

## **OPENBARE OPROEP - AANKOOP GOEDE WONING**

### **CONTEXT VAN DE PROJECTOPROEP**

Thuispunt Gent (afgekort: TPG) zet zijn schouders onder degelijke en duurzame woonoplossingen voor (grote) gezinnen en alleenstaanden uit de laagste inkomensgroepen: woonstabiliteit als hefboom tegen armoede. In de categorie grote gezinswoningen is de grootste inhaalbeweging nodig. Ook de Woonstudie i.o.v. Stad Gent beoogt een verschuiving naar meer gezinsvriendelijke woningtypes. Parallel streven we naar levensloopbestendige buurten. Om huurders de mogelijkheid te kunnen geven om compacter te gaan wonen in de eigen buurt, streven we in elke buurt ook een aandeel compacte woontypes na. We zetten onze schouders onder de ambitie van de stad Gent voor de groei van het aantal sociale woningen is er een dringende behoefte gegroeid om in korte tijd veel sociale woningen aan te kopen. Het wordt evenwel steeds moeilijker om op het grondgebied van Gent beschikbare terreinen te vinden. Onderhavige projectoproep beoogt aan deze uitdaging mede tegemoet te komen.

### **VOORWERP VAN DE OPROEP**

Deze openbare oproep heeft betrekking op de levering van een project van minstens 8 voor sociale huisvesting te bestemmen woonéenheden (binnen het kader van Wonen in Vlaanderen) op één terrein waarvan de verkoper eigenaar is of op het punt staat dat te worden. Deze acht woonéenheden kunnen zowel appartementen als grondgebonden ééngezinswoningen zijn of een mix van beiden.

De terreinen en woningen moeten gelegen zijn op het grondgebied van Gent en haar deelgemeenten.

Het moet gaan om de levering van nieuwe « sleutelklare » gebouwde of nog te bouwen woningen, waarvoor in ieder geval reeds een definitief, uitvoerbare omgevingsvergunning werd uitgereikt. TPG zal niet aan de basis liggen van welke wijzigingsvergunning dan ook.

Dit belet evenwel geïnteresseerden niet om reeds in de ontwikkelingsfase van een project contact op te nemen met Thuispunt Gent (zie hierna verder onder de titel “Prospectiefase”).

De woningen mogen gelegen zijn op verscheidene nabije of aangrenzende percelen. Eén en dezelfde initiatiefnemer mag verscheidene aanvragen indienen, maar voor elke site wordt een afzonderlijke aanvraag ingediend en deze wordt individueel behandeld.

Dit betreft een jaarlijkse oproep.

- Er worden jaarlijks 2 oproepen voorzien, voor het startjaar 2026

- 1<sup>ste</sup> oproep 02/04/2026
- 2<sup>de</sup> oproep 01/10/2026.
- Indien de aantallen reeds bereikt worden in een eerste fase kan een volgende fase niet gestart worden
- Het aantal wooneenheden per jaar wordt begrensd op 120.
- Het is de discretionaire bevoegdheid van de Woonmaatschappij om te bepalen of er een overschrijding er komt en tot hoeveel.

## **JURIDISCH KADER**

Artikel 28, §1 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten bepaalt:

*« vallen niet onder de toepassing van de reglementering op de overheidsopdrachten de overheidsopdrachten voor diensten betreffende de verwerving of huur van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende goederen of betreffende rechten hierop ».*

Krachtens voormeld wetsartikel is de reglementering inzake overheidsopdrachten dan ook niet van toepassing op de hier beoogde projecten. TPG is dus ook geen bouwheer.

Dit project betreft uitsluitend een aankoop van privaat gerealiseerde of nog te realiseren vergunde woningen die bestemd zouden kunnen worden als sociale woningen.

Dit project bevat geen aannemingsopdracht voor de bouw van sociale woningen op vraag van TPG.

## PROSPECTIEFASE

Hiervoor werd aangegeven dat de hierna vermelde aankoopprocedure kan worden opgestart vanaf het moment dat reeds definitief, uitvoerbare omgevingsvergunning werd bekomen voor het project waarbinnen de 8 woonéenheden kunnen worden aangeboden.

Niets belet evenwel dat een initiatiefnemer van een project reeds vroeger contact opneemt met TPG ten einde informatie te bekomen omtrent voorliggende aankoopprocedure en/of om na te gaan of het door de initiatiefnemer beoogde project mogelijkerwijze in aanmerking kan komen voor deze aankoopprocedure.

Elke initiatiefnemer kan daartoe contact opnemen met de hierna vermelde contactpersoon bij TPG.

Er kunnen maximaal twee overlegmomenten per project worden georganiseerd in het kader van deze prospectie.

