



Bestemd voor de gemeenteraad
**2024_CBS_10326 Subsidieovereenkomst voor verwerving projectgronden in Zwijnaarde -
werkingsjaren 2024-2025 - Goedkeuring**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2. § 2

Motivering

Stad Gent keurde op 5 januari 2023 het engagement goed voor de ondersteuning van Thuispunt Gent bv voor de verwerving van projectgrond in de Eedstraat met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

De nood aan bijkomend sociaal huuraanbod in Gent is groot. Stad Gent heeft de ambitie om 20% sociale woningen (t.a.v. het aantal huishoudens) te voorzien tegen 2050. Thuispunt Gent zet onder andere in op de verwerving van nieuwe projectgronden voor de ontwikkeling van bijkomend sociaal woonaanbod.

De Stad voorziet door middel van deze overeenkomst een aanvullende investeringssubsidie voor de sterk toegenomen rentelasten in de prefinanciering van de verwerving van gronden voor een nieuw sociaal woonproject in de Eedstraat, Zwijnaarde.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 24/10/24

Vastleggingnummer(s): 5624500924

Voorgestelde uitgaven: € 187.836,48

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Wonen
Budgetplaats	3540200PO
Categorie*	I
Subsidiecode	
2024	88.685,26
2025	99.151,22
Totaal	187.836,48

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst (deel van de beslissing)

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst met Thuispunt Gent bv voor de verwerving van de projectgronden in Zwijnaarde, zoals gevoegd in bijlage.

2024_CBS_10326 - Subsidieovereenkomst voor verwerving projectgronden in Zwijnaarde -
werkingsjaren 2024-2025



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

voor ondersteuning verwerving projectgrond
voor bijkomend sociaal huuraanbod in Eedstraat
te Zwijnaarde (voor werkingsjaren 2024-2025)

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

Wordt onder voorbehoud van de jaarlijkse goedkeuring van de stadsbegroting door de Stad Gent en binnen de perken van de goedgekeurde kredieten;

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 voor Milieu, Klimaat en Wonen, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

de woonmaatschappij Thuispunt Gent bv, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, vertegenwoordigd door Marc Heughebaert, voorzitter en Diederick Vandekerckhove, algemeen directeur;

hierna genoemd de woonmaatschappij;

en wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I. - Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 1. - Omschrijving van het investeringsproject

Om tegemoet te komen aan de toenemende behoefte aan bijkomend sociaal huuraanbod in Gent is er nood aan extra financiële ondersteuning voor Thuispunt Gent in de verwerving van nieuwe projectgronden. Het College van Burgemeester en Schepenen keurde op 5 januari 2023 het engagement goed voor de ondersteuning van Thuispunt Gent bv in de verwerving van projectgrond in de Eedstraat met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

De Stad voorziet door middel van deze overeenkomst een aanvullende investeringssubsidie voor de sterk toegenomen rentelasten voor de prefinanciering van de verwerving van gronden voor een nieuw sociaal woonproject. Het betreft 6 percelen gelegen in het binnengebied Eedstraat 22-24, 9052 Zwijnaarde met een totale omvang van 1,3 ha. De verkoopprijs van de projectgrond bedroeg 2.749.989,- euro.

Thuispunt Gent bv is verplicht om gebruik te maken van een marktconforme bulletlening via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) voor de prefinanciering van dit project (Vlaamse regelgeving). De rente van deze bulletlening is een kost die tot aan de goedkeuring van het voorontwerp niet wordt gesubsidieerd. Na goedkeuring van het voorontwerp is er een Vlaamse tussenkomst van 40%.

Tussen januari 2022 en januari 2023 is de rente sterk gestegen (van 0,73% naar 3,595 % voor een bulletlening op 10 jaar), waardoor deze prefinanciering bijkomende financiële druk legt op de cashflow van Thuispunt Gent bv . Na onderzoek kent de VMSW op 16/01/2023 een lening met vaste rentevoet toe aan de woonmaatschappij voor de verwerving van de gronden. De leningsovereenkomst heeft een duurtijd van 10 jaar. Na een lange aankoopprocedure is de woonmaatschappij vanaf 9 februari 2024 rentelasten verschuldigd.

De Stad verleent in het kader van dit project een aanvullende rentesubsidie aan Thuispunt Gent bv voor het niet-gesubsidieerde deel van de rentekost van de bulletlening. De rentelast van deze bulletlening bedraagt voor de jaren 2024 en 2025 samengeteld 187.836,48 euro.

Artikel 2. - Subsidiebedrag

De investeringssubsidie aan de woonmaatschappij m.b.t. de verwerving van de projectgronden met het oog op de ontwikkeling van bijkomend sociaal woonaanbod in de Eedstraat bedraagt 187.836,48 euro. Voor de jaren 2024 en 2025 worden hiervoor de benodigde budgetten voorzien.

2024	2025	2026	2027	2028	totaal
88.685,26	99.151,22				187.836,48

Artikel 3. - Bovenstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad.

Strategische doelstelling	SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger
Operationele doelstelling	OD10002 - Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt
Activiteit	AC35402 - Verruimen aanbod op de sociale huurmarkt

Hoofdstuk II. Uitbetaling

Artikel 4. - De toegekende subsidie uit artikel 1 wordt aan de woonmaatschappij uitbetaald, volgens deze modaliteiten:

- De Stad zal 100% van de verschuldigde rentelast in 2024 en 2025, financieren.

Artikel 5. De woonmaatschappij verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan de Stad mee te delen.

Hoofdstuk III. Inhoudelijke en financiële controle

Artikel 6. - In te dienen verantwoording:

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen, bevat deze rapportering:

1. inhoudelijk deel:

- bewijs van toekenning van de lening door VMSW;
- terugkoppeling over stand van zaken omtrent goedkeuring voorontwerp.

2. financieel deel:

- de balans en jaarrekening alsook het verslag inzake beheer en financiële toestand;
- afschriften van de verschuldigde en betaalde rentelasten van de de verkregen bulletlening.

Alle rapporteringsstukken worden digitaal aangeleverd.

Naleving wetgeving overheidsopdrachten:

- De woonmaatschappij 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.

Artikel 7. – Timing indiening verantwoording

De inhoudelijke rapportering gebeurt als volgt:

- De woonmaatschappij bezorgt uiterlijk om te het moment van het ondertekenen van deze subsidieovereenkomst, de leningsovereenkomst van de marktconforme lening bij VMSW, aangegaan voor het verwerven projectgrond in de Eedstraat 22-24.
- De woonmaatschappij zal jaarlijks naar de Stad terugkoppelen over de stand van zaken omtrent voorontwerp en algemene vorderingen van het sociaal woonproject.

De financiële rapportering gebeurt als volgt:

De woonmaatschappij bezorgt jaarlijks het vervalbericht i.v.m. verschuldigde rentelast die voortvloeit uit de marktconforme lening bij VMSW voor het verwerven projectgrond in de Eedstraat 22-24 te Zwijnaarde, aan de Stad.

Artikel 8. - De inhoudelijke en financiële controle van de ingestuurde verantwoordingsstukken gebeurt 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.

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

In geval de woonmaatschappij 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.

Artikel 9. - De woonmaatschappij 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 woonmaatschappij zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

De woonmaatschappij 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.

Hoofdstuk IV. Wijziging overeenkomst

Artikel 10. - Elke wijziging wordt door de woonmaatschappij onmiddellijk aan de Stad schriftelijk gemeld. Desgevallend wordt de overeenkomst aangepast.

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

Hoofdstuk V. correspondentie en communicatie

Artikel 11. - Indien de woonmaatschappij specifieke externe communicatie opzet, licht ze hierover de Stad in.

In publicaties of externe activiteiten van de woonmaatschappij moet de Stad Gent als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden.

De Stad en de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij en de Stad.

De woonmaatschappij:

- Organisatie	Thuispunt Gent
- Rechtsvorm	Bv
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Marc Heughebaert, voorzitter en Diederick Vandekerckhove, algemeen directeur
- Contactpersoon	Diederick Vandekerckhove
- Correspondentieadres	Lange Steenstraat 54, 9000 Gent
- Telefoonnummer	09 235 99 00
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	Thuispunt Gent bv BE14 2900 1374 1483
- e-mail	info@thuispuntgent.be

De Stad: bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
---------------	--------------

Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen

Artikel 12. - 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.

Artikel 13. – De toegekende subsidie mag door de woonmaatschappij niet in pand gegeven worden aan een derde. In geval dit toch noodzakelijk zou zijn, kan in bepaalde gevallen hiervan afgeweken worden. De woonmaatschappij dient de Stad hier voorafgaandelijk via gemotiveerd schrijven van op de hoogte te brengen en kan pas na akkoord van de Stad hiertoe overgaan.

Artikel 14. - De woonmaatschappij verbindt er zich toe er op toe te 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.

Artikel 15. - De woonmaatschappij 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 toepasselijke overeenkomst.

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

Artikel 16. - In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Hoofdstuk VII. Inwerkingtreding subsidieovereenkomst

Artikel 17. - Huidige overeenkomst gaat in op 1/12/2024 en eindigt op 31/12/2026

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op/...../2024.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Stad Gent

voor Thuispunt Gent bv

Diederick Vandekerckhove
Algemeen directeur

Marc Heughebaert
Voorzitter van de raad van bestuur