



Vergadering van 11 september 2025

**2025\_COM\_FJEW\_00003 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor - Addendum nr. 2 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Joris Vandenbroucke

**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 bestuur 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.

In addendum nr. 1 aan de BSO, dat op 25 juni 2024 door de gemeenteraad werd goedgekeurd (2024\_GR\_00564) en op 26 juni 2024 door de raad van bestuur van sogent, werd de mogelijkheid opgenomen dat ook sogent, dochter van sogent Investeringsmaatschappij Modest nv, of een derde partij de renovatie/(herop)bouw en de verhuur van de woningen kan opnemen.

Er zijn concrete aanleidingen om een tweede addendum bij deze oorspronkelijke BSO op te maken. Om het mogelijk te maken dat dit project in aanmerking komt voor Vlaamse subsidies, is het noodzakelijk dat een derde van de woningen verhuurd kan worden als budgethuurwoning. Om het voor sogent mogelijk te maken dat dochter Modest nv de renovatie/(herop)bouw en de verhuur van de woningen opneemt, dient de Stad het budget ter beschikking te stellen aan sogent via een converteerbare renteloze lening in plaats van via doorfacturatie. Op deze manier

kan sogent de middelen op zijn beurt ter beschikking stellen aan Modest nv. Deze vaststellingen maken de goedkeuring van een addendum 2 bij de BSO noodzakelijk.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 28/04/25**

**Vastleggingnummer(s): 4522000487**

**Voorgestelde uitgaven: € 2.637.852,36**

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Wonen		
<b>Budgetplaats</b>	409160001		
<b>Categorie*</b>	I		
<b>Subsidiecode</b>	Niet_Relevant		
<b>2025</b>	<b>2.637.852,36 euro</b>		
<b>Later</b>			
<b>Totaal</b>	2.637.852,36		

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

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

- Addendum 2 BSO Erfpachtrenovatie met verhuur via sociaal verhuurkantoor.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed Addendum nr. 2 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, zoals gevoegd in bijlage.



# **Addendum nr. 2 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 Filip Watteeuw, schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie 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 voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van sogent;

hierna “*sogent*” genoemd,

samen de Partijen genoemd,

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Voorafgaand.....</b>	<b>4</b>
1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst en addendum nr. 1 .....	4
1.2. Aanleiding addendum 2 .....	4
<b>2. Wijzigingen aan de BSO (incl. Addendum 1) .....</b>	<b>5</b>
2.1. Wijziging financiering.....	5

# 1. Voorafgaand

## 1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst en addendum nr. 1

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 bestuur 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.

Op 24 juni 2024 keurde de gemeenteraad (2024\_GR\_00564) addendum nr. 1 goed, op 26 juni 2024 volgde de goedkeuring door de raad van bestuur van sogent, met betrekking tot de volgende wijzigingen aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst:

- 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.

## 1.2. Aanleiding addendum 2

In addendum 1 werd de mogelijkheid gecreëerd dat de renovatie/(her)opbouw en verhuur van de woningen kan opgenomen worden door sogent, door de dochtervennootschap van sogent Investeringsmaatschappij Modest nv, of door een derde.

Om het mogelijk te maken dat dit project in aanmerking komt voor de Vlaamse subsidies geconventioneerde verhuur, is het noodzakelijk dat een derde van de woningen verhuurd kan worden als budgethuurwoning via het stedelijke verhuurkantoor huuringent.

Om het voor sogent mogelijk te maken dat Modest nv dit opneemt, dient de Stad het budget ter beschikking te stellen aan sogent via een converteerbare renteloze lening in plaats van

via doorfacturatie. Op deze manier kan sogent op zijn beurt deze middelen ter beschikking stellen aan Modest nv.

Deze vaststellingen maken een addendum 2 bij de BSO noodzakelijk. De doelstelling van de BSO, namelijk de renovatie en verhuur als betaalbare huurwoning via Thuispunt Gent en huuringent op lange termijn, blijft gegarandeerd.