Het overleg is daarbij steeds ook beperkt tot een bespreking van het opzet en de werkwijze van deze aankoopprocedure en/of het aftasten van de mogelijkheden van een concreet project ten einde in aanmerking te komen voor voorliggende oproep.

Een initiatiefnemer is niet verplicht deel te nemen aan de prospectiefase indien daartoe geen behoefte is.

Contactpersoon: Miguel Lyssens-Danneboom

Thuispunt Gent bv

Lange Steenstraat 54 - 9000 Gent

Contactpersoon: [vastgoed@thuispuntgent.be](mailto:vastgoed@thuispuntgent.be)

09 235 99 55

# SCHEMA PROCEDUREVERLOOP – AANKOOP

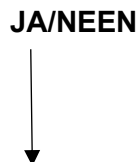
## FASE 1: ANALYSE VAN DE KENMERKEN VAN HET TERREIN EN HET PROJECT

*Onderzoek 1: betreffende de kenmerken van het terrein en het project*



## FASE 2: ANALYSE PRIJS-KWALITEIT & GOEDKEURING RAAD VAN BESTUUR TPG

*Onderzoek 2: prijs-kwaliteit van het project*



## FASE 3: FORMALISERING AANKOOP

Wederzijdse aan- en verkoopbelofte

*Onderzoek 3: goedkeuringsproces financiering Wonen in Vlaanderen*

Authentieke akte inzake de aankoop sociale woonéénheden

## **Fase 1: analyse van de kenmerken van het terrein en het project**

De initiatiefnemer dient op basis van dit informatiedocument een spontane aanvraag in.

### ***Onderzoek 1***

In de eerste fase onderzoekt TPG de volgende kenmerken van het terrein en het project:

- 1) de terreinen en (toekomstige) woningen liggen op het grondgebied van Gent en haar deelgemeenten;
- 2) het aangeboden project omvat tenminste 8 wooneenheden;
- 3) de woningen zijn nieuw (ten aanzien van de btw-wetgeving), zijn reeds gebouwd of de bouwfase wordt kortelings aangevat;
- 4) de initiatiefnemer bewijst dat hij voor het terrein over de volle eigendomsrechten beschikt (in dit stadium van de procedure volstaat evenwel een aankoopbelofte voor grondbeheer met de eigenaar) ;
- 5) de initiatiefnemer bewijst dat hij beschikt over rechten op de bouwwerken en over een geldige, definitief uitvoerbare omgevingsvergunning (niet meer aanvechtbaar voor de Raad van State) voor de te bouwen woningen.

Tevens voert TPG een integriteitsonderzoek uit naar de initiatiefnemer via Telemarc. Hierbij behoudt TPG zich ook het recht voor om desgevallend bijkomende bewijzen op te vragen bij de initiatiefnemer.

### ***Vereiste documenten***

Bij de eerste fase wordt de initiatiefnemer uitgenodigd om spontaan per e-mail de nodige documenten voor te leggen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vijf hiervoor genoemde kenmerken.

TPG garandeert de vertrouwelijke behandeling van de aanvraag. Zulks belet niet dat TPG gerechtigd is om zich in functie van voormeld vijftiedig onderzoek bij derden te informeren omtrent het project (bv. bij de omgevingsambtenaar van de stad Gent).

### ***Uitkomst***

Binnen een termijn van 40 werkdagen na indiening van alle benodigde documenten, wordt de initiatiefnemer in kennis gesteld van de resultaten van het onderzoek.

Ofwel voldoet het project.

In het geval de woningen nog niet zijn opgeleverd wordt de initiatiefnemer uitgenodigd voor de ondertekening van een intentieovereenkomst naar het model in bijlage. Van zodra de woningen voorlopig zijn opgeleverd wordt overgestapt naar de fase 2 van deze procedure.

In het geval de woningen wel reeds zijn opgeleverd wordt onmiddellijk overgestapt naar de fase 2 van deze procedure.

Ofwel voldoet het project niet. De initiatiefnemer wordt in dat geval in kennis gesteld van de gemotiveerde beslissing tot afwijzing.

## **Fase 2: analyse prijs-kwaliteit en goedkeuring dossier Raad van Bestuur TPG**

### **Onderzoek 2**

In functie van een vlotte afhandeling van de potentiële verkoop, zal de initiatiefnemer TPG contacteren 6 maanden voorafgaand aan de voorlopige oplevering van het project in functie van het onderzoek inzake de prijs-kwaliteit.

Concreet wordt in deze fase onderzocht:

1) of het project voldoet aan de technische vereisten zoals bepaald door Wonen in Vlaanderen (zie: [link invoegen naar het technisch bestek van Wonen in Vlaanderen?](#));

2) of de aangeboden prijs past binnen het financiële kader van TPG. Daartoe zal TPG aan een beëdigd schatter een officieel schattingsverslag vragen. Ook de FS4 tabel van Wonen in Vlaanderen wordt daarbij als parameter gehanteerd.

