. Wat is een ideale mix van financierders (banken, fondsen, private investeerders, (Europese) investeringsfondsen, middenveldorganisaties, andere ...)
 6. Welke rol is er voor een overheid weggelegd (borgstelling, inbreng in lening, faciliteren fonds, ...)?
 7. Wat kunnen we leren uit buitenlandse voorbeelden (Swiss Housing Coöperatives, actieplan wooncoöperaties Rotterdam, Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam, ...)?
- een plan van aanpak uitwerken voor het operationaliseren van het financieringsfonds
 1. Het netwerk uitbouwen van diverse financierders (grote, kleine, publieke, private, andere, ...) in functie van de oprichting van het financieringsfonds
 2. Vergroten van het vertrouwen bij de financierders
 3. Opstellen shortlist van partners in het financieringsfonds
- Uitwerken van een projectvoorstel in functie van het verkrijgen van investeringsmiddelen voor het onderzochte financieringsfonds

De conceptstudie helpt **op korte termijn** het draagvlak en vertrouwen te vergroten bij financiële instellingen en andere publieke en private partners. Als zij vertrouwd raken met het alternatieve woonmodel, moet het makkelijker worden om bankleningen te krijgen of andere partners te overtuigen van investeringen met een maatschappelijk rendement.

Een volgende stap is dan het eigenlijke oprichten van een geschikt financieringsfonds.

Op langere termijn verwachten we dat het aantal alternatieve woonmodellen en hun projecten daardoor kan stijgen tot een betekenisvol aandeel van de private woonmarkt. Zo worden ze daadwerkelijk partners in het zorgen voor betaalbare huisvesting, toegankelijk voor een brede en diverse laag van de bevolking en een motor voor duurzame en inclusieve stadsvernieuwing.

Voor de uitwerking van het voorstel nam dienst Wonen de coördinatie op zich.

Zie voor meer details beide dossiers in bijlage.

Voorstellen voor conceptstudies moeten uiterlijk op 30 april 2023 elektronisch worden ingediend bij het Agentschap voor Binnenlands Bestuur - Team Stedenbeleid.

De dossiers worden mondeling toegelicht voor een jury op 22 mei 2023, waarna de beslissingen wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering die de beslissing neemt om al dan niet te financieren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230425_Aanvraagformulier_CS_2023_FinancieringsfondsAlternatieveWoonmodellen_finaal.pdf
- 20230420_FR_CIT+_Aanvraagformulier_CS.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het indienen van het voorstel 'Citadelpark' bij het Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid voor het bekomen van een conceptsubsidie i.h.k.v. de oproep stadsvernieuwing 2023 van het Vlaams Investeringsfonds.

Artikel 2:

Keurt goed het indienen van het voorstel 'Financieringsfonds Alternatieve Woonmodellen' bij het Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid voor het bekomen van een conceptsubsidie i.h.k.v. de oproep stadsvernieuwing 2023 van het Vlaams Investeringsfonds.

2023_CBS_04163 - Indiening voorstellen conceptsubsiëring bij Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid, i.h.k.v. het Vlaams Investeringsfonds oproep stadsvernieuwing 2023