

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 januari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00021

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai (verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai (verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling).

Het budget voor deze opdracht wordt geraamd op € 1.770.000, onder vorm van een renteloze lening aan sogent om het nijverheidsgebouw te verwerven en voor het beheer van de tijdelijke invulling. Er wordt € 1.650.000 aan subsidieontvangsten (Grootstedenbeleid) verwacht.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;
- De beheersovereenkomst 2014-2019 tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikelen 11.2, 17 en 20.

Bijgevoegde bijlage(n):

- bijzondere samenwerkingsovereenkomst stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai - verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling
- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Ateljee vzw verhuist haar activiteiten aan de Meulestedekaai (een fietsherstelplaats voor bedrijven en organisaties die woon-werkverkeer willen organiseren) naar de cluster sociale economie 'het getouw' op de 'UCO site' in de Maïsstraat.

Binnen het stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen' is de zone ingenomen door Ateljee aan de Meulestedekaai (de 'zone Ateljee') aangeduid als een opportuniteit om verschillende doelstellingen te verwezenlijken. Zo wenst de Stad op deze site onderzoek te doen naar het realiseren van een levende plint, innovatieve woonvormen, uitbouwen van de woonladder, mixen van wonen en werken, ruimte voor kleinhandel en jongeren, kwalitatief openbaar domein, zachte verbindingen, ...

Het is de bedoeling dat in de 'zone Ateljee' op termijn een woonontwikkeling wordt gerealiseerd. In een eerste fase wordt in deze zone een tijdelijke invulling beoogd, waarmee de Stad het ontbrekende aanbod in de wijk wenst te onderzoeken.

Binnen het stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen' zal onder de vorm van een tijdelijke exploitatie op deze site onderzoek gedaan worden naar nieuwe types werkruimten in de wijk (als bv. een fab lab of een maak-, experimenteer- en onderzoeksruimte) of kan de plek gezien worden als doorgroeilocatie voor bestaande lokale initiatieven (vb. Timelab). Ook kan er worden nagedacht over de inpassing van laagdrempelige maakruimtes voor de buurt waar iedereen kan werken.

Voor de verwervingsfase en het beheer van de tijdelijke invulling binnen 'Muide Meulestede Morgen' wenst de Stad Gent een beroep te doen op sogent. Hiertoe werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst opgemaakt tussen Stad Gent en sogent, met name de BSO Stad Gent en sogent - Stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen' – (verwerving nijverheidsgebouw + beheer tijdelijke invulling), in bijlage.

Voor de studie- en uitvoeringsfase van de mogelijke definitieve ontwikkeling zal, indien na programmabepaling deze opdracht ten deel valt aan sogent, een tweede BSO opgemaakt worden.

In deze eerste BSO zijn de afspraken opgenomen over de taakverdeling tussen Stad Gent en sogent en over de financiering van het project via een renteloze lening van de Stad Gent aan sogent, conform artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

Er werd voor deze BSO een budget voorzien van 1.770.000 euro.

Het projectbudget binnen deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat alle kosten voor sogent m.b.t. de afspraken zoals opgenomen in "hoofdstuk 2.2 Taakverdeling" van betrokken BSO:

- De kosten m.b.t. de procedure tot verwerving van het terrein op de Meulestedekaai (zone Ateljee) (€ 1.500.000 verwerving + € 21.890 verwervingskosten).
- Enkele beperkte voorbereidende studiekosten (sonderingen, opmetingen, ...) (€ 26.513).
- De verhuurderslasten van de terreinen met bijbehorende gebouwen gedurende de tijdelijke invulling van het project (€ 99.999).
- De personeelskosten van sogent voor deze fase (€ 56.289).

Er wordt € 1.650.000 aan subsidieontvangsten (Grootstedenbeleid) verwacht.

Teneinde sogent opdracht te geven om het stadsvernieuwingsproject "Muide Meulestede Morgen": Meulestedekaai (verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling) te realiseren, wordt voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst, zoals gevoegd in bijlage, met sogent ter goedkeuring voorgelegd.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en integraal van de beslissing deel uitmakende bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het stadsvernieuwingsproject "Muide Meulestede Morgen": Meulestedekaai (verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34561 Ondersteuning, advisering en handhaving met betrekking tot juridische en gerechtelijke dossiers

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4517011083.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
405960001	2802000	Niet relevant	1.770.000	1.770.000

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De middelen hebben betrekking op de renteloze lening nodig om het nijverheidsgebouw te verwerven en voor het beheer van de tijdelijke invulling. De middelen zijn alle voorzien in het stadsbudget op 2017. In praktijk zullen deze middelen gespreid over de jaren 2018 - 2020 nodig zijn, volgens de kostenraming van

sogent. Na de jaaroverdracht bij de Stad, zullen de middelen voorzien zijn voor 2018.

