

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 januari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00022

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Redersplein - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst "Redersplein" met sogent.

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 43, § 2, 6°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent 2014-2019, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikel 11.2, 17 en 20.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Redersplein
- Presentatie BSO Meibloemsite en Redersplein (informatief)
- Financiële bijlage BSO Redersplein (informatief)

MOTIVERING

Sogent wenst een site aan de Meibloemstraat, die toebehoort aan bvba Adelaar Properties, te ontwikkelen.

Adelaar Properties is bereid de site te verkopen aan sogent, in ruil voor percelen gelegen aan Meulestedekaai en Meeuwstraat, waarvan sogent eigenaar is.

Tussen partijen werd een overeenkomst (ruil en ruilbelofte) onderhandeld die authentiek werd verleden op 18 december 2017.

De waarde van de te ruilen onroerende goederen (in het kader van de ruil en ruilbelofte) bedraagt 1.060.000 euro.

De ruil vindt plaats in twee fasen: de ruilbelofte heeft betrekking op gronden waarvan sogent op heden nog geen eigenaar is.

Doel en taakverdeling bij deze BSO:

- De aanleg van het aangrenzend openbaar domein zal deels door bvba Adelaar Properties, deels door Stad Gent en deels door AWV/W&Z uitgevoerd worden.
- De bepaling van de vergoeding voor het realiseren van een verminderd aantal woonentiteiten door bvba Adelaar Properties.

Projectbudget:

Tijdens de onderhandelingen die resulteerden in de ruil, ging de ontwikkelaar van de site aan het Redersplein uit van de realisatie van 54 woonentiteiten. Voor het geval er minder wooneenheden zouden kunnen gebouwd worden, zal sogent aan de ontwikkelaar een vergoeding verschuldigd zijn van 44.545,45 euro per entiteit, met een maximum van 490.000 euro (hetgeen overeenstemt met 11 woonentiteiten minder dan voormelde 54 woonentiteiten).

Voor de BSO (bijzondere samenwerkingsovereenkomst) Redersplein voorziet de Stad Gent een renteloze lening aan sogent voor een maximum bedrag van 490.000 euro. De compenserende vergoeding wordt gesubsidieerd via Vlaams Grootstedenbeleid.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst "Redersplein" met sogent, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

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 4517011084.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
405980002	2802000	VLA-GSB17	490.000	490.000

Toelichting: de middelen hebben betrekking op de renteloze lening nodig om het maximaal aantal niet te realiseren wooneenheden te vergoeden. De middelen zijn voorzien in het stadsbudget in 2017. In praktijk zullen deze middelen nodig zijn in 2018. Na de jaaroverdracht bij de Stad, zullen de middelen voorzien zijn voor 2018.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
405980002	1500000	VLA-GSB17	490.000	490.000

Toelichting: dit betreft de ontvangsten grootstedenbeleid die de Stad ontvangt voor dit project.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Redersplein

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

-

Redersplein



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 en patrimonium en mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke projecten, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 30 januari 2013 en 31 oktober 2017,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoudsopgave

1	Context en situering	4
1.1	Context van het project	4
1.2	Situering van het project.....	5
2	Patrimoniaal	6
2.1	Toestand begin 2018 - Redersplein.....	6
2.2	Toestand begin 2018 - Meibloemsite.....	6
2.3	Toestand eind 2018 - Redersplein.....	7
2.4	Toestand eind 2018 - Meibloemsite.....	8
2.5	Verdeling privaat en openbaar domein na uitvoering.....	9
3	Project.....	9
3.1	Bouwprogramma.....	9
3.2	Taakverdeling.....	11
3.3	Projectplanning	12
4	Projectleiding.....	12
5	Budget.....	13
5.1	Kostenraming.....	13
5.2	Projectbudget en rapportering.....	14
5.3	Financiering.....	14
6	Einde van de overeenkomst	14
7	Ondertekening.....	15

