

BIJLAGE 3: sjabloon projectvoorstel

COLLECTIEF WOONPROJECT DE BOOMGAARD

Wilselsesteenweg 70+ - Genadeweg

3010 Leuven



AGSL

Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

016/27.26.77 – agsl@leuven.be - www.agsl.be

Inhoud

1	Toelichting bij dit sjabloon voor projectvoorstel	3
2	Inhoud projectvoorstel.....	4
2.1	Missie en visie van de kandidaat erfpachter (<i>max. 40 punten</i>)	4
2.1.1	<i>Identiteit van de kandidaat erfpachter (informatief)</i>	4
2.1.2	<i>Contactgegevens van de kandidaat erfpachter (informatief)</i>	4
2.1.3	<i>Missie en visie (max. 40 punten)</i>	4
2.2	Inhoudelijke visie op het project (<i>max. 215 punten</i>).....	5
2.2.1	<i>Kernachtige omschrijving van de visie van de erfpachter (max. 10 punten)</i>	5
2.2.2	<i>Collectief woonproject met sociale insteek (max. 80 punten)</i>	5
2.2.3	<i>Stedenbouwkundige en architecturale visie in dit project (max. 85 punten)</i>	7
2.2.4	<i>Integratie in en meerwaarde voor de buurt (max. 40 punten)</i>	8
2.3	Haalbaarheid van het project (<i>max. 120 punten</i>)	9
2.3.1	<i>Stappenplan en timing (max. 20 punten)</i>	9
2.3.2	<i>Financieel plan (max. 30 punten)</i>	9
2.3.3	<i>Functionele organisatie van de erfpachter (max. 25 punten)</i>	10
2.3.4	<i>Juridische structuur (max. 20 punten)</i>	10
2.3.5	<i>Externe ondersteuning (max. 25 punten)</i>	11

1 Toelichting bij dit sjabloon voor projectvoorstel

AGSL heeft een sjabloon tot projectvoorstel opgemaakt om de projectvoorstellen die door de verschillende kandidaat erfpachters worden ingeleverd op een transparante en zo objectief mogelijke manier te kunnen beoordelen.

In het hoofdstuk 'inhoud projectvoorstel' kan u terugvinden welke 3 grote luiken behandeld moeten worden in het projectvoorstel, namelijk:

1. missie en visie van de kandidaat erfpachter
2. inhoudelijke visie op het project De Boomgaard
3. haalbaarheid van het project

Binnen deze luiken worden verschillende deelaspecten behandeld waarbij een aantal vragen zijn opgesomd die u kunnen helpen bij het formuleren van uw projectvoorstel.

Bij elk van deze aspecten is tevens opgesomd hoe de beoordeling ervan zal geschieden (zie schuine vermelding). De belangrijkste principes van deze beoordeling zijn:

- onderdelen waar 'informatief' bij vermeld staat, zijn effectief louter informatief van aard en worden niet in rekening gebracht bij de puntenverdeling;
- onderdelen waar 'toelatingsvoorwaarden' bij vermeld staan, bevatten minimumcriteria die door de kandidaat erfpachter moeten gehaald worden (vb. min. aantal eenheden waarvoor al bewoners gekend zijn). Indien deze minimumcriteria of toelatingsvoorwaarden niet gehaald worden, wordt het projectvoorstel niet weerhouden en geëvalueerd.
- per vraag waar een 'max. X punten' bij vermeld staat, kan u maximaal dit aantal punten halen;
- wanneer een vraag louter kwantitatief te beoordelen valt, staat bij de vraag vermeld hoe deze berekening en puntentoekenning zal verlopen;
- in het geval een vraag een kwalitatieve interpretatie vraagt door de begeleidingscommissie staat enkel het max. aantal punten vermeld en wordt vertrouwd op het deskundige oordeel van de begeleidingscommissie om hierop een billijke en gemotiveerde puntenverdeling toe te kennen.

