



## Wedstrijdreglement 'Vernieuwende, alternatieve woonvormen'

**Afsluiting aanvragen:** uiterlijk tegen dinsdag 6 februari 2018 om 13.00u. Aanvragen die na dit tijdstip toekomen, zullen niet meer in overweging worden genomen.

**Beheerder tot aan afsluiten wedstrijd:**

Dienst: Samen Leven/Wonen en wijken/Woonregie  
Adres: Francis Wellensplein 1, 2018 Antwerpen  
Contactpersoon: Laure Aelterman  
Telefoon: 03 338 61 77  
E-mail: [woonregie@stad.antwerpen.be](mailto:woonregie@stad.antwerpen.be)

Door het indienen van een aanvraag aanvaarden de aanvragers onvoorwaardelijk de inhoud van dit wedstrijdreglement, de invulling van de selectieprocedure zoals beschreven in dit reglement en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.



## 1. Doelstelling wedstrijd

Tegen 2035 zal de stad Antwerpen 614.937 inwoners tellen, wat een aangroei betekent van bijna 100.000 inwoners ten opzichte van 2017. Ook tendensen zoals vergrijzing en het vergroten van atypische huishoudens/nieuw samengestelde gezinnen zullen zich verder voortzetten. Deze trends betekenen een stevige uitdaging voor het woonaanbod in de stad Antwerpen. Het vraagt om meer en een grotere diversiteit aan huisvestingsmogelijkheden. Tegelijk moet er rekening gehouden worden met de beperkt bebouwbare ruimte en het streven naar betaalbaar wonen voor alle inwoners van de stad.

Om tegemoet te komen aan deze noden gaat er steeds meer aandacht naar alternatieve woonvormen. De stad Antwerpen stelt dan ook voorop om meer te experimenteren met alternatieve woonvormen en de realisatie van dergelijke woonvormen te stimuleren. Ter uitvoering van deze doelstelling organiseert de stad een wedstrijd voor woonprojecten die verder gaan dan de bestaande klassieke woonvormen. Dit enerzijds om meer expertise op te bouwen over het tot stand komen en realiseren van alternatieve woonvormen, anderzijds om dergelijke projecten in Antwerpen te stimuleren door hen een financiële steun in de rug te geven. Hieronder worden de specifieke eisen met betrekking tot deze projecten opgesomd.

## 2. Omschrijving projecten

### Alternatieve woonvormen

Projecten die deelnemen aan de wedstrijd 'Vernieuwende, alternatieve woonvormen' zijn alternatieve woonvormen. Alternatieve woonvormen worden gedefinieerd als (en/of):

- Woonvormen waar verschillende collectieve functies worden voorzien. Deze worden ter beschikking gesteld van de bewoners. 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.
- 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.
- Woonvormen die alternatieve betalingsvormen voorzien voor bewoners met oog op het garanderen van betaalbaarheid van huisvesting (bvb. door bewoners een vermindering van huur aan te bieden in ruil voor aankoop aandelen, door de grond en woning te splitsen waarbij enkel de woningen worden verkocht conform community land trust, ...) of woonvormen die door een particuliere bouwgroep worden gerealiseerd. In bouwgroepen groeperen bewoners zich om samen door 1 bouwproces te gaan.
- Woonvormen die een intergenerationeel karakter hebben of huisvesting bieden aan een (combinatie van) doelgroep(en). Belangrijk hierbij is om een voldoende grote mix aan woninggroottes te voorzien binnen het project. Zo kunnen bewoners verhuizen binnen het project naargelang hun gezinssamenstelling.

### Betaalbaar woonproject

De vraag naar betaalbaarheid en kwaliteitsvolle huisvesting in de stad Antwerpen is groot. Alternatieve woonprojecten maken het mogelijk om betaalbare huisvesting te voorzien door middel van collectiviteit van functies of alternatieve betalingsvormen. De projecten die deelnemen aan de wedstrijd worden gekenmerkt door hun streven om betaalbaar wonen te kunnen aanbieden. De aan te bieden wooneenheden kunnen zowel verhuurd, als verkocht worden of aangeschaft via alternatieve betalingsvormen.

### Integrale duurzaamheid woonproject

Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke duurzaamheid van het woonproject. De stad Antwerpen kiest immers, net zoals de Vlaamse en federale overheid, voor duurzame projecten. Duurzaamheid houdt in 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.



Door rekening te houden met duurzaamheid wil de stad haar impact op het milieu zoveel mogelijk beperken, rekening houden met de omstandigheden waarin producten worden gemaakt, een voorbeeldfunctie vervullen en een uitgebreidere markt voor duurzame producten en diensten creëren.

#### Woonproject ingebed in haar buurt/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 burens 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 geeft aan of er plannen zijn om de uitgewerkte woonvorm op termijn ook op andere plaatsen te realiseren en welke voorwaarden moeten ingevuld worden om het project multipliceerbaar te maken.

