



Vergadering van 13 juni 2024

2024_GR_00564 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor - Addendum nr. 1 - 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 41, 2e lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en sogent, goedgekeurd op de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 11.

Motivering

Op 25 april 2022 keurde de gemeenteraad (2022_GR_00343) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad en sogent betreffende het project erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor (hierna 'BSO') goed. De goedkeuring door de raad van sogent volgde op 27 april 2022.

Het doel van deze BSO is het aantal betaalbare woningen te verhogen door woningen in eigendom van Stad Gent of sogent te renoveren of na sloop herop te bouwen en op lange termijn te verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent, nu Thuispunt Gent.

Volgende sites/onroerende goederen maken het voorwerp uit van dit project: acht woningen in de Abrikoosstraat (+ bergingen), zeven woningen in de Kasteellaan, twee woningen in de Langestraat en één perceel grond in de Ledebergstraat.

Volgende vaststellingen nopen tot opmaak en goedkeuring van een Addendum 1 bij de BSO:

- Sinds de goedkeuring van de BSO is Sociaal Verhuurkantoor Gent, 0643.926.085, ingekanteld in Thuispunt Gent BV, 0400.032.156 (hierna 'Thuispunt Gent').

- Sogent zou via een overheidsopdracht een private partner selecteren, de woningen in erfpacht geven aan deze private partner en vervolgens zou de private partner de woningen renoveren/slopen en heropbouwen en op lange termijn verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor. Dit volgt de werkwijze zoals eerder toegepast voor de krottenwoningen. Ondanks het lanceren van de overheidsopdracht, hebben diverse factoren ervoor gezorgd dat er tot op heden geen private partner werd aangesteld. Daarom is het belangrijk de opdracht te verruimen en het mogelijk te maken voor sogent dat ook op een andere wijze dan het erfpachtmodel de doelstelling kan gerealiseerd worden.

- Daarnaast is er door de stijging van de bouwkostprijzen nood aan een verhoging van het projectbudget. Middels onderhavig addendum wordt er voor 2024 een extra budget voorzien van 413.223,14 (excl. btw) of 500.000 euro (incl. btw).

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 24/05/24

Vastleggingnummer(s): 4522000487 (op vraag van juridische dienst is huidige vastlegging op positie 30 met 500.000 EUR verhoogd)

Voorgestelde uitgaven: € 500.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	409160001
Categorie*	(I)investering
Subsidiecode	Niet relevant
2024	500.000,00
Totaal	500.000,00

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum 1 BSO Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed Addendum nr. 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage.

Addendum nr. 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

SVKERF

**Erfpachtrenovatie met verhuur via
Sociaal Verhuurkantoor**



Site Kasteellaan

Tussen enerzijds :

1. 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 zoals beslist door de gemeenteraad; hierna "de Stad Gent" genoemd,
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

1.	Voorafgaand.....	8
1.1.	Bijzondere samenwerkingsovereenkomst	8
1.2.	Aanleiding addendum 1	8
2.	Wijzigingen aan de BSO	8
2.1.	Vervanging SVK Gent door Thuispunt Gent	8
2.2.	Wijziging uitvoering en uitgifte.....	8
2.3.	Wijziging patrimoniaal.....	9
2.4.	Wijziging projectplanning	9
2.5.	Wijziging financiering.....	9

1. Voorafgaand

1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Op 25 april 2022 keurde de gemeenteraad (2022_GR_00343) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad en sogent betreffende het project erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor (hierna 'BSO') goed. De goedkeuring door de raad van sogent volgde op 27 april 2022.

Het doel van deze BSO is het aantal betaalbare woningen te verhogen door woningen in eigendom van Stad Gent of sogent te renoveren of na sloop herop te bouwen en op lange termijn te verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent, nu Thuispunt Gent.

Volgende sites/onroerende goederen maken het voorwerp uit van dit project: acht woningen in de Abrikoosstraat (+ bergingen), zeven woningen in de Kasteellaan, twee woningen in de Langestraat en één perceel grond in de Ledeburgstraat.

1.2. Aanleiding addendum 1

Sinds de goedkeuring van de BSO is Sociaal Verhuurkantoor Gent, 0643.926.085, ingekanteld in Thuispunt Gent BV, 0400.032.156 (hierna 'Thuispunt Gent').

Sogent zou via een overheidsopdracht een private partner selecteren, de woningen in erfpacht geven aan deze private partner en vervolgens zou de private partner de woningen renoveren/slopen en heropbouwen en op lange termijn verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor. Dit volgt de werkwijze zoals eerder toegepast voor de krottenwoningen.