2 Inhoud projectvoorstel

2.1 Missie en visie van de kandidaat erfpachter (max. 40 punten)

2.1.1 Identiteit van de kandidaat erfpachter (informatief)

Naam kandidaat erfpachter (zelfde naam als bij kandidaatstelling)

2.1.2 Contactgegevens van de kandidaat erfpachter (informatief)

Hiervoor kan u gebruik maken van bijlage 2 van het projectdossier (dit formulier heeft de kandidaat erfpachter ook gehanteerd bij de kandidaatstelling) waarop volgende contactgegevens worden herbevestigd of - in geval van wijziging - worden aangepast:

- a. Naam contactpersoon
- b. Adres contactpersoon
- c. Telefoonnummer contactpersoon (bereikbaar binnen de kantooruren)
- d. E-mail contactpersoon

Controleer goed of deze contactgegevens correct zijn, aangezien een aanzienlijk deel van de communicatie via deze contactgegevens zal verlopen. Indien er na het indienen van het projectvoorstel nog wijzigingen zijn aan deze contactgegevens, dient u het AGSL hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

2.1.3 Missie en visie (max. 40 punten)

Omschrijf in max. 3 A4 waar uw organisatie voor staat. In deze omschrijving moeten we minstens onderstaande vragen beantwoord zien. U kan hiervoor onder meer volgende vragen gebruiken.

- a. Welke missie en visie stelt uw organisatie voorop? (max. 20 punten)
- b. In hoeverre draagt uw organisatie haar steentje bij aan een betaalbare, inclusieve woningmarkt in Leuven? (max. 20 punten)

2.2 Inhoudelijke visie op het project (max. 215 punten)

Het luik 'inhoudelijke visie op het project' omvat een zo volledig mogelijke omschrijving van de doelstellingen en de bijhorende aanpak voor het bereiken van deze doelstellingen binnen het voorgenoemde project. Dit visueel bestaat uit maximum 10 A3 pagina's (inclusief eventueel beeldmateriaal), maar mag ook beknopter zijn. Indien meerdere pagina's worden aangeleverd zullen enkel de eerste 10 pagina's in beschouwing genomen worden. De inhoud van dit luik biedt minstens een antwoord op volgende vraagstukken:

2.2.1 Kernachtige omschrijving van de visie van de erfpachter (max. 10 punten)

2.2.2 Collectief woonproject met sociale insteek (max. 80 punten)

2.2.2.1 Doelgroep (max. 20 punten)

Welke doelgroep beoogt uw organisatie in het algemeen en in het bijzonder in het project De Boomgaard? Welke maatschappelijke meerwaarde beoogt u in het algemeen en in het project? Omschrijf op max. 1 A4. (max. 20 punten)

2.2.2.2 Grootte van het project (max. 35 punten)

Om vast te kunnen stellen hoeveel wooneenheden u in het project wenst te realiseren, vragen we u om volgende aspecten toe te lichten:

- a. Hoeveel wooneenheden wil de groep in fase 1 en fase 2 tezamen realiseren en hoeveel bewoners (minderjarig en meerderjarig) schat u in onderdak te verschaffen in dit project?

(toelatingsvoorwaarde = min. 12 wooneenheden (7 wooneenheden in fase 1, 5 wooneenheden in fase 2), punten worden toegekend als volgt:

max. 10 punten voor aantal wooneenheden: 12 - 13 wooneenheden = 6 punten, 14-15 wooneenheden = 8 punten, meer dan 15 wooneenheden = 5 punten (maximum van de punten)

max. 5 punten voor aantal bewoners: 15 - 20 bewoners = 3 punten, 21-30 bewoners = 4 punten, > 31 bewoners = 5 punten (maximum van de punten))

- b. Voor hoeveel wooneenheden heeft de kandidaat erfpachter reeds zicht op concrete bewoners op het moment van indienen van dit projectvoorstel?