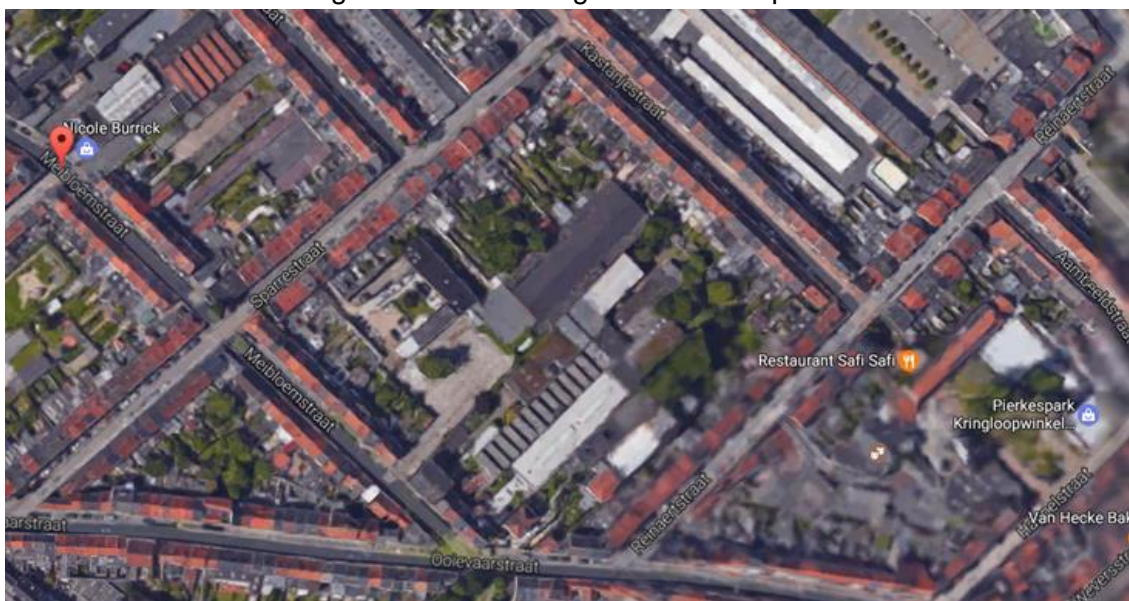
1 Context en situering

1.1 Context van het project

- Sogent is eigenaar van gronden gelegen aan het Redersplein in de wijk Meulestede. Sogent wil er een privaat project ontwikkelen.



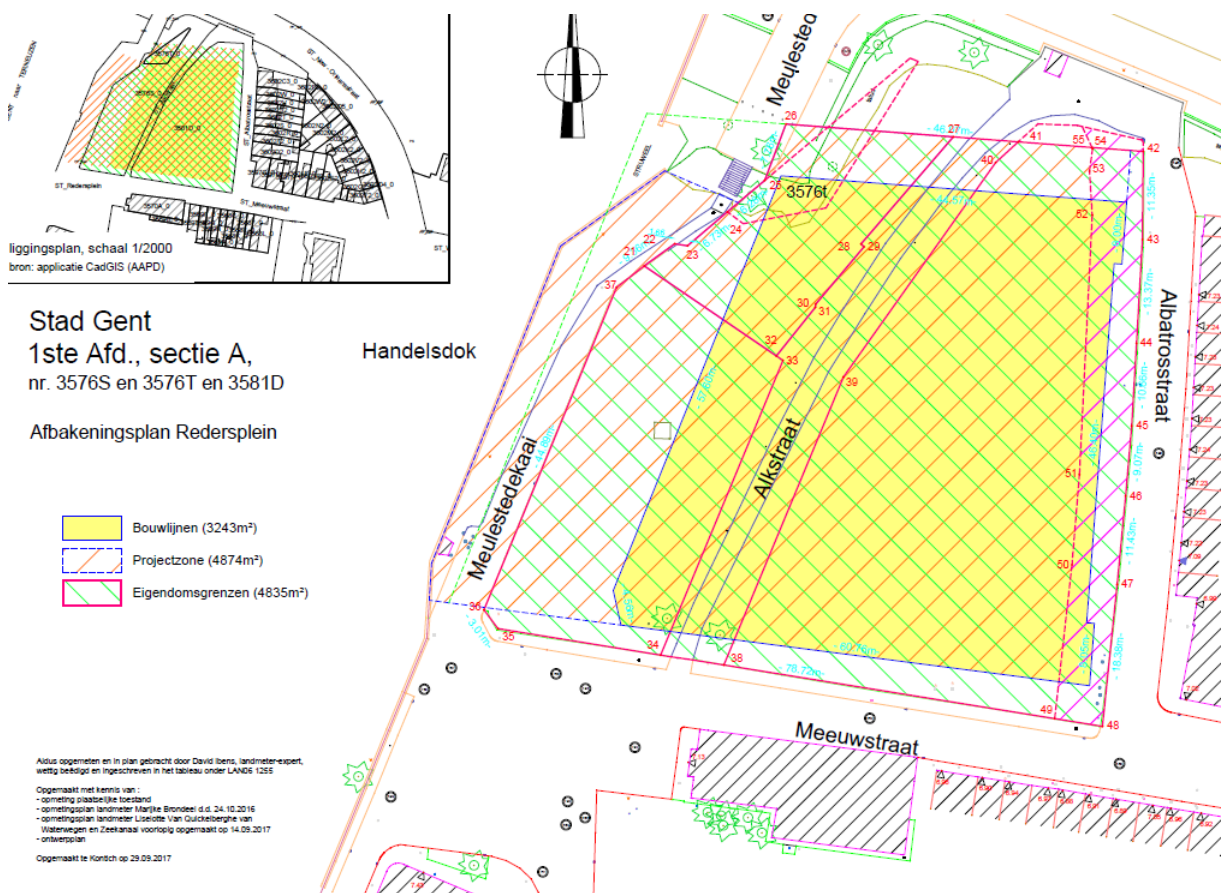
- Adelaar Properties bvba was volledig eigenaar van de gronden gelegen in de Meibloemstraat/Kastanjestraat in de wijk Brugse Poort, aangekocht in functie van een te ontwikkelen woningbouwproject. Sogent is in overleg getreden met de eigenaar om na te gaan op welke wijze de eigenaar bereid is om deze site te vervreemden zodat een publiek project erop mogelijk wordt. De private partij verkiest een ruiling voor een ander ontwikkelbaar gebied boven een gewone verkoop.



