



Vergadering van 18 januari 2024

**2024\_GR\_00101 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst betreffende het pilootproject SVK Wonen site Burvenich - site Liberteyt - Addendum nr. 1 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Tine Heyse

**Betrokken:** Sami Souguir, Filip Watteeuw, Rudy Coddens

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2de lid, 5°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.
- De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 11(2).

**Motivering**

Op 27 september 2021 keurden de gemeenteraad (2021\_GR\_00181) en de raad voor maatschappelijk welzijn (2021\_RMW\_00028) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en sogent betreffende het pilootproject SVK Wonen site Gentbrugge – site Liberteyt (hierna ‘BSO’) goed. De goedkeuring door de raad van bestuur van sogent volgde op 29 september 2021.

Het doel van het pilootproject is de realisatie van een nieuw huisvestingsmodel. Het houdt in dat op gronden die eigendom zijn van een publieke partij (hier: Stad Gent/ OCMW Gent) een private partner woningen ontwikkelt die na realisatie door die private partij worden verhuurd aan SVK Gent (nu Thuispunt Gent). Deze verhuurt op haar beurt de woningen aan sociale huurders in dezelfde periode. In het kader van deze opdracht zou er een zakelijk recht afgesloten worden tussen Stad Gent / OCMW Gent en sogent. Sogent staat in voor de aanstelling van de private partner en geeft op haar beurt een zakelijk recht aan deze private partner. Op deze manier zouden 40 sociale wooneenheden gerealiseerd worden door de private partner en vervolgens verhuurd aan SVK Gent (nu Thuispunt Gent) gedurende 27 jaar. Dit project draagt bij aan de ambitie van het Gentse bestuur om het aantal sociale woningen te verhogen, grondposities te activeren en nieuwe financieringsmodellen te ontwikkelen.

Er werden voor de realisatie van het project twee sites geselecteerd: de site Burvenichstraat gelegen te Gentbrugge in eigendom van de Stad (hierna ‘site Burvenich’) en de site Liberteyt gelegen te Wondelgem in eigendom van het OCMW (hierna ‘site Liberteyt’). Op deze sites kunnen respectievelijk 16 en 24 woningen gerealiseerd worden.

Voor de site Burvenich zette sogent de overheidsopdracht stop omwille van ongunstige offertes. Een project volgens de initiële krijtlijnen lijkt op dit ogenblik niet haalbaar op deze site. Om op de site Burvenich alsnog op korte termijn sociale woningen te realiseren wordt de grond verkocht aan Thuispunt Gent. De middelen voorzien voor de site Burvenich worden deels uit het pilootproject gehaald. Deze middelen en de middelen uit verkoop worden geïnvesteerd in andere projecten die bijdragen aan de opschaling van het aantal sociale woningen en woningen voor kwetsbare doelgroepen.

Op de site Liberteyt is het nog steeds de ambitie het pilootproject te laten realiseren. De projectplanning moet echter worden gewijzigd. Er is een bijkomend inplantingsonderzoek opgestart. Er werden begin december inspraakmomenten georganiseerd om de buurt te informeren en te betrekken bij dit inplantingsonderzoek. Op basis van de resultaten zal een nieuwe verkavelingsaanvraag worden ingediend. Een grondige evaluatie van het model dringt zich op en zal gebeuren alvorens de overheidsopdracht op de site Liberteyt wordt opgestart.

Deze wijzigingen maken een aanpassing van de BSO via dit addendum 1 noodzakelijk.

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 4.088.989,00

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	Dienst Wonen
<b>Budgetplaats</b>	PR40886
<b>Categorie*</b>	I (6641400)
<b>Subsidiecode</b>	NIET_RELEVANT
<b>2022</b>	93.086
<b>2023</b>	82.838
<b>2024</b>	194.464
<b>2025</b>	135.156
<b>2026</b>	1.583.882
<b>2027</b>	39.408
<b>2028</b>	40.165
<b>Later (2052)</b>	1.920.000
<b>Totaal</b>	4.088.989

**Verwachte ontvangsten:** € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Addendum 1 bij BSO pilootproject SVK Wonen (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed Addendum nr. 1 bij de samenwerkingsovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, en OCMW Gent, Onderbergen 86, 9000 Gent, voor het pilootproject SVK Wonen site Burvenich - site Liberteyt, zoals gevoegd in bijlage.