### **3. Wedstrijdprijs**

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 € 500.000,00. Er kunnen maximum 2 projecten in aanmerking komen voor een ondersteuning. Het gaat hierbij steeds om de hoogst scorende projecten.
- Kleine projecten (= projecten die 5 tot 49 wooneenheden realiseren). Een klein project komt in aanmerking voor een ondersteuning van € 100.000,00. Er kunnen maximum 5 projecten in aanmerking komen voor een ondersteuning. Het gaat hierbij steeds om de hoogst scorende 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 dienen binnen de twee jaar na bekendmaking van de geselecteerde projecten te zijn opgeleverd.

De woonprojecten mogen de eerste vijf 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.

### **4. Aanvragers**

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.

### **5. Selectie**

De aanvragen worden opgedeeld in 2 groepen:

- Grote woonprojecten: projecten met 50 of meer wooneenheden;
- Kleine woonprojecten: projecten met 5 tot en met 49.



Op basis van de beoordelingscriteria en na het doorlopen van de hele procedure zoals hieronder beschreven, worden, maximum twee aanvragen geselecteerd binnen de groep grote woonprojecten en maximum vijf 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.

#### **6. Sluiten van overeenkomst**

De uitvoering van het project zal gebeuren volgens de bepalingen en engagementen vermeld in deze wedstrijd.

Tussen de aanvragers die een toelage kregen toegewezen en de stad zullen overeenkomsten afgesloten worden waarin meer gedetailleerde afspraken met betrekking tot de uitvoering van het project en de betoelaging worden opgenomen.

De overeenkomsten zullen pas bindend zijn op het moment van ondertekening door beide partijen.

#### **7. Indienen van aanvraag en communicatie**

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

De aanvraag dient ten laatste tegen dinsdag 6 februari 2018 om 13.00u digitaal via e-mail ingediend te worden op volgend e-mailadres: [woonregie@stad.antwerpen.be](mailto:woonregie@stad.antwerpen.be) met als onderwerp: "Wedstrijdaanvraag vernieuwende, alternatieve woonvormen". De aanvrager krijgt een digitale ontvangstmelding. De aanvraag is voorzien van een rechtsgeldige handtekening door de persoon die gemachtigd is het project in te dienen.

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.

#### **8. Verklaringen van de aanvrager**

Door de indiening van de aanvraag erkent de aanvrager:

- dat hij onvoorwaardelijk instemt met de bepalingen van deze wedstrijd;
- dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over de wedstrijd zodat hij voldoende geïnformeerd een voorstel kan indienen;
- dat hij zich niet in één van de uitsluitingsomstandigheden zoals opgesomd in punt 10.1 bevindt;

#### **9. Inhoud van de aanvraag**

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.

#### **10. Selectiecriteria**

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.

#### 10.1 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.

#### 10.2 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.

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

- Grootte van het project

Het te realiseren project moet minimum 5 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.

#### 10.3 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:

- o Indien de bouwheer een individu, particuliere bouwgroep, organisatie, vereniging (vzw, ...) is: een contract of overeenkomst met architect, ontwikkelaar of ingenieur voorleggen.



- o 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 bankverklaring opgesteld conform bijlage 2.

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.

#### 10.4 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 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.

#### 11. Evaluatie

De stad zal het project evalueren.

#### 12. Controle

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

#### 13. Sancties

De toegekende toelagen gedeeltelijk of integraal terug betalen en/of geen recht hebben op een verdere uitbetaling van de toelage, indien:

- de toelage niet (integraal) wordt aangewend voor het doel waarvoor zij is toegekend;
- de beoogde resultaten niet behaald worden en dit niet met objectieve argumenten kan verantwoord worden;
- meer middelen werden ontvangen dan waar er recht op is;
- de gevraagde verantwoordingsstukken niet of niet correct zijn voorgelegd;
- er verzet is tegen controle;
- de modaliteiten, vastgelegd in deze overeenkomst, niet worden nageleefd;
- er een negatieve evaluatie van de stad wordt ontvangen;



- een onregelmatig beheer wordt gevoerd en de stad dit vaststelt of ervan op de hoogte wordt gebracht;

De stad kan ook om andere redenen gemotiveerd beslissen dat de toelage dient terug betaald te worden of dat deze niet verder wordt uitbetaald.

De stad kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade die geleden wordt naar aanleiding van de opgelegde sancties.

#### **14. Aansprakelijkheid**

De stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg is van activiteiten van de uitvoerder die betrekking hebben op het uitvoeren van deze overeenkomst.

#### **15. Vrijwaringsclausule**

Eenieder die een toelage van de stad ontvangt, onderschrijft de grondwet, de wetten van het Belgische volk en het Europees verdrag ter bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. De uitvoerder neemt het engagement op zich om op een constructieve manier mee te werken aan de opbouw van een stad waarin burgers zonder onderscheid, met respect voor elkaar, harmonieus samen leven.

De stad kan de samenwerking onmiddellijk en eenzijdig beëindigen indien de uitvoerder acties opzet of uitspraken doet, die in strijd zijn met deze bepaling.