- Sogent is bereid om de verdere ontwikkeling van de site gelegen in de Meibloemstraat/Kastanjestraat mogelijk te maken door middel van een ruiling van vastgoed. Het moet daarbij gaan om een eigendom die een vergelijkbare capaciteit heeft en dus een vergelijkbare waarde heeft als de gronden gelegen aan de Meibloemstraat/Kastanjestraat. Het terrein gelegen aan het Redersplein, Meulestede, in eigendom van sogent, blijkt de meeste gelijkaardige en gelijkwaardige eigendom te zijn die sogent in haar bezit heeft.
- Het doel van deze overeenkomst is om de nodige afspraken te maken rond de compensatievergoeding en het aanleggen van het aangrenzend openbaar domein.

1.2 Situering van het project

De site is gelegen op Meulestede Kop tussen de Albatrosstraat, Meeuwstraat, Meulestede-kaai en New Orleansstraat in de wijk Meulestede.



De site beslaat ± **4.835 m²** (zie eigendomsgrens op plan hierboven) en heeft een gemiddelde breedte van ± 73 m en een gemiddelde diepte van ± 71 m.

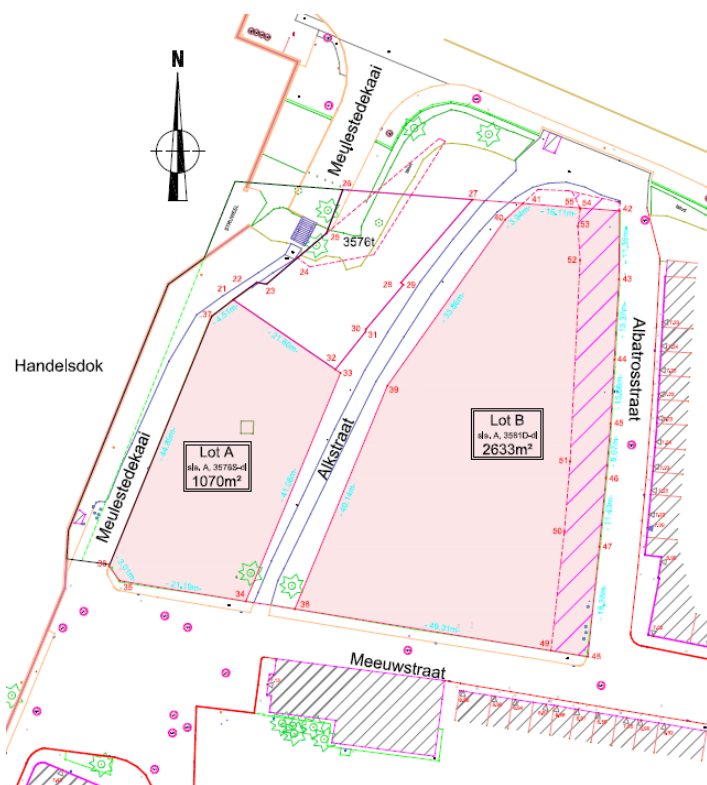
De projectzone omvat bouwrijpe grond, waar enkel een tijdelijk gebruik voor plaatsen kunstwerk werd toegestaan en vergund.