De spreiding van de middelen doorheen de tijd zal indien nodig gecorrigeerd worden bij BW18.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
405960001	1500000	VLA.G16	1.650.000	1.650.000

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Dit betreft de ontvangsten grootstedenbeleid die de Stad ontvangt voor dit project.

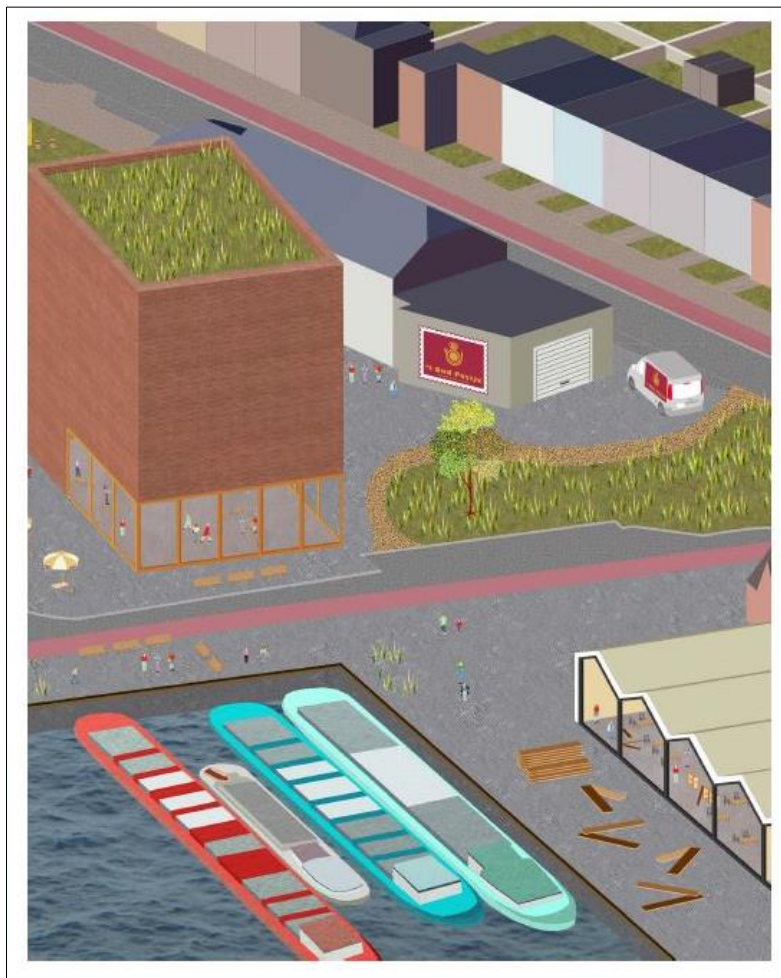
BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- bijzondere samenwerkingsovereenkomst stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai - verwerving nijverheidsgebouw en beheer tijdelijke invulling

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai

Verwerving nijverheidsgebouw Beheer tijdelijke invulling



Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds:

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur financiën van Sogent en Mevrouw Sofie Van Ginderachter, teamverantwoordelijke projecten gebiedsontwikkeling, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 30.01.2013 en 31.10.2017,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

1	Context en situering	4
1.1	Context van het project	4
1.2	Situering van het project.....	6
1.3	RUP 167 ‘Stedelijk Wonen’	7
2	Project.....	9
2.1	Projectdefinitie.....	9
2.2	Taakverdeling.....	9
2.3	Projectplanning	10
2.4	Vervolgtraject	10
3	Projectstructuur	11
3.1	Projectleiding.....	11
3.2	Projectstructuur en overleg.....	11
4	Patrimoniaal	11
4.1	Status bij aanvang van het project.....	11
5	Budget.....	13
5.1	Kostenraming	13
5.2	Projectbudget	15
5.3	Financiering.....	15

1 Context en situering

1.1 Context van het project

Stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen'

Binnen het stadsvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen is de zone Ateljee aan de Meulestedekaai aangeduid als opportuniteit om verschillende doelstellingen te verwezenlijken. Zo wordt op deze site onderzoek gedaan naar het realiseren van een levende plint, innovatieve woonvormen, uitbouwen van de woonladder, mixen van wonen en werken, ruimte voor kleinhandel en jongeren, kwalitatief openbaar domein, zachte verbindingen,...