(punten worden toegekend als volgt: <60% van bezetting project gekend = 2 punten, 60-70% van bezetting project gekend = 4 punten, 70-80% van bezetting project

gekend = 6 punten, 80-90% van bezetting project gekend = 8 punten, > 90% van bezetting project gekend = 10 punten (maximum van de punten)

- c. Hoe gaat u de zoektocht naar bewoners voor de overige wooneenheden aanpakken en op welke termijn beoogt u een complete bewonersgroep? *(max. 5 punten)*
- d. Hebben uw doelgroepbewoners karakteristieke kenmerken die de samenstelling van uw woongroep een meerwaarde geven, vb. een van de bewoners is andersvalide, het project richt zich actief op oudere bewoners, er wordt een mix beoogd van gezinnen met kinderen en alleenstaanden, een mix van verschillende leeftijden, allochtone bewoners worden aangetrokken...? *(max. 10 punten als volgt verdeeld: max. 5 punten te verdienen voor gezinnen die een bijzonderheid hebben en max. 5 punten voor een bijzondere samenstelling van de groep)*

2.2.2.3 Visie op 'haalbaar wonen voor iedereen' in dit project (max. 25 punten)

- a. Welke visie hanteert de erfpachter over 'collectief wonen' en hoe gaat u deze visie realiseren? *(max. 5 punten)*
- b. Hoe zal de erfpachter en eventueel de bewonersgroep zich vanuit sociaal (niet juridisch) standpunt organiseren, zowel voorafgaand aan de bewoning van het project als tijdens de bewoning van het project? *(max. 5 punten)*
- c. Hoe zal de erfpachter de continuïteit van het 'collectief wonen met sociale insteek' bewaken? Hoe zal de erfpachter er met andere woorden over waken dat het de sociale inslag en de betrokkenheid van alle (nieuwe) bewoners gegarandeerd blijft, zelfs als het project al enkele jaren bewoond wordt? *(max. 5 punten)*
- d. Welke graad van gemeenschappelijkheid wordt er in het project beoogd, dit zowel op het niveau van gezamenlijke activiteiten (vb. gemeenschappelijk koken, babysitten...) als op het niveau van gedeelde ruimtes (individuele woonwensen van elke bewoner/gezin, verhouding privé-oppervlaktewensen van elk gezin tot de totale oppervlakte van het project, toekomstige indeling (eventueel schets), beheer van de gemeenschappelijke ruimtes,...)? *(max. 5 punten)*
- e. Hoe betreft de erfpachter de doelgroepbewoners in het project vanaf de beginfase? *(max. 5 punten)*

2.2.3 Stedenbouwkundige en architecturale visie in dit project (max. 85 punten)

Binnen het bestaande wettelijk stedenbouwkundig kader, bestaat er nog voldoende bewegingsruimte om een architecturaal kwalitatief en hoogstaand project te realiseren op verschillende manieren. Om inzicht te krijgen in uw ambitieniveau inzake stedenbouw en architectuur, vragen we de woongroep om haar visie hieromtrent te verduidelijken. U bent vrij om deze visie te verduidelijken in tekstvorm, maar dit kan evengoed aan de hand van referentiemateriaal, schetsen, etc.

2.2.3.1 Architecturale kwaliteit (max. 20 punten)

Het aangeleverde materiaal zou ons minstens inzicht moeten verschaffen in volgende zaken:

- a. Hoe zal het project zich inpassen in de bebouwde omgeving? *(max. 5 punten)*
- b. Op welke manier zal de groep omgaan in haar project met de vraag naar betaalbaar wonen voor een diverse groep aan bewoners (inclusiviteit)? *(max. 5 punten)*
- c. Hoe zal de woongroep ervoor zorgen dat er een voldoende hoog ambitieniveau wordt gesteld inzake architectuur en kan de woongroep haar ambitieniveau staven aan de hand van (inter)nationale referentieprojecten? *(max. 5 punten)*
- d. Hoe zal de groep de zoektocht naar een gepaste architect aanpakken met als doel het vooropgestelde hoogwaardige architectuur- en duurzaamheidsniveau te kunnen bereiken? Indien de groep reeds een samenwerking met een architect heeft lopen, mag deze hier ook vermeld worden. *(max. 5 punten)*

2.2.3.2 Gefaseerde ontwikkeling (max. 20 punten)

Het aangeleverde materiaal zou ons minstens inzicht moeten verschaffen in volgende zaken:

- a. Welke stedenbouwkundige totaalvisie hanteert de groep en hoe gaat u deze visie realiseren? *(max. 10 punten)*
- b. Hoe zal het project omgaan met de gefaseerde timing in de ontwikkeling? *(max. 10 punten)*

2.2.3.3 Visie op duurzaamheid in dit project (max. 45 punten, waarbij rekening wordt gehouden met de weging die aan elk van onderstaande thema's wordt gegeven in de Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen)

Beschrijf voor de onderstaande punten zo concreet mogelijk wat enerzijds uw doel is en anderzijds hoe u deze doelstelling zal verwezenlijken.

- a. Het beheer van je bouwproject *(max. 5 punten, weging 12%)*
- b. Mobiliteit en transport *(max. 5 punten, weging 12%)*
- c. Een duurzaam waterbeheer *(max. 5 punten, weging 8%)*
- d. Landgebruik en ecologie *(max. 5 punten, weging 10%)*
- e. Het vermijden van vervuiling *(max. 5 punten, weging 8%)*
- f. Materiaal en Afval *(max. 5 punten, weging 15%)*
- g. Energie *(max. 5 punten, weging 20%)*
- h. Gezondheid, comfort en sociale waarde *(max. 5 punten, weging 15%)*
- i. Innovatie *(max. 5 punten, weging 10%)*

Houd hierbij rekening met uw financiële mogelijkheden en denk hierbij zowel aan de fase voorafgaand aan de bewoning als tijdens de bewoning.

Als leidraad voor de aspecten m.b.t. duurzaamheid kunt u gebruik maken van de “Maatstaf Duurzaam Wonen en Bouwen” te vinden op <https://do.vlaanderen.be/de-vlaamse-maatstaf>.

Indien uw project op basis van de beoordeling van dit projectvoorstel als eerste gerangschikt wordt, dan kunt u deze voorbereiding ook gebruiken in de besprekingen met uw architect.

2.2.4 Integratie in en meerwaarde voor de buurt *(max. 40 punten)*

Beschrijf voor het project De Boomgaard op welke manier zal het project zich zal integreren in de buurt.

- op welke manier biedt het project een meerwaarde voor de omwonenden en de ruimere buurt? *(max. 20 punten)*
- hoe de wisselwerking wordt gezien tussen de bewoners en de omwonenden, dit zowel in de fase voorafgaand aan de bewoning als tijdens de bewoning van het project? *(max. 20 punten)*

2.3 Haalbaarheid van het project (max. 120 punten)

Het luik 'haalbaarheid van het project' omvat alle informatie die nodig is om aan te tonen dat het project volgens bovenbeschreven visie ook haalbaar en uitvoerbaar is. Haalbaarheid wordt hier ruim beschouwd en omvat naast de financiële haalbaarheid ook de realiteitszin van de vooropgestelde timing als de juridische haalbaarheid van het project.

Dit haalbaarheidsluik bestaat uit maximum 15 A4 pagina's (inclusief eventueel beeldmateriaal, maar exclusief het ingevulde financiële sjabloon), maar mag ook beknopter zijn. Indien meerdere pagina's worden aangeleverd zullen enkel de eerste 15 pagina's in beschouwing genomen worden. De inhoud van dit luik biedt minstens een antwoord op volgende vraagstukken:

2.3.1 Stappenplan en timing (max. 20 punten)

- a. Welke stappen zal de kandidaat erfpachter ondernemen om – binnen het vooropgestelde traject en de randvoorwaarden van het projectdossier – tot realisatie van het project te komen? (max. 10 punten)
- b. Welke externe elementen kunnen een risico inhouden voor de voortgang en het welslagen van het project? (max. 5 punten)
- c. Welke timing en buffers worden er ingebouwd in dit stappenplan om eventuele meevallers maar ook tegenvallers op te vangen? (max. 5 punten)

2.3.2 Financieel plan (max. 30 punten)

Om de financiële haalbaarheid van het project te kunnen inschatten, wordt de groep gevraagd om een financieel plan bij het projectvoorstel te voegen.

Om de financiële haalbaarheid van het project te kunnen evalueren, is in bijlage 4 van dit projectdossier een financieel sjabloon toegevoegd. Dit financieel sjabloon werd uitgewerkt door het Gentse Stadsontwikkelingsbedrijf (sogent) voor haar gemeenschappelijke woonprojecten en is door het AGSL aangepast op maat van haar projecten. Het ingevulde sjabloon is louter indicatief en kan als leidraad dienen voor de erfpachter bij het opmaken van haar eigen financiële plan.

Uit dit financiële plan moet duidelijk worden dat de erfpachter over de nodige financiële middelen beschikt voor de realisatie van fase 1:

- In het geval van een professionele organisatie: 100% van de geplande wooneenheden in fase 1
- In het geval van een groep van particulieren: 50% van de geplande wooneenheden in fase 1

Het AGSL wijst erop dat dit financiële model met de nodige omzichtigheid moet gehanteerd worden. Het effectieve kostenplaatje van een project zal dan ook nooit volledig overeenstemmen met de uitkomst van dit model. Neem als kandidaat erfpachter dan ook nog voldoende marge binnen uw project om onvoorziene kosten te kunnen ondervangen. Het model dient beschouwd te worden als een hulpmiddel om onderstaande vragen te kunnen beantwoorden:

- a. Waar komen de financiële middelen vandaan om het project te bekostigen? In hoeverre bestaan deze financiële middelen uit eigen vermogen van de erfpachter en anderzijds uit externe schulden? *(toelatingsvoorwaarde voor professionele organisatie = 100% middelen voor fase 1, voor particulieren = 50% middelen voor fase 1, max. 10 punten)*
- b. Hoe zal de erfpachter controle houden over het bouwbudget? *(max. 10 punten)*
- c. Met welke onvoorziene zaken en (financiële) risico's wordt er rekening gehouden? *(max. 10 punten)*

2.3.3 Functionele organisatie van de erfpachter *(max. 25 punten)*

- a. Hoe zal de interne structuur van de erfpachter eruit zien, zowel in de ontwerp- en bouwfase als in de bewoningsfase (coördinatie, secretariaat, werkgroepen, ...)? *(max. 10 punten)*
- b. Hoe ziet de kandidaat erfpachter haar bewonersbeheer (werving, aansluitingsprocedure, betrekken en informeren, uitstapmogelijkheden ...)? *(max. 10 punten)*
- c. Op welke manier zal overleg en werking van de bewonersgroep (vergaderwijze, beslissingsprocedures, taakverdeling, externe vertegenwoordiging, ...) verankerd worden binnen de organisatie? *(max. 5 punten)*

2.3.4 Juridische structuur *(max. 20 punten)*

- a. Hoe zal de kandidaat erfpachter zich juridisch organiseren (vb. vereniging van eigenaars, coöperatieve vennootschap...), rekening houdend met de randvoorwaarden en specifieke eisen die in het projectdossier worden meegegeven, en dit zowel voor de aankoopfase, de bouwfase als tijdens de bewoning? *(max. 15 punten)*
- b. Welke stappen volgens welke timing zal de kandidaat erfpachter ondernemen om deze juridische vorm tijdig op te richten (tijdig betekent in dit dossier: voor ondertekening van de onderhandse overeenkomst, ten laatste 8 weken na toewijzing van het terrein door de raad van bestuur van AGSL)? *(max. 5 punten)*

2.3.5 Externe ondersteuning (max. 25 punten)

- a. Welke kennis heeft de kandidaat erfpachter zelf in huis om het project tot een goed einde te kunnen brengen, zowel op gebied van bewoners (sociaal aspect) als op gebied van juridische kennis, financiële kennis, architecturale interesse, kennis met betrekking tot duurzaamheid, project management etc.? (max. 10 punten)
- b. Hoe zal de woongroep de ontbrekende kennis binnen de organisatie ondervangen en hiervoor eventueel de nodige externe ondersteuning onder de arm te nemen? Hoe zullen de eventuele kosten die hiermee gepaard gaan, gefinancierd worden? (max. 15 punten)