2 Patrimoniaal

2.1 Toestand begin 2018 - Redersplein

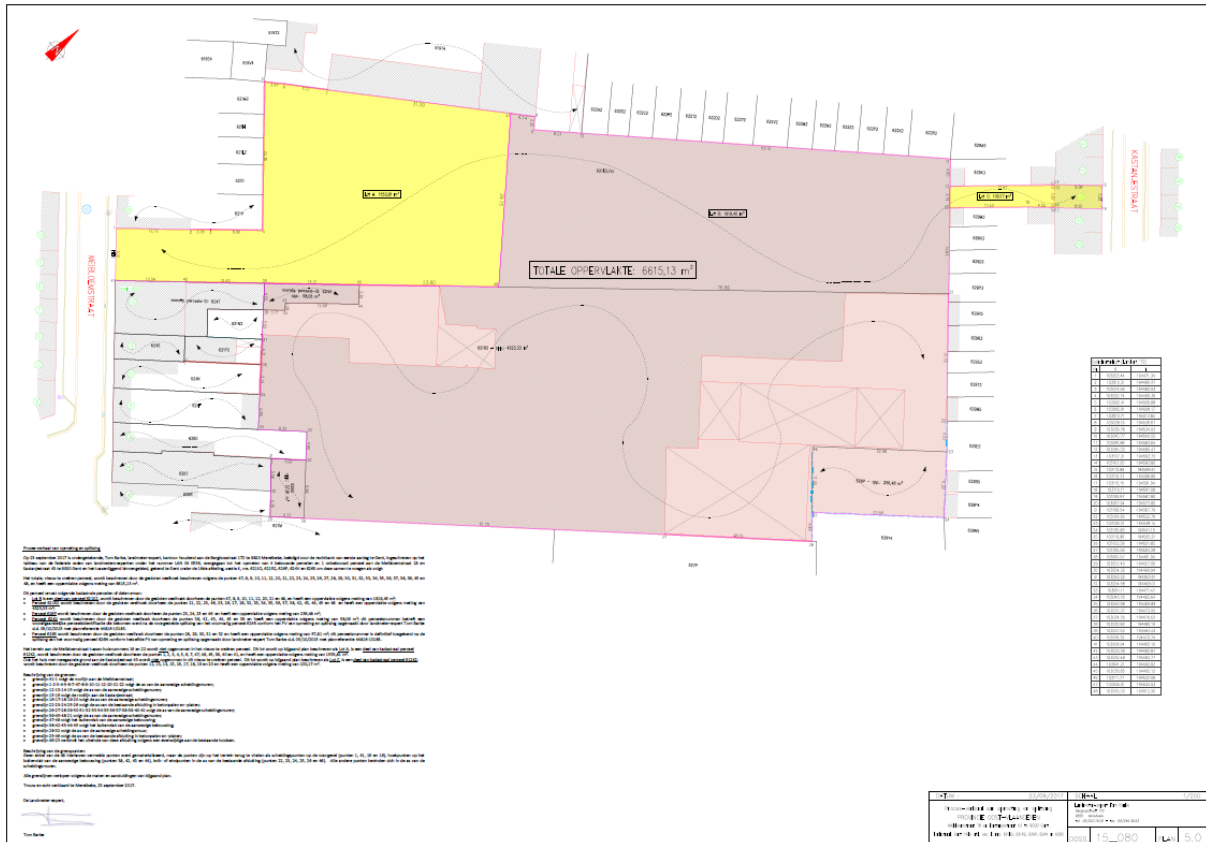
Bij ruil 1 verkocht sogent aan Adelaar Properties bvba het Lot A en het Lot B volgens plan hieronder:

Gent, 1ste afdeling, sectie A	kadastrale nummers
	<i>Deel van nr. 3576S voor 1.070 m²</i>
	<i>Deel van nr. 3581D voor 2.633 m² (exclusief deel van de ondergrond voor 469 m² - zie gearceerde zone)</i>



2.2 Toestand begin 2018 - Meibloemsite

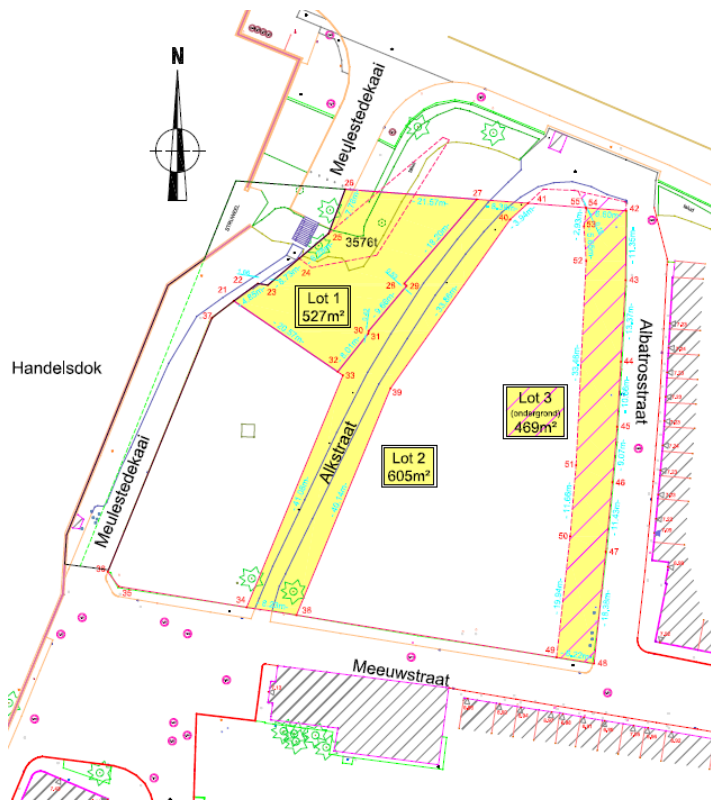
Bij ruil 1 verkocht Adelaar Properties bvba aan sogent de in roze ingekleurde zone gelegen aan de Meibloemstraat volgens plan hieronder:



Op heden is Adelaar Properties bvba nog eigenaar van de hierboven in geel ingekleurde zones.