Historiek van het stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen'

In het voorjaar van 2013 klopten de buurtbewoners aan om samen een conceptstudie aan te vragen bij Stad Gent in functie van de mogelijke veranderingen in de wijk. Samen met wijkbewoners, vertegenwoordigers van lokale verenigingen en experts in mobiliteit, wijkontwikkeling, stedenbouw en andere disciplines, dachten stadsmedewerkers uitvoerig na over de toekomst van dit gebied. Deze denkoefening resulteerde onder meer in een aantal krachtlijnen die de leidraad vormen bij de verdere aanpak van stadsvernieuwing Muide Meulestede Morgen.

De Vlaamse overheid keurde de conceptstudie goed in het najaar van 2014 en stemde in met de financiering van het project. De initiatiefnemers en Stad Gent gaven de architectenbureaus NDVR en Architecture Workroom de opdracht om een langetermijnvisie op het gebied ontwikkelen, en er meteen ook voor te zorgen dat deze visie op bepaalde plekken concreet wordt gemaakt. Op basis van workshops, debatten en tussentijdse presentaties en feedback kreeg het project vorm.

In september 2016 lanceerden de bewoners en Stad Gent samen het stadvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen.

Met 'Muide Meulestede Morgen' wordt gemikt op een duurzame mobiliteit en een betere woonkwaliteit, het stimuleren van creativiteit en ondernemingszin en het zetten van grote stappen in de richting van een groenere en klimaatneutrale buurt.

Het resultaat van de conceptstudie Muide Meulestede Morgen is geen masterplan waarin de toekomst van de wijk volledig vastligt. Het is wel een kader met agendapunten waaraan bestaande en nieuwe initiatieven worden getoetst of uit ontstaan. De agendapunten geven de richting aan waar de wijk naartoe moet.

De terreinen met bijbehorende gebouwen van Ateljee vzw (hieronder zone Ateljee genoemd) maken deel uit van het stadvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen.

Aanleiding van het project

Ateljee vzw verhuist haar activiteiten (een fietsherstelplaats voor bedrijven en organisaties die woon-werkverkeer willen organiseren) naar de cluster sociale economie 'het getouw' op de 'UCO site' in de Maisstraat.

Doelstelling van het project

Vooraleer overgegaan wordt tot een definitieve herontwikkeling van de site zal er geëxperimenteerd worden in de vorm van een tijdelijke exploitatie. De verwerving van de zone Ateljee en de tijdelijke exploitatie zijn onderwerp van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst.

Op die manier wordt het ontbrekende aanbod in de wijk onderzocht. Zo moet er gezocht worden naar nieuwe types werkruimten in de wijk (als bv. een fablab of een maak-, experimenteer- en onderzoeksruimte) of kan de plek gezien worden als doorgroeilocatie voor bestaande lokale initiatieven (vb. Timelab).

Ook kan er worden nagedacht over de inpassing van laagdrempelige maakruimtes voor de buurt (bv. een 'sociaal houtatelier') waar iedereen (los van job, achtergrond of vakkennis) kan werken, evt. in functie van de inrichting van de publieke ruimte of nieuwe ontmoetingsplekken. Op die manier richt deze maakeconomie zich niet enkel tot professionals, maar ook tot hobbyisten of geïnteresseerde wijkbewoners en ontstaan er bijkomende vormen van kennisuitwisseling. Deze manier van werken ligt aan de basis om op een concrete schaal te experimenteren met nieuwe invullingen die opnieuw een evenwicht zoeken tussen woon- en werkomgeving in Muide-Meulestede.

De definitieve ontwikkeling van de zone Ateljee op de Meulestedekaai (geen onderdeel van deze BSO) zal inzetten op het realiseren van woonvormen waar er een tekort aan is of waar de reguliere markt niet op inspeelt. Op de gelijkvloerse verdieping kan ruimte worden vrijgemaakt voor kleinhandel, winkel, buurtsport, jongerenontmoeting,.... De zone Ateljee kan op die manier verdicht worden met kwalitatieve woningen en een antwoord bieden aan noden voor de buurt.

De zone Ateljee, in relatie met de basisschool Victor Carpentier, heeft de potentie om een centrum voor Meulestede te worden.

Beleidsvisie op het project

Het bestuursakkoord 2013-2018 van de Stad Gent vermeldt dat er een grote nood blijft aan bijkomende krachtinspanningen voor stadsvernieuwing in de 19de eeuwse gordel. Daarbij zal er deze legislatuur geconcentreerd worden ingezet op de Muide-Meulestede. Een belangrijk aandachtspunt hierbij wordt het invoeren van een participatietraject waarbij bewoners- en bewonersgroepen kunnen deelnemen aan de besluitvorming over het project. Er wordt ook actief gewerkt aan het bereiken van diverse groepen.

Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling 101 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 101 'Stadsvernieuwing Muide Meulestede Morgen'.

1.2 Situering van het project

Het projectgebied situeert zich in het noorden van Gent tussen de Meulestedekaai en de Meulesteedsesteenweg.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een sterk residentieel karakter met hoofdzakelijk rijbebouwing en eengezinswoningen alsook enkele kleinschalige economische activiteiten.

Het projectgebied grenst in het oosten aan het wijkrestaurant 't Oud Postje met de aanpalende volkstuintjes.



De site beslaat 3.622 m² en heeft een wisselende breedte van 20m tot 70m. De totale diepte van het terrein bedraagt 88m.

Het terrein heeft zowel overdekte als open buitenruimte ter beschikking. De loodsen zijn in goede staat en de ateliers zijn ARAB-conform uitgerust.

1.3 RUP 167 'Stedelijk Wonen'

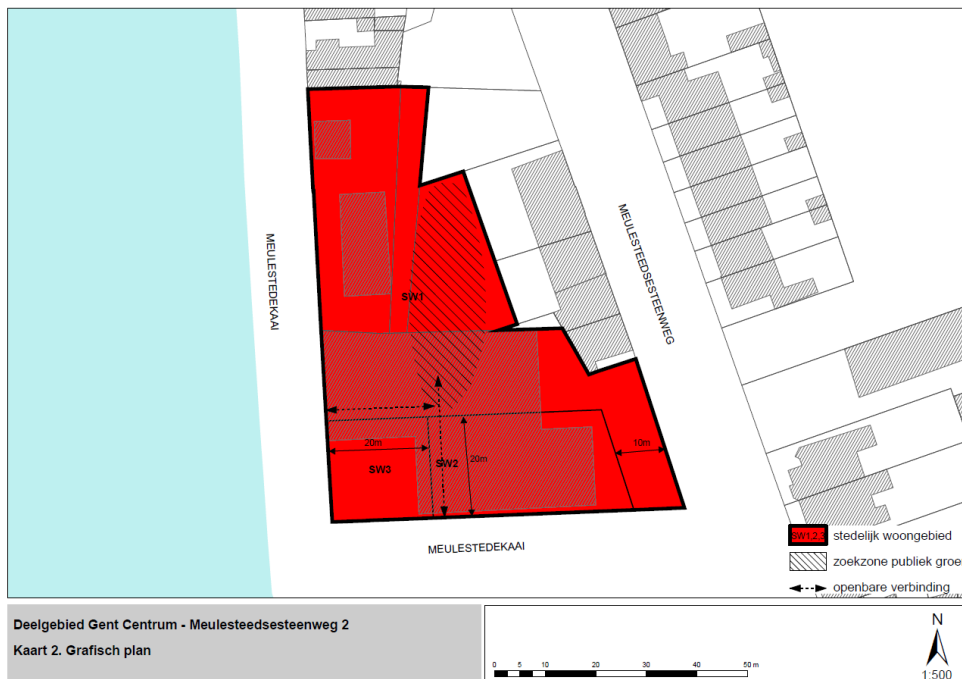
Er werd een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het RUP 167 'Stedelijk Wonen', opgemaakt waar het stadvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen deel van uitmaakt. Dit RUP 167 stelde de gemeenteraad definitief vast op 27 juni 2017.

De Stad wenst een aantal stedenbouwkundige knelpunten rond wonen op te lossen die in de loop der jaren zijn ontstaan, en tegelijk het woonbeleid van de Stad Gent verder uitbouwen.

De deelgebieden zijn verspreid over het hele grondgebied van Gent. Omdat het vooral wijzigingen betreft van oudere BPA's, is het logisch dat de voorgestelde wijzigingen zich vooral daar situeren waar nog veel dergelijke BPA's gelden.

Het RUP legt enkele belangrijke bepalingen op voor het gebied. Zo blijkt dat de omgeving een relatief zuivere woonomgeving is. In deze buurt blijkt er nood te zijn aan socio-culturele inrichtingen en gemeenschapsvoorzieningen. Daarom worden deze functies ook als hoofdbestemming toegelaten. Volgende voorschriften werden opgenomen in het RUP:

- Om een minimale mix aan stedelijke functies te realiseren wordt een minimum aandeel niet-woonfuncties verplicht gemaakt. Het RUP legt op dat een minimum van 10% van de bruto vloeroppervlakte dient te bestaan uit een niet-woonfunctie.
- Langs de waterkant van de Meulestedekeerweg zijn enkel eengezinswoningen of schakelwoningen toegelaten.
- De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.
- De groennorm van 20m²/woning is van toepassing.