## **2. Wijzigingen aan de BSO (incl. Addendum 1)**

### 2.1. Wijziging patrimoniaal

In samenspraak kunnen extra onroerende goederen binnen dit project worden opgenomen, rekening houdend met de financiële haalbaarheid van het project.

### 2.2. Projectstructuur en taakverdeling

De afspraken rond taakverdeling, verantwoording en besteding van het batig saldo, zoals opgenomen in de BSO, blijven gelden maar worden geactualiseerd in functie van Addendum 1 en 2:

- Dienst Wonen en sogent vormen het projectteam. Dienst Wonen is opdrachtgever van dit project, verleent advies bij het uitwerken van de gunningsprocedure en overeenkomsten, neemt de projectleiding aan stadszijde op zich en staat in voor het opmaken en laten goedkeuren van alle noodzakelijke besluitvorming/budgetten langs stadszijde. Sogent neemt de projectleiding op zich maar kan de doelstellingen van deze BSO behalen door (zoals in Addendum 1 opgenomen) samen te werken met Investeringsmaatschappij Modest nv, of een derde, onder voorwaarde dat via een overeenkomst het behalen van de doelstellingen wordt gewaarborgd.
- De verantwoordelijke schepen is de schepen van Wonen, Filip Watteeuw. De betrokken schepen is de schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, Joris Vandebroucke.
- Alle communicatie omtrent dit project wordt getrokken door beide schepenen en in onderling overleg.
- De projectleider zal minstens twee maal per jaar een financiële rapportage met de verantwoordingsstukken van de reeds gemaakte kosten en een lijst van nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de projectleider van dienst wonen van Stad Gent. Sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking. Ook de indirecte projectkosten zullen door tijdsschrijven verantwoord worden.
- Bij de afrekening van het project wordt er rekening gehouden met de directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project, min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden. Eventuele verworven subsidies zullen, afhankelijk van de aard en de aanvrager, ofwel bij Stad Gent, sogent, Modest of een derde verrekend worden. Een eventueel batig saldo op dit project zal geherinvesteerd worden in soortgelijke projecten en in samenspraak met de schepen van Wonen en de schepen van Stadsontwikkeling.

### 2.3. Wijziging uitvoering en uitgifte

In de BSO en addendum 1 is opgenomen dat de 18 woningen op lange termijn dienen te worden verhuurd aan Thuispunt Gent. Stad Gent wil mogelijk maken dat het project in aanmerking komt voor de Vlaamse subsidies geconventioneerde verhuur. Om hiervoor in aanmerking te komen, dient minstens een derde van de woningen als budgethuurwoning verhuurd te worden.

Onderhavig addendum 2 aan de BSO maakt het mogelijk dat de 7 woningen in de Kasteellaan op lange termijn verhuurd worden via het stedelijk verhuurkantoor huuringent. De resterende woningen worden conform de initiële doelstelling op lange termijn verhuurd aan Thuispunt Gent.

### 2.4. Wijziging financiering

Onderstaande financiering werd voorzien in de BSO (incl. Addendum 1):

- 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 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. In addendum 1 werd dit budget verhoogd met 413.223,14 (excl. Btw) of 500.000 euro (incl. btw) omwille van de gestegen bouwkostprijzen.

Op heden werd reeds 88.587,68 euro (incl. btw) a.d.h.v. doorfacturatie afgerekend aan Stad Gent, waardoor er nog een bedrag ter beschikking is van 2.180.043,27 euro (excl. btw) of 2.637.852,36 euro (incl. btw). De Stad stelt dit bedrag ter beschikking via een converteerbare renteloze lening aan sogent. Na volledige opname zal de lening worden geconverteerd in 2.637.852,36 euro kapitaal. Hiervoor zullen de statuten van sogent gewijzigd worden middels een gemeenteraadsbesluit.

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 <a href="http://www.stad.gent/hand-tekendelegatie">http://www.stad.gent/hand-tekendelegatie</a> )	
Filip Watteeuw Schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, voorzitter van het directiecomité
Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	