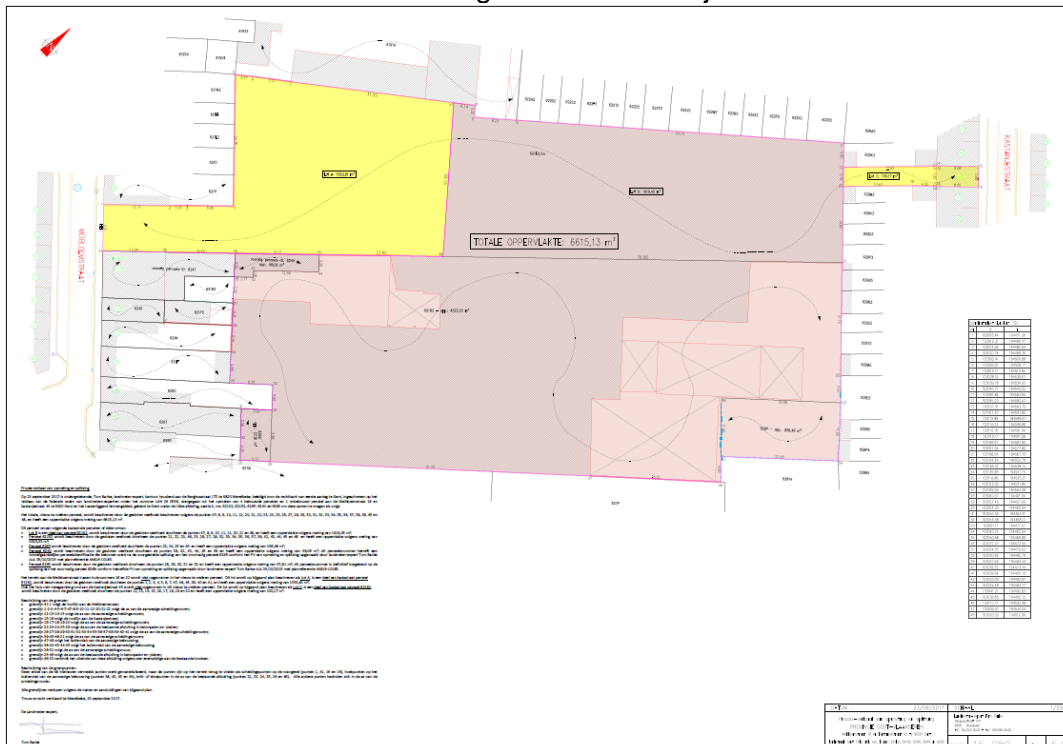
2.3 Toestand eind 2018 - Redersplein

Na ruil 2 zal Adelaar Properties bvba ook van de hieronder in geel ingekleurde zones (Lot 1 voor 527 m², lot 2 voor 605 m² en lot 3 voor 469 m² ondergrond) eigenaar geworden zijn, op voorwaarde dat sogent nog deze delen verworven heeft:



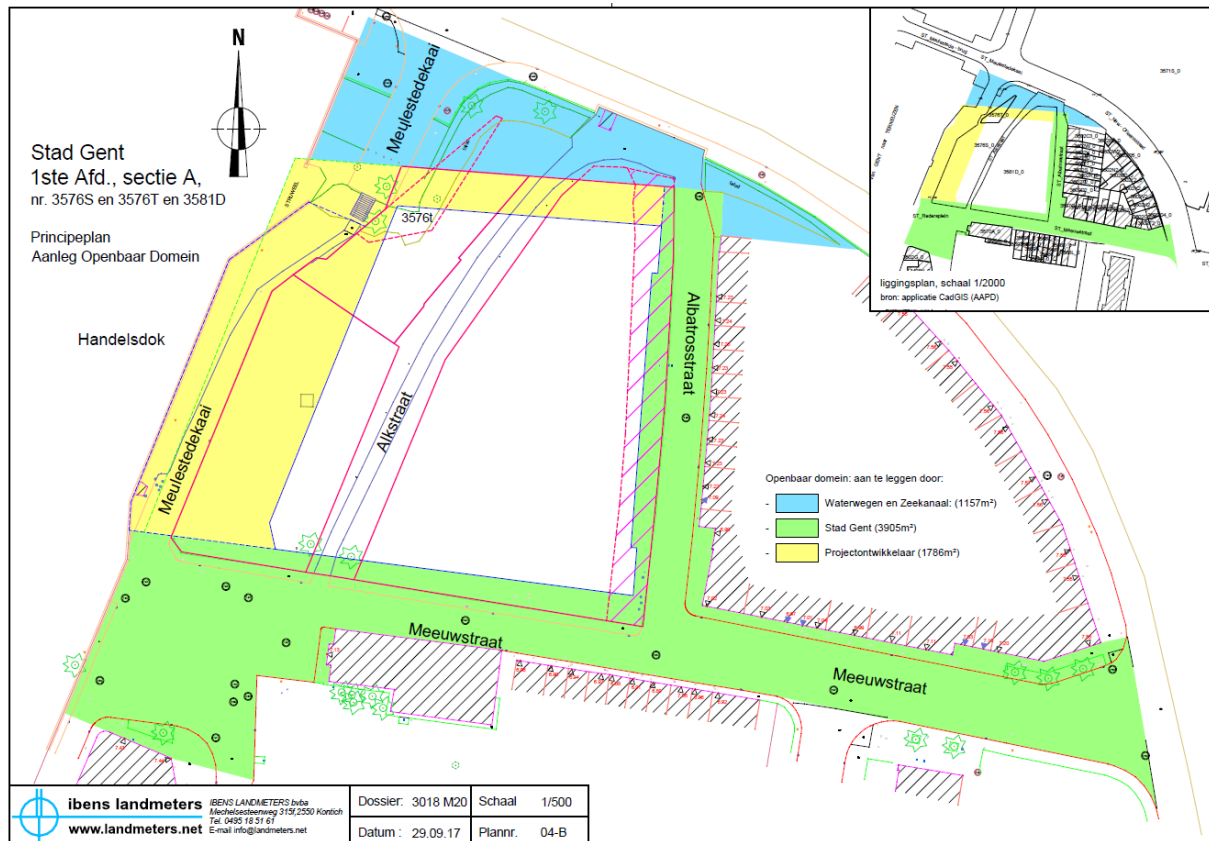
2.4 Toestand eind 2018 - Meibloemsite

Sogent zal na ruil 2 ook de in geel aangeduide loten op plan hieronder, met name de parking t.h.v. de Meibloemstraat en de woning t.h.v. de Kastanjestraat verworven hebben:



2.5 Verdeling privaat en openbaar domein na uitvoering

Na de werken zullen de in groen en geel gemarkeerde zones op plan hieronder openbaar domein zijn en het in wit gemarkeerd bouwblok privaat domein:



De overdracht van de momenteel private gronden (die later openbaar domein worden) naar de Stad Gent gebeurt bij uitvoering van de vergunning.

De in blauw gemarkeerde zone zal door AWW/W&Z heraangelegd worden in kader van de heraanleg van de Meulestedebrug met bijhorende verbreding van de New Orleansstraat.

3 Project

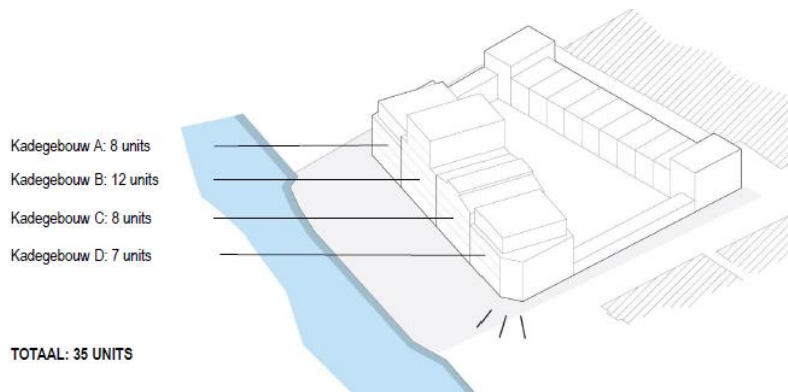
3.1 Bouwprogramma

BULK architecten werd door Adelaar Properties bvba aangesteld voor de architectuuropdracht.

Basis van deze overeenkomst is het inrichtingsplan d.d. 14 november 2017: bouwproject van 50 woonentiteiten, totaal BVO van 5.590,94 m² (excl. terras), gelegen aan een 'groen' plein,

zijnde 35 appartementen gelegen aan de kade, 9 rijwoningen en 6 gestapelde woningen gelegen aan de Albastrosstraat.