Figuur 5 Thematisch RUP Stedelijk Wonen, grafisch plan Deelgebied Gent – Meulestedesesteenweg 2

SW Stedelijk woongebied		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p><i>De omgeving is een relatief zuivere woonomgeving. In deze buurt blijkt er nood te zijn aan socio-culturele inrichtingen en gemeenschapsvoorzieningen. Daarom worden deze functies ook als hoofdbestemming toegelaten. De bestaande economische functie (kringloopcentrum) die momenteel de volledige site inneemt kan behouden blijven.</i></p> <p><i>Om een minimale mix aan stedelijke functies te realiseren wordt een minimum aandeel nietwoonfuncties verplicht gemaakt.</i></p> <p><i>Langs de waterkant van Meulestedekaai zijn enkel eengezinswoningen of schakelwoningen toegelaten.</i></p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is in SW1, Sw2 en SW3 van toepassing. De bestemmingen gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele instellingen zijn ook als overwegende of enige bestemming mogelijk.</p> <p>Bestaande economische functies worden hier ook expliciet als hoofdbestemming toegelaten.</p> <p>Min. 10% van de bvo dient te bestaan uit een nietwoonfunctie.</p> <p>Langs het N-Z gerichte deel Meulestedekaai zijn enkel eengezinswoningen of schakelwoningen zijn toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>De woningen in de omgeving hebben meestal maar 2 bouwlagen maar dit deelgebied op de kop van dit bouwblok vereist/verdraagt een grotere hoogte.</i></p> <p><i>Langs het N-Z gerichte gedeelte van Meulestedekaai en Meulestedesteenweg geldt een max. bouwhoogte van 3 bouwlagen.</i></p> <p><i>Langs het O-W-gerichte gedeelte van Meulestedekaai, is een iets hogere bebouwing toegestaan.</i></p> <p><i>Op de hoek van de Meulestedekaai kan evenwel een hoger volume van 5 bouwlagen voorzien worden.</i></p> <p><i>Omdat dit deelgebied zich volgens het Ruimtelijk Structuurplan Gent binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale woningdichtheid.</i></p> <p><i>Conform het RSG wordt er per woongelegenheden een aantal m² publiek groen voorzien dat wordt geclusterd en aansluit bij de het aanpalende publiek groen.</i></p> <p><i>Om het publiek groen voldoende zichtbaar en voldoende bereikbaar te maken worden openbare verbindingen opgelegd zodat er voldoende interactie tussen kaai en groengebied.</i></p> <p><i>Mocht de bestaande (sociaal)economische functie, hier toch blijven, worden mogelijkheden gecreëerd zodat de bestaande gebouwen kunnen verbouwd worden.</i></p>	<p>Bouwzone Sw1: voor de bouwhoogte geldt het algemeen voorschrift.</p> <p>Bouwzone SW2: De bouwhoogte bedraagt max. 4 bouwlagen</p> <p>Bouwzone SW3: De bouwhoogte bedraagt max. 5 bouwlagen</p> <p>De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.</p> <p>De groennorm van 20m²/woning is van toepassing. Dit publiek groen wordt geclusterd, wordt voorzien in en rond de zoekzone zoals aangeduid op plan en sluit aan bij de aanpalende zone voor publiek groen voorzien in het BPA Meulestede.</p> <p>Twee openbare verbindingen worden voorzien tussen het publiek groen en kaai, zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze verbindingen zijn minimum 10 m breed en zijn niet overbouwbaar en zorgt voor een zichtrelatie tussen openbaar groen en kaai.</p> <p>In functie van de bestaande economische functie kunnen de bestaande gebouwen behouden blijven en verbouwd worden.</p>

2 Project

2.1 Projectdefinitie

De Stad wenst in het kader van 'Muide Meulestede Morgen' op de zone Ateljee een tijdelijke invulling te verwezenlijken om het ontbrekende aanbod in de wijk te onderzoeken. Sogent zal, in opdracht van Stad Gent, instaan voor de verwervingsfase.

2.2 Taakverdeling

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot de verwerving van de desbetreffende zone Ateljee en vervolgens een tijdelijke exploitatie te verwezenlijken. Hieronder worden de beoogde taakverdeling beschreven:

A. Verwerving nodige projectgronden realisatie project

De verwerving van het terrein op de Meulestedekaai 1 (zone Ateljee) zal getrokken worden door sogent. Sogent zal bijgevolg het compromis opmaken met bijbehorende inventaris van de inboedel in functie van de tijdelijke exploitatie.