### **Vereiste documenten**

Bij de tweede fase wordt de initiatiefnemer verzocht om per e-mail de hierna vermelde documenten voor te leggen:

- een volledig uitvoeringsdossier inzake architectuur, stabiliteit, engineering bijzondere technieken, EPB, ...;
- een gemotiveerd prijsvoorstel;
- het proces-verbaal van voorlopige oplevering (van zodra beschikbaar);

TPG garandeert de vertrouwelijke behandeling van de aanvraag doch is gerechtigd derden te betrekken in functie van voormeld onderzoek (zoals bv. een beëdigd landmeter)

### **Uitkomst**

Binnen een termijn van 65 werkdagen na de voorlopige oplevering van het project, wordt de initiatiefnemer in kennis gesteld van de resultaten van het onderzoek.

Als de prijs-kwaliteitverhouding van het dossier als toereikend wordt beoordeeld, wordt het dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de eerstvolgende Raad van Bestuur van TPG.

Indien TPG het dossier na die analyse als ontoereikend beoordeelt, wordt het niet geselecteerd. De initiatiefnemer wordt per e-mail op de hoogte gebracht van de gemotiveerde beslissing. De initiatiefnemer verkrijgt geen vergoeding voor deelname aan deze procedure.

TPG behoudt zich het recht voor om in de tweede fase van de procedure ook te onderhandelen over de aangeboden prijs, indien zij van oordeel is dat de aangeboden prijs te hoog is in functie van de aangeboden kwaliteit.

### **Fase 3: formalisering aankoop**

Vooreerst wordt een wederzijdse verkoop- en aankoopbelofte opgemaakt en ondertekend met als opschortende voorwaarde het bekomen van een financiering van Wonen in Vlaanderen door TPG.

Vervolgens wordt het dossier door TPG overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen.

Van zodra het financieringsdossier door Wonen in Vlaanderen is goedgekeurd, kan de notariële authentieke akte inzake de verkoop worden verleden door een notaris.

Partijen spreken dan af om de authentieke verkoopovereenkomst zo snel mogelijk te ondertekenen. Dit kan nooit gebeuren voor de voorlopige oplevering van het project en dient uiterlijk te gebeuren binnen een termijn van vier maanden na de ondertekening van de bovenvermelde wederzijdse verkoop- en aankoopbelofte.

#### ***Verkoopvoorwaarden (niet volledige lijst)***

De woningen worden verkocht onder de gewone rechtswaARBorgen en voor vrij en onbelast van alle schulden, alle bevoorrechte of hypothecaire lasten en van enige bezwaren.

De woningen worden opgeleverd met al hun algemene actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, lopende en onderbroken erfdienstbaarheden, zonder uitzondering die deze kunnen bevoordelen of benadelen en worden verkocht met alle lasten, en mede-eigendom die deze kunnen bevoor- of benadelen.

De koper kan zich niet keren tegen de verkoper omwille van zichtbare gebreken vanaf de dag van de voorlopige goedkeuring. De koper kan zich echter wel tegen de verkoper keren bij verborgen gebreken die zich voordoen tussen het moment van de voorlopige goedkeuring en de definitieve oplevering. Die laatste vindt een jaar na de voorlopige oplevering plaats.

De verkoper moet instaan voor de voortzetting van alle lopende verzekeringscontracten die met het verkochte goed verband houden en verbindt er zich toe die verzekeringen aan te houden gedurende acht dagen na de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Vanaf die datum zal TPG hiervoor verantwoordelijk zijn.

De verkoper waarborgt de overeenkomstigheid van de verkochte bouwwerken met alle geldende normen inzake leefmilieu, stedenbouw en veiligheid.

De koper is enkel de aankoopkosten verschuldigd. De verkoper is de kosten verschuldigd die verband houden met de aflevering van het goed.

TPG duidt een notaris aan voor het verlijden van de akten voor de eigendomsoverdracht betreffende deze openbare projectoproep. De verkoper heeft het recht om zijn eigen notaris zonder kostensupplement te kiezen.

### **ANTWOORD OP DE VRAGEN**

Belangstellende personen kunnen hun vragen over deze oproep **schriftelijk per email** stellen aan de contactpersoon waarvan de contactgegevens hierna zijn opgenomen.

## **INITIATIEFNEMER**

Thuispunt Gent

Lange Steenstraat 54 - 9000 Gent

Contactpersoon: [vastgoed@thuispuntgent.be](mailto:vastgoed@thuispuntgent.be)

## **BIJLAGE**

Model intentieovereenkomst (zie fase 1)