Zijde kade:



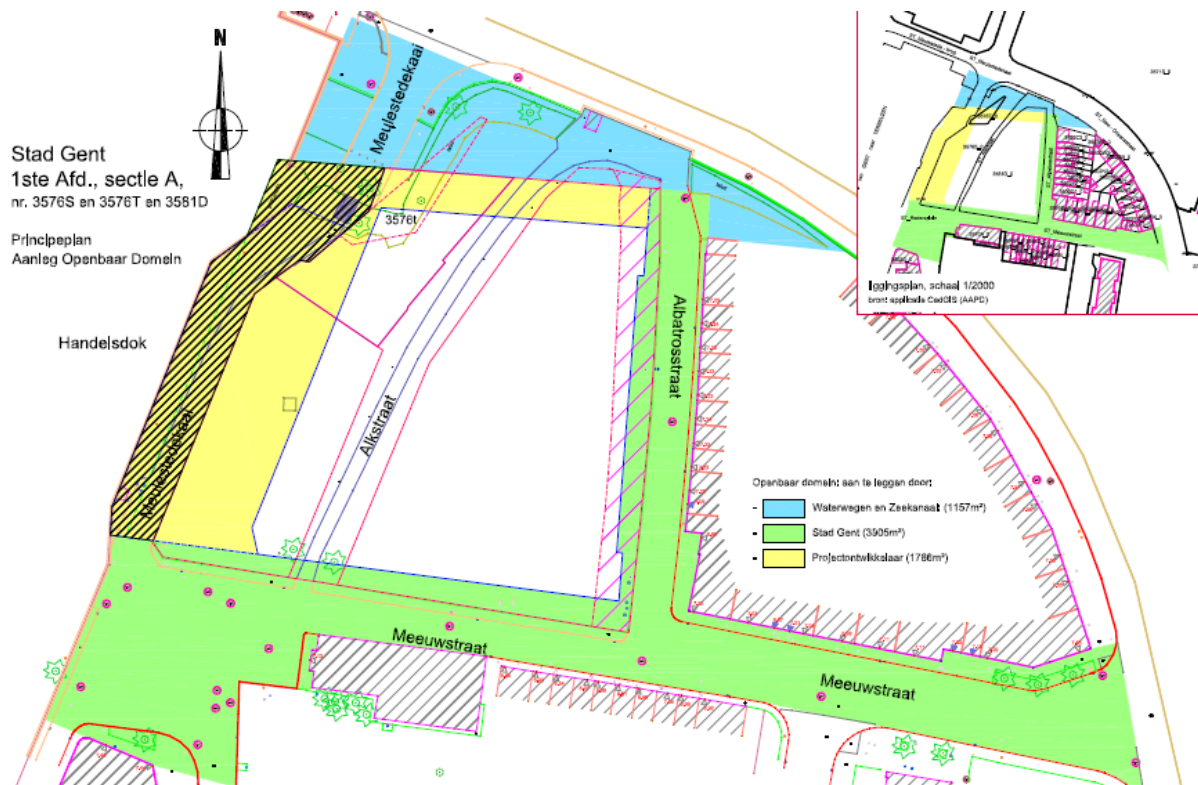
Zijde Albastrosstraat:

- 6 gestapelde woningen
- 9 rijwoningen

3.2 Taakverdeling

A. Aanleg openbaar domein

De Stad Gent zal instaan voor de aanleg van het openbaar domein ter hoogte van de in groen gemarkeerde zone volgens plan hieronder. Adelaar Properties bvba zal instaan voor de aanleg van het openbaar domein ter hoogte van de in geel gemarkeerde zone:



De Stad Gent geeft aan Adelaar Properties bvba een bouwrecht om op de op voorgaand plan zwart-geel gearceerde zone het openbaar domein aan te leggen conform de verkregen vergunning.

Sogent zal instaan voor een officieel schrijven naar Adelaar Properties bvba waarbij hen het aansluiten op de nutsvoorzieningen van de nieuwe woningen in de Albatrosstraat alsook de toegang tot de nieuwe woningen in de Albatrosstraat wordt opgelegd, met daarbij opgenomen dat de kost voor die voormelde werken volledig ten laste van de ontwikkelaar valt.

B. Communicatie

Sogent (Barbara Dubaere of vervanger, communicatieverantwoordelijke) staat in voor de communicatie over het bouwproject Redersplein.

De dienst Stedelijke Vernieuwing (Wannes Haghebaert, projectcommunicator) staat in voor de communicatie van het stadsvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen. In deze communicatie kan het Redersplein meegenomen worden.

3.3 Projectplanning

Op 18/12/2017 is de akte van de verkoop deel 1 Redersplein verleden.

Het verlijden van de akte van de verkoop deel 2 Redersplein is bij voorkeur voorzien in de tweede helft van 2018.

De indicatieve vooropgestelde planning door de ontwikkelaar bepaald, voor het project Redersplein is:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. indienen verkavelingsaanvraag: | begin 2018 |
| 2. indienen omgevingsaanvraag: | zomer 2018 |
| 3. start bouwwerken | begin 2019 |

De Stad Gent zal de timing van de uitvoering van het aangrenzend openbaar domein afstemmen op de hiervoor voorgestelde indicatieve planning.

4 Projectleiding

De projectleider van sogent voor onderhavige BSO is **Sofie Van Poucke** of vervanger. Haar contactgegevens: tel: 09/269.69.60 – e- mail: sofie.vanpoucke@sogent.be

De masterprojectleider en verantwoordelijke voor het taakdeel 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.

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.

Haar contactgegevens: tel: 09 266 82 31 – e- mail: Iris.VandenAbbeel@stad.gent

Barbara Dubaere of vervanger van sogent staat in voor de communicatie van het project Redersplein.

Haar contactgegevens: tel: 09/269.69.75 – e- mail: Barbara.Dubaere@sogent.be

De verantwoordelijke schepen is **Sven Taeldeman**.

5 Budget

5.1 Kostenraming

Budgetfile		2018			
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS		Budgetbedrag	tem 2016	2017	2018
NETTO PROJECT RESULTAAT	355.686	-308.629	510.675	153.640	
Kosten					
<u>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</u>					
aankoop gronden + gebouwen (incl.aanverw.kosten)	122.333	122.333	-	-	
belastingen VL (leegstand, onroer.voorheffing, ...)	5.000	-	3.500	1.500	
instandhoudings- / onderhoudswerken (incl.BTW)	42.259	37.259	3.500	1.500	
<u>Totaal budget Softkosten (4)</u>					
erelonen en studies (incl.BTW)	60.889	55.889	3.500	1.500	
interne personeelskosten	94.518	74.518	15.000	5.000	
verzekeringen ABR	0	-	-	-	
financiële kosten (excl.BTW)	0	-	-	-	
<u>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</u>					
Aannemingen (incl.BTW)	513.630	18.630	5.000	490.000	
Vorbereidende werken (10) - Bouwfase 1 incl.BTW	513.630	18.630	5.000	490.000	
Vorbereidende werken (10) - Bouwfase 2 incl.BTW	0	-	-	-	
Vorbereidende werken (10) - Bouwfase 3 incl.BTW	0	-	-	-	
Totaal Kosten	838.629	308.629	30.500	499.500	
Opbrengsten					
<u>Overhead (0)</u>					
	0	-	-	-	
<u>Subsidies (9)</u>					
subsidie Stad Gent	490.000	-	-	490.000	
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL	490.000	-	-	490.000	
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige	0	-	-	-	
andere (invullen 'Lijsten' C132)	0	-	-	-	
Subsidie OCMW	0	-	-	-	
<u>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</u>					
verkoop derden	704.315	-	541.175	163.140	
verkoop derden - bouwfase 1	1.060.000	-	820.000	240.000	
verkoop derden - bouwfase 2	-355.686	-	-276.625	-76.861	
verkoop derden - bouwfase 3	0	-	-	-	
Totaal Opbrengsten	1.194.315	-	541.175	653.140	
Financiering					
<u>Kapitaalsinbreng projectpartners</u>	0	-	-	-	
<u>Eigen middelen SOGENT</u>	0	-	-	-	
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	490.000	-	-	490.000	
<u>Terugbetaling Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	-490.000	-	-	-490.000	
<u>Filialen (interne financieringen)</u>	0	-	-	-	

5.2 Projectbudget en rapportering

De Stad Gent voorziet een bedrag van **maximaal 490.000 euro** aan sogent ter vergoeding van de vermindering van het aantal te realiseren woonentiteiten, zijnde maximaal 11 woonentiteiten aan 44.545,45 euro per entiteit in min ten opzichte van de 54 woonentiteiten, die oorspronkelijk door de ontwikkelaar voorzien waren. Het effectief door te storten bedrag is afhankelijk van het aantal entiteiten dat in de bouwvergunning zal opgenomen zijn. Sogent zal op haar beurt deze vergoeding aan Adelaar Properties bvba doorstorten. Voormeld bedrag is gesubsidieerd door het Vlaams Grootstedenbeleid.

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

5.3 Financiering

Dit bedrag van **maximaal 490.000 euro** 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.

Deze renteloze lening zal in 2018 opgevraagd worden en zal bepaald worden op basis van het aantal niet te realiseren woonentiteiten.

De Stad Gent zal die renteloze lening ten bedrage van maximaal 490.000 euro zo snel mogelijk omzetten in een investeringssubsidie.

6 Einde van de overeenkomst

Het einde van de overeenkomst vindt plaats op het moment van het bekomen van de nodige vergunningen voor het project Redersplein.

7 Ondertekening

Opgemaakt te Gent op **xx/xx/xx** 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	Mevrouw Stefanie Schreyen Teamverantwoordelijke projecten sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent

