

BIJLAGE 4: sjabloon projectvoorstel

GEMEENSCHAPPELIJK ECO-WOONPROJECT

GELDENAAKSEBAAN 182-184-186

3000 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	Samenstelling van de bouw- en woongroep (max. 50 punten)	4
2.1.1	<i>Naam en samenstelling van de woongroep (max. 35 punten en bevat toelatingsvoorwaarden)</i>	4
2.1.2	<i>Contactgegevens van de bouw- en woongroep (informatief)</i>	5
2.1.3	<i>Gegevens van de kandidaat kopers die reeds gekend zijn op het ogenblik van indiening van dit projectvoorstel (informatief en bevat toelatingsvoorwaarden)</i>	5
2.1.4	<i>Motivatie en risico-analyse van de kandidaat bewoners (max. 15 punten)</i>	6
2.2	Visie op het project (max. 130 punten).....	7
2.2.1	<i>Kernachtige omschrijving van de visie van de groep (missie, innovativiteit...) (max. 10 punten).....</i>	7
2.2.2	<i>Visie op gemeenschappelijkheid in dit project (max. 45 punten)</i>	7
2.2.3	<i>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).....</i>	7
2.2.4	<i>Stedenbouwkundige en architecturale visie in dit project (max. 30 punten)</i>	8
2.3	Haalbaarheid van het project (max. 120 punten)	10
2.3.1	<i>Stappenplan en timing (max. 20 punten)</i>	10
2.3.2	<i>Financieel plan (max. 30 punten).....</i>	10
2.3.3	<i>Functionele organisatie van de bouw- en woongroep (max. 25 punten)</i>	11
2.3.4	<i>Juridische structuur (max. 20 punten)</i>	11
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 groepen 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. samenstelling van de bouw- en woongroep
2. visie op het project
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 groep moeten gehaald worden (vb. min. aantal gezinnen per groep bij indienen visienota) of toelatingsvoorwaarden voor kandidaat kopers. 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 Samenstelling van de bouw- en woongroep (max. 50 punten)

2.1.1 Naam en samenstelling van de woongroep (max. 35 punten en bevat toelatingsvoorwaarden)

- a. Naam woongroep (zelfde naam als bij kandidaatstelling) *(informatief)*

Om vast te kunnen stellen hoeveel wooneenheden u in het project wenst te realiseren en uit hoeveel wooneenheden al door uw kerngroep vandaag de dag zijn ingevuld, vragen we u om volgende aspecten toe te lichten:

- b. Hoeveel wooneenheden wil de groep realiseren en met hoeveel bewoners (minderjarig en meerderjarig) wil de groep de site betrekken?

(toelatingsvoorwaarde = 10 wooneenheden voor 15 bewoners, punten worden toegekend als volgt:

max. 5 punten voor aantal wooneenheden: 10 - 11 wooneenheden = 3 punten, 12-14 wooneenheden = 4 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)

- c. Hoeveel wooneenheden zijn reeds ingevuld door de bouw- en woongroep op het moment van indienen van dit projectvoorstel? *(Op het moment van indienen van het projectvoorstel moet de kandidaat bouw- een woongroep bestaan uit kandidaat kopers voor minstens 6 wooneenheden)*

(toelatingsvoorwaarde = 6 ingevulde wooneenheden, punten worden toegekend als volgt: <30% van bezetting project gekend = 2 punten; 30-50% van bezetting project gekend = 4 punten, 50-70% van bezetting project gekend = 6 punten, 70-85% van bezetting project gekend = 8 punten, > 85% van bezetting project gekend = 10 punten (maximum van de punten))

- d. Hoe gaat u de zoektocht naar de ontbrekende gezinnen aanpakken en op welke termijn wenst u de groep compleet te hebben? *(max. 5 punten)*

- e. Heeft uw bouw- en woongroep karakteristieke kenmerken die de samenstelling van uw bouw- en 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)*