Ateljee vzw verkoopt de gronden aan sogent op voorwaarde dat zij de terreinen met bijbehorende gebouwen in bruikleen mogen nemen tot uiterlijk eind 2018. Ateljee vzw heeft echter wel de intentie om in Q1 2018 het gebouw vrij te maken zodat de tijdelijke invulling kan start medio 2018.

Sogent zal hier de nodige bruikleenovereenkomst voor opmaken.

B. Tijdelijke invulling

Ateljee vzw heeft de mogelijkheid tot eind 2018 het terrein in bruikleen te nemen. Na het vrijkomen van de zone Ateljee, zal er een oproep voor de tijdelijke invulling voorzien worden. Er zal in samenwerking met de dienst Stedelijke Vernieuwing en Beleidsparticipatie onderzoek gegaan worden naar een beheersorganisatie voor de realisatie en het beheer van de tijdelijke exploitatie .

De Stad Gent voorziet een budget om een overkoepelende beheersorganisatie aan te stellen en zo in te staan voor alle huurderslasten en inrichtingskosten die te maken hebben met de tijdelijke exploitatie.

Sogent zal een bruikleenovereenkomst opmaken en zo de verworven gronden in bruikleen geven aan deze beheersorganisatie gedurende de tijdelijke exploitatie. Sogent draagt alle eigenaarslasten in functie van de tijdelijke exploitatie.

C. Studieopdrachten

Binnen deze BSO zijn budgetten voorzien om op vraag van de Stad enkele beperkte studies uit te voeren (opmeting, bodem, ...)

D. Communicatie

De dienst Stedelijke Vernieuwing van de Stad Gent verzorgt de overkoepelende communicatie over het project Muide Meulestede Morgen. Het project voor de Meulestedekaai zal hier onderdeel van uitmaken. Wannes Haghebaert van de dienst Stedelijke Vernieuwing zal hiervoor instaan.

De communicatie zal dus vanuit de dienst Stedelijke Vernieuwing gebeuren, met budgetten die voorzien zijn binnen het project Muide Meulestede Morgen.

2.3 Projectplanning

Bovenstaande resultaten worden nagestreefd binnen de weergegeven richtinggevende planning:

- Najaar 2017:
 - Sogent staat in voor de realisatie van de opmaak en de ondertekening van het compromis, inventaris en bruikleenovereenkomst met Ateljee vzw in functie van de verwerving van de terreinen met bijbehorende gebouwen op de Meulestedekaai.
 - Stad Gent en sogent onderzoeken welk programma invulling kan geven aan de tijdelijke exploitatie
- Voorjaar 2018:
 - Verlijden van de akte van de verwerving van de zone Ateljee.
 - Aanvang terbeschikkingstelling van de zone Ateljee aan:
 - Ateljee vzw indien zij na het verlijden van de akte het gebouw nog in gebruik zullen nemen.
 - Tijdelijke exploitatie indien Ateljee vzw na het verlijden van de akte het gebouw niet meer in gebruik zal nemen.
 - Stad Gent en sogent bepalen het programma binnen de tijdelijke exploitatie.
 - Stad Gent en sogent stellen een beheersorganisatie aan voor de realisatie van de tijdelijke exploitatie.
- Najaar 2018 – Najaar 2020:
 - Looptijd tijdelijke exploitatie

2.4 Vervolgtraject

Stad Gent en sogent zullen gedurende de tijdelijke exploitatie onderzoeken welke innovatieve woonontwikkeling definitief op de zone Ateljee gerealiseerd kan worden. Op basis van het te realiseren woonprogramma, zal beslist worden of de Stad zelf óf sogent de coördinatie van deze opdracht op zich zal nemen.

Indien uit de programmatie blijkt dat sogent de ontwikkeling van de zone Ateljee op zich zal nemen, zal er in functie van die opdracht een tweede BSO opgemaakt worden.

3 Projectstructuur

3.1 Projectleiding

De projectleiding voor de verwerving van dit project zit bij sogent, voor alle onderdelen en fases. De projectleider van sogent voor onderhavige BSO is Sarah De Pourcq of vervanger.

In functie van de tijdelijke exploitatie is Ellen Declerck of vervanger van de dienst Patrimonium van sogent verantwoordelijk. Zij zal instaan voor alle onderdelen in zake de bruikleenovereenkomst met de beheersorganisatie en bijkomende eigenaarslasten.

De masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Iris Van den Abbeel van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger. Zij fungeert als SPOC (single point of contact) voor dit project.

Karolien Lecoutere of vervanger is de Wijkregisseur voor Muide & Meulestede. Wannes Haghebaert of vervanger van de dienst Stedelijke Vernieuwing staat in voor de communicatie van het project 'Muide Meulestede Morgen'.

De verantwoordelijke schepen is Sven Taeldeman.

3.2 Projectstructuur en overleg

Indien doorheen het project discussiepunten ontstaan, dan worden deze in eerste instantie besproken met de masterprojectleider. De masterprojectleider zal – indien nodig – de discussiepunten verder afstemmen met het bevoegde overlegorgaan.

In samenspraak met de masterprojectleider wordt op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeengeroepen. De masterprojectleider roept het projectteam bijeen en nodigt de betrokken diensten uit.

4 Patrimoniaal

4.1 Status bij aanvang van het project

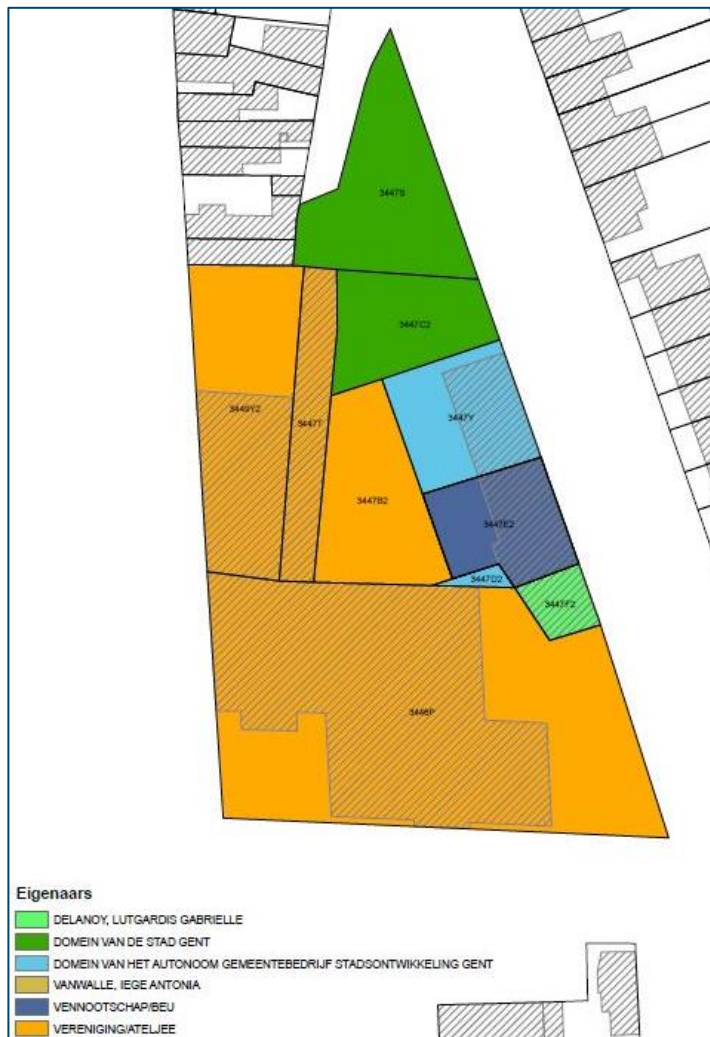
De te ontwikkelen zone Ateljee is bij aanvang in eigendom van Ateljee vzw (zie schema: oranje zone) en dienen aangekocht te worden door sogent.

Huidige eigendomssituatie:

- Oranje zone = eigendom van Ateljee vzw
- Donkergroene zone =: openbaar domein, eigendom van de Stad Gent
- Lichtblauwe zone = eigendom van sogent; o.a. 't oud postje
- Lichgroene zone = private eigendom
- Donderblauwe zone = eigendom van een vennootschap

De percelen (oranje zone) zijn kadastraal gekend als:

- Gent, 1^e afdeling, sectie A, nr. 3449/Y2
- Gent, 1^e afdeling, sectie A, nr. 3447/T
- Gent, 1^e afdeling, sectie A, nr. 3447/B2
- Gent, 1^e afdeling, sectie A, nr. 3446/P