Ondanks het lanceren van de overheidsopdracht, hebben diverse factoren ervoor gezorgd dat er tot op heden geen private partner werd aangesteld. Daarom is het belangrijk de opdracht te verruimen en het mogelijk te maken voor sogent dat ook op een andere wijze dan het erfpachtmodel de doelstelling kan gerealiseerd worden.

Daarnaast is er door de stijging van de bouwkostprijzen nood aan een verhoging van het projectbudget.

Deze vaststellingen nopen derhalve tot opmaak van een Addendum 1 bij de BSO.

2. Wijzigingen aan de BSO

2.1. Vervanging SVK Gent door Thuispunt Gent

Onderhavig addendum 1 aan de BSO vervangt iedere vermelding van het Sociaal Verhuurkantoor, SVK of SVK Gent in de BSO door 'Thuispunt Gent'.

2.2. Wijziging uitvoering en uitgifte

De 17 woningen en het perceel grond dienen te worden gerenoveerd/(herop)gebouwd en op lange termijn te worden verhuurd aan Thuispunt Gent. Op deze manier worden de doelstellingen opgenomen in de BSO behaald. Dit kan maar moet niet via het erfpachtmodel. De renovatie/(herop)bouw kan door sogent gebeuren, door de dochtervennootschap van sogent Investeringsmaatschappij Modest nv, of door een derde. De woningen kunnen in eigendom blijven van sogent of ingebracht worden in de dochtervennootschap van sogent

Investeringsmaatschappij Modest nv zolang de lange termijn verhuur aan Thuispunt Gent kan worden gegarandeerd.

Onderhavig addendum 1 aan de BSO schraapt alle verplichtingen rond het in erfpacht geven van de woningen aan een private partner.

Sogent en Dienst Wonen bekijken samen de wijze waarop de uitvoering en uitgifte gebeurt om zo de doelstelling van de BSO te behalen.

2.3. Wijziging patrimoniaal

Stad Gent brengt zoals voorzien in de BSO de woningen in de Abrikoosstraat, Langestraat en het perceel in de Ledeburgstraat in natura in het kapitaal van sogent. Deze onroerende goederen moeten ingezet worden voor sociale huisvesting.

Voor de Ledeburgstraat wordt in de BSO vermelding gemaakt van een noodzakelijke verkavelingsakte. Dit blijkt na onderzoek niet nodig.

De woningen in de Kasteellaan werden inmiddels door sogent aangekocht met de middelen voorzien binnen de BSO.

2.4. 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:

- Opmaak businessplan;
- Uitvoeringswijze vormgeven;
- Aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen waarvoor dit nodig is;
- Uitvoering werken.

2.5. Wijziging financiering

Onderstaande financiering werd voorzien in de BSO:

- Saldo subsidie project Krottenbestrijding: 1.390.000 euro
- Investeringssubsidie voor de verwerving van de woningen in de Kasteellaan: 860.808 euro

Deze financiering, voor een totaal van 2.250.808 EUR, werd reeds volledig aangewend voor de aankoop van de zeven woningen in de Kasteellaan.

In de BSO werd er een budget voorzien van 1.840.033,09 euro (excl. Btw) of 2.226.440,04 euro (incl. Btw) voor de opvolging van het project, tijdelijk beheer van de woningen, personeelskosten, uitvoering, enz. Op heden werd er reeds 44.462,94 euro (excl. Btw) of 50.780,39 euro (incl. Btw) a.d.h.v. doorfacturatie afgerekend aan Stad Gent waardoor er nog een bedrag ter beschikking is van 1.798.065,83 euro (excl. Btw) of 2.175.659,65 euro (incl. Btw).

A.d.h.v. onderhavig addendum wordt er voor 2024 een extra budget voorzien van 413.223,14 (excl. Btw) of 500.000 euro (incl. btw), waardoor het huidige beschikbare budget komt op 2.211.288,97 euro (excl. Btw) of 2.675.659,65 euro (incl. btw) dat door sogent aan de Stad kan worden doorgefactureerd, waarvan 1.176.516,84 (incl. Btw) in 2024 en 1.499.142,81 (incl. Btw) in 2025.

De BTW is een kost voor de Stad. Er wordt door de Stad geen BTW gerecupereerd. Ook op de personeelskost van sogent zal 21% BTW aangerekend worden 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 de Stad	Voor sogent
Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatie (zie ook http://www.stad.gent/handtekendelegatie)	
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

Mevrouw Sylvianne Van Butsele

Directeur Strategie en Operaties,
lid van het directiecomité