2.1.2 Contactgegevens van de bouw- en woongroep (informatief)

Hiervoor kan u gebruik maken van bijlage 2 van het projectdossier (dit formulier heeft de kandidaat groep 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 Gegevens van de kandidaat kopers die reeds gekend zijn op het ogenblik van indiening van dit projectvoorstel (informatief en bevat toelatingsvoorwaarden)

Gelieve per nieuwe wooneenheid die nog niet ingevuld was bij kandidaatstelling het formulier in bijlage 3 (infociche per wooneenheid voor kandidaat kopers) bij het projectvoorstel aan te leveren. Dit formulier omvat enkele contact- en persoonsgegevens, gegevens over de samenstelling van het gezin in de wooneenheid alsook een verklaring op eer dat de onderstaande uitsluitingsgronden niet op de kandidaat kopers van toepassing zijn:

- a. veroordeeld zijn voor deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- b. veroordeeld zijn voor omkoping als bedoeld in artikelen 246 en 250 van het Strafwetboek;
- c. veroordeeld zijn voor fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
- d. veroordeeld zijn voor witwassen van geld als bedoeld in artikel 5 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- e. opgenomen zijn in het negatieve bestand van de Nationale Bank;
- f. achterstallen hebben bij de stad Leuven, het AGSL of andere aan de stad Leuven gelieerde rechtspersonen.

Gelieve, naast de informatie die u hierboven per wooneenheid verschaft, ook nog een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de nieuwe kandidaat kopers bij het projectvoorstel te voegen.

2.1.4 Motivatie en risico-analyse van de kandidaat bewoners (max. 15 punten)

Gelieve per gezin dat de groep op het moment van indienen van deze projectvoorstel rijk is aan te geven wat de belangrijkste drijfveren en sterktes zijn, maar ook wat de grootste risico's of beperkingen zijn om mee te kunnen stappen in het project. Dit kan aan de hand van volgende vragen: *(max. 5 punten voor de motivatie van de verschillende gezinnen samen)*

- a. Waarom wil u als individu of gezin in dit project stappen?
- b. Wat zijn uw financiële mogelijkheden en inbreng als individu of gezin? Welke stappen dient u nog te ondernemen om uw financiële inbreng mogelijk te maken?
- c. Zijn er factoren waardoor uw deelname - bij selectie van jullie groep - nog niet helemaal zeker is?

Gelieve op groepsniveau aan te geven hoe hoog de slaagkans van de groep wordt ingeschat. Dit kan aan de hand van volgende vragen: *(max. 10 punten voor de motivatie en risico-analyse van de groep waarbij wordt gekeken naar de grondigheid van de analyse en de realiteitszin die hierin wordt gehanteerd)*

- a. Hoe is de groep tot stand gekomen, welk traject heeft de groep al afgelegd?
- b. Wie neemt welke functie op binnen de groep in het verder verloop van het traject?
- c. Wat zijn de sterktes van de groep qua samenstelling, trekkracht en draagkracht?
- d. Wat zijn mogelijke risico's binnen de groep en hoe worden die ondervangen?

2.2 Visie op het project (max. 130 punten)

Het luik '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 voorgenomen project. Dit visieluik 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 groep (missie, innovativiteit...) (max. 10 punten)

2.2.2 Visie op gemeenschappelijkheid in dit project (max. 45 punten)

- a. Welke visie hanteert de groep over 'samenwonen' en hoe gaat u deze visie realiseren? *(max. 10 punten)*
- b. Hoe zal de groep 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 groep de continuïteit van het 'samenhuizen' bewaken? Hoe zal de groep er met andere woorden over waken dat het zelfbeheer en de betrokkenheid van alle (nieuwe) groepsleden 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 deelnemer/gezin binnen de bouw- en woongroep, verhouding privé-oppervlaktewensen van elk gezin tot de totale oppervlakte van het project, toekomstige indeling (eventueel schets), beheer van de gemeenschappelijke ruimtes,...)? *(max. 15 punten)*
- e. Op welke manier zal het project zich integreren in de buurt en hoe wordt de wisselwerking gezien met de omwonenden, dit zowel in de fase voorafgaand aan de bewoning als tijdens de bewoning van het project? *(max. 10 punten)*

