Reglement: Wedstrijd vernieuwende, alternatieve woonvormen

1. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis:

- **collectieve voorzieningen:** Voorzieningen die binnen een projeect worden ter beschikking gesteld van de bewoners van verschillende woningen. Tot de collectieve ruimtes horen keuken, wasruimte, ontmoetingsruimte, werkruimte, logeerruimtes voor bezoekers, gedeelde tuin,... De collectiviteit van bepaalde functies maakt het mogelijk om betaalbare huisvesting aan te bieden. Anderzijds vraagt het ook inzet van de bewoners of huisbaas naar beheer en onderhoud. Dit mag er echter niet toe leiden dat de betaalbaarheid voor de bewoners in gedrang komt door het moeten betalen van verschillende bijkomende kosten;
- **woonvorm met functieverweving:** Woonvormen waarbij de woonfunctie wordt verweven met andere functies zoals werken, vrije tijd, … of services en voorzieningen. Deze worden ter beschikking gesteld van de bewoners en eventueel de buurtbewoners. Wanneer buurtbewoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen of services is het belangrijk om de leefbaarheid van het gebouw te kunnen garanderen voor de bewoners.
- **woonvorm met alternatieve financiering:** een project dat op die manier gefinancierd wordt dat de betaalbaarheid van de huisvesting op lange termijn verbetert.
- **woonvorm met intergenerationeel karakter:** Woonvormen die een intergenerationeel karakter hebben of huisvesting bieden aan een (combinatie van) doelgroep(en). Belangrijk hierbij is om en voldoende grote mix aan woninggroottes te voorzien binnen het project. Zo kunnen bewoners verhuizen binnen het project naargelang hun gezinssamenstelling.
- **wooncoöperatie:** Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun woonbehoefte te behartigen, door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren.
- **integraal duurzaam woonproject:** Er wordt dat er zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met energie- en waterbesparende maatregelen en zo weinig mogelijk chemische en/of schadelijke materialen en stoffen worden gebruikt bij het bouwen of verbouwen. Het woonproject streeft ernaar om het sociaal en economisch functioneren in de buurt te verbeteren, om een lage milieubelasting tot gevolg te hebben en een degelijke ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen.
- **woonproject ingebed in de buurt en omgeving:** Het project houdt rekening met de sociale dynamieken en ruimtelijke kwaliteiten van de buurt. Het project moet aanhaken op en eventueel inspelen op het ruimtegebruik in de buurt zonder zich (ruimtelijk of vormelijk) van de buurt af te keren. Het project besteedt ook duidelijk aandacht aan mogelijke hinder of juist opportuniteiten voor buren en/of buurt. Waar mogelijk wordt gezocht naar synergiën
- **multipliceerbaar woonproject:** Antwerpen wenst het aandeel aan alternatieve woonvormen in haar stad te vergroten. Het project biedt de mogelijkheid om op termijn ook op andere plaatsen te worden gerealiseren en geeft aan welke voorwaarden moeten ingevuld worden om het project multipliceerbaar te maken.

2. Ingangsdatum

Dit reglement gaat in op 01/10/2022.

3. Einddatum

Dit reglement eindigt op 31/12/2025.

4. Doel van de ondersteuning

De stad wil haar woningaanbod afstemmen op een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstellingen en aan iedereen de kans bieden een succesvolle wooncarrière uit te bouwen in Antwerpen. Om hieraan tegemoet te komen wil de stad binnen een wedstrijdformule de realisatie van alternatieve en vernieuwende woonvormen te stimuleren en ondersteunen. Daarnaast wil de stad ook een expertise opbouwen over het tot stand komen en realiseren van alternatieve woonvormen.

5. Ondersteuningsverstrekker

De ondersteuning wordt verstrekt door stad Antwerpen.

6. Wie komt in aanmerking voor de ondersteuning

Elke individu, organisatie, vereniging of bedrijf die een alternatief woonproject wenst te realiseren in de stad Antwerpen, kan deelnemen aan de wedstrijd ‘Vernieuwende, alternatieve woonvormen’.

Een aanvrager is vrij om zich als individuele (rechts)persoon aan te melden, dan wel in de vorm van een samenwerkingsverband.

Bij een aanvraag in de vorm van een samenwerkingsverband:
- stelt elk lid van het samenwerkingsverband zich voor;
- dient de aanvrager bij zijn voorstel aan te duiden welk lid van het samenwerkingsverband (slechts één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband ten opzichte van de stad bindend zal optreden;
- is, indien het samenwerkingsverband een toelage krijgt, ieder lid dat deel uitmaakt van het samenwerkingsverband, voor de uitvoering van het project hoofdelijk en solidair jegens de stad verbonden.

Indien de aanvrager werkt via onderaanneming vermeldt de aanvrager in zijn aanvraag welk gedeelte aan derden in onderaanneming zal gegeven worden en welke onderaannemers er daarvoor worden voorgesteld.

Projecten die in een vorige editie van de wedstrijd al een ondersteuning van de stad hebben gekregen komen niet meer in aanmerking voor een tweede ondersteuning.

7. Wat ondersteunen we

De stad ondersteunt de winnende projecten die aan alle wedstrijdvoorwaarden voldoen en correct over het projecten rapporteren conform de gemaakte afsprakennota.

Winnende projecten blinken uit op basis van hun alternatieve karakter, verenigings- of financieringsvorm zoals wooncoöperaties, streven naar betaalbaarheid, leveren inspanningen op vlak van integrale duurzaamheid, zijn op een kwalitatieve manier ingebed in hun omgeving en zijn steeds in meer of mindere mate multipliceerbaar.

Winnaars worden door een onafhankelijke jury aangeduid.

De beoordeling van de voorstellen door de stad gebeurt op basis van de criteria zoals hieronder beschreven.

Volgende criteria worden gehanteerd:
- Uitsluitingscriteria: het niet voldoen aan deze voorwaarden heeft een uitsluiting van het ingediende project voor de uitvoering van het project tot gevolg.
- Toelaatbaarheidscriteria: het voldoen aan deze criteria wordt als essentieel beschouwd door de stad; een project dat hieraan niet voldoet, wordt uitgesloten.
- Geschiktheidscriteria: deze criteria laten de stad toe om zowel de financiële en economische draagkracht, als de bekwaamheid van de aanvragers te toetsen. Het niet voldoen aan deze voorwaarden leidt tot uitsluiting van het project.
- Beoordelingscriteria: het project zal worden beoordeeld aan de hand van de hierna omschreven beoordelingscriteria.

Uitsluitingscriteria
De aanvrager die, onder meer, verkeert in één van de volgende omstandigheden wordt uitgesloten voor de wedstrijd:

- Bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek, voor omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek, voor fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002 of voor witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en het financieren van terrorisme;
- In staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijk akkoord hebben bekomen, of in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Aangifte hebben gedaan van een procedure van zijn faillissement of vereffening of een gerechtelijk akkoord aanhangig hebben of het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de stad aannemelijk kan maken;
- Niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid;
- Niet in orde zijn met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving;
- Zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen.

Indien de aanvrager deel uitmaakt van een samenwerkingsverband, gelden de uitsluitingsgronden voor alle leden van het samenwerkingsverband.

Toelaatbaarheidscriteria
Om in aanmerking te komen voor de wedstrijd, moet het deelnemende project voldoen aan volgende voorwaarden:

- Locatie van het project

Het te realiseren alternatief woonproject moet gelegen zijn binnen de stad Antwerpen.

- Projectgrond- of pand

De aanvrager moet een bouwgrond of pand in eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal, recht van erfpacht hebben waarop het project zal gerealiseerd worden, of gemachtigd zijn om op een terrein te bouwen of bestaande woningen te verbouwen, of een aankoopoptie hebben ondertekend voor het pand of bouwgrond waar het project zal gerealiseerd worden.

Het bewijs van dit criterium wordt toegevoegd als bijlage bij het wedstrijdformulier.

- Grootte van het project

Het te realiseren project moet minimum 4 wooneenheden realiseren en een minimuminvestering doen van € 500.000,00 inclusief BTW voor de aankoop van een grond en/of pand, bouw of renovatie van een gebouw.

- Fase van het project

Er moet een aanvraag tot vergunning zijn ingediend voor het te realiseren project. Het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en het aanleveren van een kopie van de vergunning wordt opgenomen als opschortende voorwaarde voor de uitbetaling van de stedelijke, financiële ondersteuning.

- Concrete bouwplannen van het project

De indieners hebben de intentie het bouwproject binnen de twee jaar na bekendmaking op te leveren. Eventuele vertragingen dienen steeds uitvoerig te worden beargumenteerd en gerapporteerd.

Geschiktheidscriteria
Om in aanmerking te worden genomen voor de wedstrijd, moet de aanvrager aantonen dat er voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Technische bekwaamheid van de aanvrager

De aanvrager dient aan te tonen te (kunnen) beschikken over de nodige kennis en ervaring voor het realiseren van het project. Voor het bewijs van de technische bekwaamheid moeten de nodige referenties voorgelegd worden, met name:
  - Indien de bouwheer een individu, particuliere bouwgroep, organisatie, vereniging (vzw, …) is: een contract of overeenkomst met architect, ontwikkelaar of ingenieur voorleggen;
  - Indien de bouwheer een projectontwikkelaar, ingenieurs- of architectenbureau is: nota met samenstelling projectteam, met vermelding van relevante studies en beroepskwalificaties.

Dit bewijs wordt toegevoegd als bijlage bij het wedstrijdformulier.

- Financiële draagkracht van de aanvrager

De stad zal de financiële en economische draagkracht toetsen aan de hand van een solvabiliteitsverklaring van de bank waar kandidaat klant is.

Daarnaast bezorgt de kandidaat de stad de jaarrekeningen van de drie meest recente boekjaren, of, indien de kandidaat nog geen drie jaar bestaat, van desgevallend de laatste twee jaar of het afgelopen jaar.

Indien de kandidaat niet verplicht is een jaarrekening op te maken, bezorgt hij de stad een staat van ontvangsten en uitgaven en een staat van het vermogen (bezittingen, schulden, rechten en plichten) van de drie meest recente boekjaren, of, indien de kandidaat nog geen drie jaar bestaat, van desgevallend de laatste twee jaar of het afgelopen jaar.

Indien de kandidaat een samenwerkingsverband is, gelden deze bepalingen voor alle leden van het samenwerkingsverband.

Beoordelingscriteria
De stad zal de ingediende projecten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde beoordelingscriteria:

	Beschrijving	Gewicht (totaal 100 punten)

1	Visie (doelstelling, meerwaarde voor Antwerpse woonmarkt en multipliceerbaarheid)	25
2	Plan van aanpak	
	1. Alternatief karakter van het woonproject (voorzien van collectieve functies, voorzien van functieverweving, voorzien van alternatieve betalingsvormen, wonen met intergenerationeel karakter of voor doelgroepen)	15
	2. Betaalbaarheid van de wooneenheden	15
	3. Inbedding in de buurt	10
	4. Integrale duurzaamheid	10
3	Financieel plan (raming en financiering project)	25

Het ingediende project moet minstens 50 punten scoren om geselecteerd te kunnen worden.

8. Aanvraag

Het college kan beslissen om de wedstrijd open te verklaren binnen het kader van het wedstrijdreglement vernieuwende, alternatieve woonvormen. Hierbij worden de nodige indieningsmodaliteiten door het college beslist en gecommuniceerd.

Kandidaten krijgen na de opening van de wedstrijd minimaal twee maanden de tijd om een dossier op te stellen en in te dienen.

Dossier:
Volgende documenten moet de aanvrager aanleveren bij het indienen van een aanvraag:

- Het volledig ingevulde wedstrijdformulier (bijlage 1)
- De stavingsstukken. Deze stukken worden als bijlage bij het wedstrijdformulier toegevoegd.

De stad behoudt zich het recht voor om een aanvrager nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende gegevens en stukken te vragen.

Beoordelingsprocedure:
De aanvragen worden opgedeeld in 2 groepen:

- Grote woonprojecten: projecten met 50 of meer wooneenheden;
- Kleine woonprojecten: projecten met 4 tot en met 49 wooneenheden.

Op basis van de beoordelingscriteria en na het doorlopen van de hele procedure zoals hieronder beschreven, wordt er maximum één aanvraag geselecteerd binnen de groep grote woonprojecten en maximum drie binnen de groep kleine woonprojecten. Deze projecten worden ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

Alle aanvragers (ook van de niet geselecteerde projecten) worden na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen per e-mail op de hoogte gebracht.

De aanvrager maakt zijn aanvraag en alle aanvullende stukken op in het Nederlands. Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de aanvrager en de stad zullen in het Nederlands worden gevoerd

Algemene opmerking: De stad kan op elk moment in de procedure te kandidaat om bijkomende inlichtingen of documenten verzoeken. De stad kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering. De aanvragers hebben in dat geval geen enkel recht op enige vorm van schadevergoeding.
Indien er onvoldoende projecten intekenen op de wedstrijd, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om de wedstrijd opnieuw open te stellen

Controle
De ondersteuning dient als een goede huisvader en deze uitsluitend aan te wenden voor het verwezenlijken van dit project. Op een eenvoudig verzoek van de stad kan er bijkomende informatie aan de stad worden geleverd. De stad heeft het recht om door haar eigen diensten of door externen onaangekondigde controles te laten uitvoeren. De stad heeft steeds het recht om (ter plaatse) na te gaan of:

- de ondersteuning wordt aangewend voor het doel waarvoor ze werd toegekend;
- uitvoering wordt gegeven aan deze overeenkomst;
- de afgesproken doelstellingen worden nagestreefd en gerealiseerd.

De ontvangst en de volledigheid van de ondersteuningsaanvraag wordt bevestigd binnen een termijn van 31 kalenderdagen met een ontvangstmelding.

Als het dossier niet binnen de opgelegde termijn vervolledigd wordt zal de aanvraag geweigerd worden.

9. Beslissing

De stad zal een onafhankelijke jury samenstellen die de ingediende projecten zal evalueren.

Het college keurt het juryverslag goed waarmee de winnende projecten worden aangeduid.

De stad maakt nadien met de respectievelijke winnaars een een afsprakennota op waarbij de nadere bepalingen rond de ondersteuning en de rapportering worden geformaliseerd.

10. Financiële ondersteuning

Het bedrag van de ondersteuning bedraagt minimum 100.000,00 EUR en maximum 500.000,00 EUR.

Op basis van het aantal wooneenheden die worden gerealiseerd via het alternatief woonproject, krijgen de geselecteerde projecten een stedelijke, financiële ondersteuning.

- Grote projecten (= projecten die 50 wooneenheden of meer realiseren). Een groot project kan in aanmerking komen voor een ondersteuning van maximaal € 500.000,00. Er kan maximum 1 project in aanmerking komen voor een ondersteuning. Het gaat hierbij steeds om de hoogst scorende project.
- Kleine projecten (= projecten die 4 tot 49 wooneenheden realiseren). Een klein project komt in aanmerking voor een ondersteuning van maximaal € 100.000,00. Er kunnen maximum 3 projecten in aanmerking komen voor een ondersteuning. Het gaat hierbij steeds om de hoogst scorende projecten.
- Kleine projecten die gericht zijn op gezinnen komen in aanmerking voor een bonus van maximaal 5.000 euro voor elke derde, vierde en vijfde volwaardige slaapkamer per unit, tot een maximaal totaalbedrag van 500.000 euro per project.

Aanvullend kan het college ervoor kiezen om de wedstrijd open te stellen waarbij energie-neutrale en/of energie-positieve projecten een bonus krijgen van maximaal 5.000 euro per unit, tot maximaal 50.000 euro voor kleine projecten en 100.000 euro voor grote projecten.

Indien er onvoldoende projecten intekenen op de wedstrijd, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om de wedstrijd opnieuw open te stellen.

De woonprojecten hebben de intentie binnen de twee jaar na bekendmaking van de geselecteerde projecten te zijn opgeleverd. Eventuele vertragingen worden steeds uitvoerig te worden beargumenteerd en gerapporteerd.

De woonprojecten mogen de eerste negen jaar na bekendmaking van de geselecteerde projecten geen andere bestemming krijgen.

Diegenen die een toelage krijgen toegekend zullen meewerken aan een onderzoek van de stad Antwerpen met betrekking tot deze woonvormen

11. Termijnen voor uitbetaling

De wedstrijdprijs wordt pas uitbetaald nadat de geselecteerde projecten de nodige facturen hebben voorgelegd ter staving van de uitgevoerde werken.

12. Rapportage

De ontvanger rapporteert jaarlijks gedurende 5 jaar na het winnen van de wedstrijd. De indicatoren waarop gerapporteerd worden in de afsprakennota tussen stad en ontvanger bepaald.

13. Toepasselijke bepalingen

De wet van 14 november 1983 ‘betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen’ is van toepassing, evenals alle andere toepasselijke wettelijke regels.

Het Kaderbesluit basisprincipes ondersteuningsbeleid zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 oktober 2020 (jaarnummer 595).

Versie: 1