5 Budget

5.1 Kostenraming

a. Overzicht totaal

Meulestedekaai MEUKAA gebiedsontwikkeling	
SOGENT Project op risico Stad Gent	
Totaal projectresultaat Meulestedekaai 0 €	
MEUKAA	Budgetbedrag
NETTO PROJECT RESULTAAT	0
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	0
<i>Totaal Onvoorziene Kosten</i>	28.109
Kosten	
<i>Overhead (0)</i>	0
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>	0
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	1.641.889
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	100.002
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>	0
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	0
Totaal Kosten	1.741.891
Opbrengsten	
<i>Overhead (0)</i>	0
<i>Subsidies</i>	1.770.000
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)</i>	0
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl.BTW)</i>	0
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten</i>	0
Totaal Opbrengsten	1.770.000
FINANCIERING	0
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>	0
<i>Eigen middelen SOGENT</i>	0
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	0
<i>Externe financieringen (vreemd vermogen)</i>	0
<i>Filialen (Interne financieringen)</i>	0

tem 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	vanaf 2024
-5.682	-41.131	-1.599.334	-68.988	-54.865	1.770.000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	10.000	10.000	8.109	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	15.000	1.550.223	38.333	38.333	-	-	-	-
5.682	26.131	39.111	20.655	8.423	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.682	41.131	1.589.334	58.988	46.756	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	1.770.000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	1.770.000	-	-	-
-	46.813	1.599.334	68.988	54.865	-1.770.000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	46.813	1.599.334	68.988	54.865	-1.770.000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

b. Detail Totaal Budget Verwerving (2) & Beheer (3)

BBC		2018								
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS	Budgetbedrag	tem 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	vanaf 2024
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>										
aankoop gronden + gebouwen (incl.aanverw.kosten)	1.521.890	-	10.000	1.511.890	-	-	-	-	-	-
belastingen VL (leegstand, onroer.voorheffing, ...)	20.000	-	5.000	5.000	5.000	5.000	-	-	-	-
instandhoudings- / onderhoudswerken (incl.BTW)	99.999	-		33.333	33.333	33.333	-	-	-	-

c. Detail Softkosten (4)

BBC		2018								
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS	Budgetbedrag	tem 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	vanaf 2024
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>										
erelonen en studies (incl.BTW)	26.513	1.513	-	12.500	12.500	-	-	-	-	-
inteme personeelskosten	56.289	4.169	25.731	10.911	7.555	7.923	-	-	-	-
verzekeringen ABR	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
financiële kosten (excl.BTW)	17.200	-	400	15.700	600	500	-	-	-	-

5.2 Projectbudget

Er werd voor deze BSO een budget voorzien van 1.770.000 euro. Dit bedrag werd bepaald op basis van een eerste raming van het project waarin de afspraken zoals opgenomen in 2.2 Taakverdeling werden vastgelegd.

De rapportering over de middelen grootstedenbeleid is de verantwoordelijkheid van de Stad Gent, die hierover de nodige afspraken met sogent zal maken.

Het projectbudget binnen deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat alle kosten voor sogent m.b.t. de afspraken zoals opgenomen in hoofdstuk 2.2 Taakverdeling:

- De kosten m.b.t. de procedure tot verwerving van het terrein op de Meulestedekaai (zone Ateljee) (€ 1.500.000 verwerving + € 21.890 verwervingskosten)
- Enkele beperkte voorbereidende studiekosten (sonderingen, opmetingen, ...) (€ 26.513)
- De verhuurderslasten van de terreinen met bijbehorende gebouwen gedurende de tijdelijke invulling van het project (€ 99.999)
- De personeelskosten van sogent voor deze fase (€ 56.289)

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële stand van zaken van de reeds gemaakte kosten voorleggen en een overzicht van de nog te maken kosten ter goedkeuring voorleggen aan de masterprojectleider van de Stad Gent.

5.3 Financiering

Dit bedrag zal door de Stad Gent als een renteloze lening aan sogent verstrekt worden conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project op basis van tussentijdse afrekeningen. De verantwoordingsstukken met betrekking tot deze tussentijdse afrekeningen liggen ter beschikking bij sogent. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden. Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de werkelijke afhandelingswaarde bepaald o.b.v. de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op moment van de realisatie van het project.

Met realisatie wordt

- ofwel de verkoop bedoeld van de onroerende goederen van het project aan de stad Gent na afloop van deze BSO.
Bij het verlijden van de authentieke akte zal de stad Gent de overeengekomen transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen. In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de Stad de renteloze lening bij het verlijden van de akte, ten belope van het verschil, omzetten in een investeringssubsidie.
- ofwel de definitieve oplevering van de werken, in het geval dat er een vervolgopdracht wordt toegewezen aan **sogent**, en hiervoor een nieuwe BSO wordt afgesloten.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget werd opgenomen in de 5.1 Kostenraming.

Indien blijkt dat voor de realisatie van het taakaandeel de voorziene som van 1.770.000 euro ontoereikend blijkt, dan zullen deze tekorten verrekend worden in een addendum.

Opgemaakt te Gent op 09/10/2017 in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Daniël Termont, Burgemeester	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris	Mevrouw Sofie Van Ginderachter, Teamverantwoordelijke projecten gebiedsontwikkeling sogent