2.2.3 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 de voorwaarden zoals omschreven in het projectdossier én met uw financiële mogelijkheden. 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 checklist "[Hoe bouw ik een duurzame woning](#)", de "[Maatstaf Duurzaam Wonen en Bouwen](#)" en de brochure "Slim Bouwen, Levenslang Comfort: Gids voor duurzaam wonen en bouwen"

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. De Vlaamse maatstaf duurzaam wonen en bouwen wordt dan het instrument waarmee alle betrokkenen de duurzaamheidsfacetten mee kunnen opvolgen.

2.2.4 Stedenbouwkundige en architecturale visie in dit project *(max. 30 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.

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

- a. Welke stedenbouwkundige visie hanteert de groep en hoe gaat u deze visie realiseren? *(max. 5 punten)*
- b. Hoe zal het project omgaan met haar specifieke locatie op de hoek van een bouwblok, geflankeerd door een spoorweg en gesitueerd langs een drukke invalsweg naar Leuven? *(max. 5 punten)*
- c. Hoe zal het project zich inpassen in de bebouwde omgeving? *(max. 5 punten)*

- d. Hoe zal de groep omgaan met het waardevol historisch kern van het hoekpand (nr. 182) dat in het project dient geïntegreerd te worden? *(max. 5 punten)*
- e. 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)*
- f. 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)*

2.3 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 woongroep 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 het financiële sjabloon in te vullen en bij het projectvoorstel te voegen. Onze collega's van het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf (sogent) hebben een financieel sjabloon opgemaakt, dat door AGSL op maat van het project Geldenaaksebaan werd verfijnd. U kan dit sjabloon in bijlage bij het projectdossier terugvinden (zie bijlage 5). Tijdens de infosessies in januari 2015 zal dit model ook worden toegelicht door de projectbeheerder.

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 bouw- en woongroep 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:

(het invullen van het model is verplicht, maar op het model zelf zullen geen punten worden toegekend.)

- a. Volgens welke formule wenst de groep het terrein en de opstallen overgedragen te krijgen? De groep maakt hier een keuze tussen de twee opties die in het projectdossier worden voorgesteld, namelijk door middel van verkoop of een erfpachtrecht en motiveert deze keuze. (informatief)

- b. Waar komen de financiële middelen vandaan om het project te bekostigen? In hoeverre bestaan deze financiële middelen uit eigen vermogen van de bouwgroep en anderzijds uit externe schulden? *(max. 10 punten)*
- c. Hoe zal de woongroep controle houden over het bouwbudget? *(max. 10 punten)*
- d. Met welke onvoorziene zaken en (financiële) risico's wordt er rekening gehouden? *(max. 10 punten)*

2.3.3 Functionele organisatie van de bouw- en woongroep *(max. 25 punten)*

- a. Hoe zal de interne structuur van de groep eruit zien, zowel in de ontwerp- en bouwfase als in de bewoningsfase (coördinatie, secretariaat, werkgroepjes, ...)? *(max. 10 punten)*
- b. Hoe ziet de groep haar ledenbeheer (werving, aansluitingsprocedure, betrekken en informeren, uitstapmogelijkheden ...)? *(max. 5 punten)*
- c. Op welke manier zal overleg en werking van de groep (vergaderwijze, beslissingsprocedures, taakverdeling, externe vertegenwoordiging, ...) verankerd worden binnen de organisatie? *(max. 5 punten)*
- d. Op welke manier of via welk platform zal de groep belangrijke documenten en informatie met elkaar delen, zowel in ontwerp- en bouwfase als in bewoningsfase? *(max. 5 punten)*

2.3.4 Juridische structuur *(max. 20 punten)*

- a. Hoe zal de woongroep 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 groep 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 woongroep zelf in huis om het project tot een goed einde te kunnen brengen, zowel op gebied van groepsvorming (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 woongroep 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)*