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat en Wonen en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna “de Stad Gent” genoemd,

2. OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, 0212.214.125, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden de heer Rudy Coddens, schepen van Sociaal Beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur en die handelen zoals beslist door de raad voor maatschappelijk welzijn;

hierna genoemd het OCMW.

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, kortweg sogent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, 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 sogent;

hierna “*sogent*” genoemd,

samen de Partijen genoemd,

## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Voorafgaand .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Bijzondere samenwerkingsovereenkomst.....	4
1.2.	Aanleiding addendum 1 .....	4
<b>2.</b>	<b>Wijzigingen addendum 1 .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Schrapping site Burvenich .....	4
2.2.	Vervanging SVK Gent door Thuispunt Gent.....	5
2.3.	Wijziging projectplanning .....	5
2.4.	Wijziging financiering .....	5

## 1. Voorafgaand

### 1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Op 27 september 2021 keurden de gemeenteraad (2021\_GR\_00181) en de raad voor maatschappelijk welzijn (2021\_RMW\_00028) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en sogent betreffende het pilootproject SVK Wonen site Gentbrugge – site Libertyt (hierna 'BSO') goed. De goedkeuring door de raad van bestuur van sogent volgde op 29 september 2021.

Het doel van deze BSO is de realisatie van een nieuw huisvestingsmodel.

Er werden voor de realisatie van het project twee sites geselecteerd: de site Burvenichstraat gelegen te Gentbrugge in eigendom van de Stad (hierna 'site Burvenich') en de site Libertyt gelegen te Wondelgem in eigendom van het OCMW (hierna 'site Libertyt'). Op deze sites kunnen respectievelijk 16 en 24 woningen gerealiseerd worden.

### 1.2. Aanleiding addendum 1

Voor de site Burvenich werd de verkavelingsvergunning door de Gemeenteraad goedgekeurd op 7 juli 2022. Sogent publiceerde de overheidsopdracht voor de realisatie van de woningen op deze site op 17 oktober 2023. Hierbij werden twee inschrijvers geselecteerd. De overheidsopdracht werd finaal niet gegund wegens het niet behalen van minstens een totaal score 'Goed' op het criterium 'Kwaliteit van de offerte', conform hetgeen daartoe bepaald was in het bestek enerzijds. Anderzijds werd de slaagkans om het financieel voorstel van deze inschrijver meer in lijn te brengen met de inschattingen van sogent als onbestaande beschouwd wegens een dermate hoog financieel voorstel.

Vervolgens beslisten Partijen om het project op de site Burvenich stop te zetten. Deze stopzetting werd door de raad van bestuur van sogent bekrachtigd in zitting van 30 augustus 2023. Deze stopzetting maakt een aanpassing van de BSO via dit addendum 1 noodzakelijk.

Sinds de goedkeuring van de BSO is SVK Gent, 0643.926.085, ingekanteld in Thuispunt Gent BV, 0400.032.156 (hierna 'Thuispunt Gent'). Addendum 1 past de BSO ook op dit punt aan.

Voor de site Libertyt wordt de aanpak zoals opgenomen in de BSO behouden.

## 2. Wijzigingen aan de BSO

### 2.1. Schrapping site Burvenich

Onderhavig addendum 1 aan de BSO schrapt alle passages in de BSO die betrekking hebben op site Burvenich. De site Burvenich maakt op die manier niet langer deel uit van de BSO.

## 2.2. Vervanging SVK Gent door Thuispunt Gent

Onderhavig addendum 1 aan de BSO vervangt iedere verwijzing naar SVK (Gent) in de BSO door Thuispunt Gent.

## 2.3. Wijziging projectplanning

Onderhavig addendum 1 aan de BSO wijzigt de projectplanning zoals opgenomen in artikel 2.4 van de BSO en wordt vervangen door volgend stappenplan:

Volgende vervolgstappen zullen genomen worden:

- Bijkomend inplantingsonderzoek voor site Liberteyt: december 2023 – maart 2024
- Evaluatie en aanpak huisvestingsmodel
- Aanvraag nieuwe verkaveling/wijziging: af te stemmen op bijkomend inplantingsonderzoek
- Opmaak en ondertekenen verkavelingsakte: af te stemmen na verkrijgen van definitief uitvoerbare verkavelingsvergunning
- Opmaak en ondertekenen van akte erfpacht Stad Gent / OCMW Gent aan sogent
- Voorbereiding plaatsingsprocedure i.s.m. projectteam op basis van evaluatie
- doorlopen plaatsingsprocedure
- Studie (ontwerp) en omgevingsaanvraag
- Opmaak en ondertekening akte zakelijk recht
- Uitvoering werken

## 2.4. Wijziging financiering

Onderhavig addendum 1 aan de BSO wijzigt de financiering zoals opgenomen in artikel 6 van de BSO.

In de bestaande BSO waren de budgetten voor het project voorzien en vastgelegd als investeringssubsidie. Aangezien sogent optreedt als gedelegeerd (technische) projectleiding namens de stad, zullen de bedragen die aan sogent worden aangerekend door dienstverleners en andere leveranciers i.v.m. het project, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, niet langer als investeringssubsidie opgevraagd worden, maar op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van BTW. De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door sogent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van BTW.

De lopende investeringssubsidie moet dan ook omgezet worden naar investeringsmiddelen waarmee de doorrekening vanuit sogent betaald wordt. Ook het deel van de investeringssubsidie dat al werd opgevraagd door sogent, werd door sogent reeds aangewend om de facturen voor dit project te betalen.

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de stad Gent geen BTW gerecupereerd. Dit was reeds budgettair zo voorzien, waardoor deze explicitering als gedelegeerd (technische) projectleiding geen meerkost tot gevolg heeft.

In het reeds goedgekeurde en vastgelegde budget van 5.543.015,00 EUR was m.a.w. al 21% btw voorzien. Sogent hanteert in de eigen budgetfile het netto bedrag (excl. BTW) vermits de BTW voor sogent wel aftrekbaar/recupereerbaar is.

De facturen van de prestaties van sogent zullen, na verificatie en goedkeuring bij de Stad Gent, door de Stad betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Er is een investeringssubsidie van € 4.581.004 excl. BTW of € 5.543.015,00 incl. BTW voorzien in de BSO.

Ten gevolge van het schrappen van de site Burvenich uit de opdracht verkleint het totale projectbudget.

## Budgetfile

BUDGETFILE - SOgent		2024								
SVK Wonen		tem 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	vanaf 2030
gebiedsontwikkeling										
SOgent Project op risico Stad Gent										
Totaal projectresultaat SVK Wonen 0 €										
SVKWON	Budgetbedrag excl BTW									
<b>NETTO PROJECT RESULTAAT</b>		<b>-11.720</b>	<b>11.720</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Saldo Risico/Winst/Marge		-	10.931	8.838	6.323	3.924	1.844	1.879	-	-
Totaal Onvoorziene Kosten		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kosten</b>										
Overhead (0)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)		-	-	5.000	5.000	-	-	-	-	-
Totaal budget Softkosten (4)		88.779	109.308	83.379	100.376	65.400	30.725	31.315	-	-
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)		-	-	-	-	1.239.669	-	-	-	1.586.777
Totaal budget Uitvalfe (7/8)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Kosten		88.779	109.308	88.379	105.376	1.305.070	30.725	31.315	-	1.586.777
<b>Opbrengsten</b>										
Overhead (0)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies		77.058	131.959	97.216	111.699	1.308.994	32.569	33.194	-	1.586.777
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl. BTW)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl. BTW)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten		77.058	131.959	97.216	111.699	1.308.994	32.569	33.194	-	1.586.777
<b>FINANCIERING</b>										
Kapitaalsinbreng projectpartners		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Externe financieringen (vreemd vermogen)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filialen (interne financieringen)		-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Bovenstaande budgetfile bevat de kosten exclusief BTW, de BTW is echter wel een kost voor de Stad. Ook op de personeelskost van sogent wordt 21% BTW aangerekend aan de Stad.

Opgemaakt te Gent op ..... in 3 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor het OCMW	Voor de Stad	Voor sogent
Voor de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn bij delegatie (zie ook <a href="http://www.stad.gent/handteken-delegatie">http://www.stad.gent/handteken-delegatie</a> )	Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatie (zie ook <a href="http://www.stad.gent/handteken-delegatie">http://www.stad.gent/handteken-delegatie</a> )	
Rudy Coddens Schepen van Sociaal Beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën	Tine Heyse Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Mevrouw Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité

