

OPSCHRIFT

Vergadering van 7 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01144

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor de realisatie van een parkeergebouw op de site UCO Maïssstraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de tweede bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor de realisatie van een parkeergebouw op de site UCO Maïssstraat ter vervanging van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 1, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2016.

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° en artikel 57, § 3, 3°.

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 en artikel 20.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2
- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Sogent heeft het voormalige UCO-fabrieksterrein van ca. 11 ha in de Gentse Bloemekenswijk in 2010 aangekocht en vervolgens gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven (SEC), het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO. Het voormalige Balenmagazijn werd volledig gerenoveerd en centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

Stad Gent heeft voor dit project een aantal bijzondere samenwerkingsovereenkomsten (BSO's) met sogent gesloten:

- in het kader van het programma Grootstedenbeleid 2010 en 2011 werden BSO UCOALG I en UCOALG II gesloten (resp. op 30 juni 2010 en 20 januari 2012);
- de gemeenteraad keurde op 20 oktober 2014 voor dit project een BSO III goed (BSO UCO Maïsstraat studie-, uitvoerings- en uitgifte fase) voor de aanleg van het openbaar domein, de realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein en de reconversie en uitgifte van het Balenmagazijn).

Binnen deze site is er nood aan de creatie van parkeerplaatsen. Aangezien de Bloemekenswijk lijdt onder een hoge parkeerdruk en de inplanting van de sociaal-economische bedrijven in de oude UCO-loods extra druk met zich zal meebrengen, werd er besloten een parkeergebouw op te richten.

De gemeenteraad heeft in zitting van 26 september 2016 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd voor UCO Parking: studie- en ontwerpfasen, voorbereidende werken en aanbestedingsfase.

In deze eerste BSO UCO Parking:

- werd uitgegaan van 4, 5 of 6 bouwlagen, met een minimum van 302 parkeerplaatsen;
- was de uitvoering, met name de bouw en realisatie van het parkeergebouw, niet voorzien
- was voorzien om een van de voorbereidende fasen, deels te financieren met doorstorting van subsidies van het stadsvernieuwingsfonds (nl. 355.000 euro) en deels te financieren met een renteloze lening (voor een bedrag van 136.210 euro). Het deel subsidies stadsvernieuwingsfonds werden opgevraagd en uitbetaald aan sogent; het deel renteloze lening werd nog niet opgevraagd door sogent.

Tijdens de ontwerpfasen werd een ontwerper geselecteerd voor de uitwerking van dit project volgens de geformuleerde ambities. Het aantal parkeerplaatsen werd verhoogd naar ca. 387 parkeerplaatsen, waarvan ca. 345 publieke én ca. 42 afsluitbare parkeerplaatsen, te realiseren in 6 bouwlagen.

De ontwerper heeft een gedetailleerde raming opgemaakt, voor de uitvoering, namelijk de realisatie van het parkeergebouw.

In uitvoering van artikel 11 van de Beheersovereenkomst 2014-2019 met Stadsontwikkeling Gent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 januari 2014 en de raad van bestuur van sogent van 29

januari 2014, werd overgegaan tot het sluiten van een bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor de bouw van een parking in de UCO-site aan de Maisstraat.

Op basis van de eerste BSO UCO Parking heeft sogent tot september 2017 kosten gemaakt ten bedrage van 216.300 euro (excl. btw).

Voor de realisatie van het parkeergebouw wordt uitgegaan van een verkoop in 2019 aan Stad Gent voor een bedrag van 5.984.208 euro (incl. risico-marge). Hiervan zal 5.545.000 euro aan kosten (voor de voorbereidende en realisatiefase) via een renteloze lening aan sogent betaald worden. Bij de verkoop aan de Stad Gent zal de verstrekte renteloze lening verrekend worden. Het geraamde saldo van 439.208 euro, voor de grondwaarde en waarde van de voormalige bebouwing, zal betaald worden bij de overdracht van het parkeergebouw aan de Stad Gent.

De Stad Gent ontvangt voor dit project 1.500.000 euro aan subsidies van het Stadsvernieuwingsfonds.

Voorliggende BSO 2 UCO Parking: 'Realisatie van een parkeergebouw' vervangt de eerste BSO UCO Parking 'studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase'. Sogent zal de 355.000 euro aan reeds ontvangen subsidie (nl. doorgestorte middelen van het Stadsvernieuwingsfonds) terugbetalen aan de Stad Gent. Alle kosten die sogent maakt voor het parkeergebouw zullen via een renteloze lening worden gefinancierd door de Stad Gent.

Deze kredieten worden voorzien bij de 2e budgetwijziging 2017. Het is nodig dat deze vervoegd ter beschikking gesteld worden onder voorbehoud van goedkeuring van de budgetwijziging 17-2 in de gemeenteraad van december 2017

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 met sogent voor de realisatie van een parkeergebouw op de site UCO Maisstraat, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing, ter vervanging van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 1, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2016.

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 4517009818, 4517009819 en 4517009820.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig **en nog niet beschikbaar op het MJP**:

Budget plaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	Totaal
348051500	2802000	NIET_RELEVANT	491.210	1.843.790	3.210.000	5.545.000
348051500	2210000	NIET_RELEVANT			3.984.208	3.984.208
348051500	2210000	SVF.UCP			1.500.000	1.500.000
404650001	2210000	NIET_RELEVANT			500.000	500.000
TOTAAL			491.210	1.843.790	9.194.208	11.529.208

Toelichting:

De eerste lijn heeft betrekking op de renteloze lening nodig om de parking te realiseren, gespreid volgens de te maken uitgaven over 2017 t.e.m. 2019.

De tweede, derde en vierde lijn betreffen de budgetten voor de aankoop van het parkeergebouw van sogent voor in totaal 5.984.208 EUR (incl. de grondwaarde):

- De tweede lijn heeft betrekking op de aankoopbudgetten voorzien bij het IVA Mobiliteitsbedrijf, incl. de grondwaarde. Deze middelen worden niet aan sogent overgemaakt, maar zijn wel noodzakelijk om de aankoop van het gebouw te realiseren.
- De derde lijn betreft de middelen van het stadsvernieuwingsfonds die worden gebruikt voor de aankoop van het parkeergebouw.
- De vierde lijn betreft eveneens een deel van de middelen voor de aankoop van de UCO parking door het mobiliteitsbedrijf. Deze middelen zijn voorzien op de budgetten van het UCO project.

De kredieten voorzien bij de 2^e budgetwijziging 2017 worden vervroegd ter beschikking gesteld onder voorbehoud van goedkeuring van de budgetwijziging 17-2 in de gemeenteraad van december 2017.

Verwachte ontvangsten:

Budget plaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2019	Totaal
348051500	6641000	SVF.UCP	355.000		355.000
348051500	2802100	NIET_RELEVANT		5.545.000	5.545.000
348051500	1500000	SVF.UCP		1.500.000	1.500.000
TOTAAL			355.000	7.045.000	7.400.000

De eerste lijn betreft de terugstorting van de subsidies stadsvernieuwingsfonds door sogent aan de stad. Het gaat over een negatieve aanrekening.

De tweede lijn betreft de terugvordering van de renteloze lening van sogent.

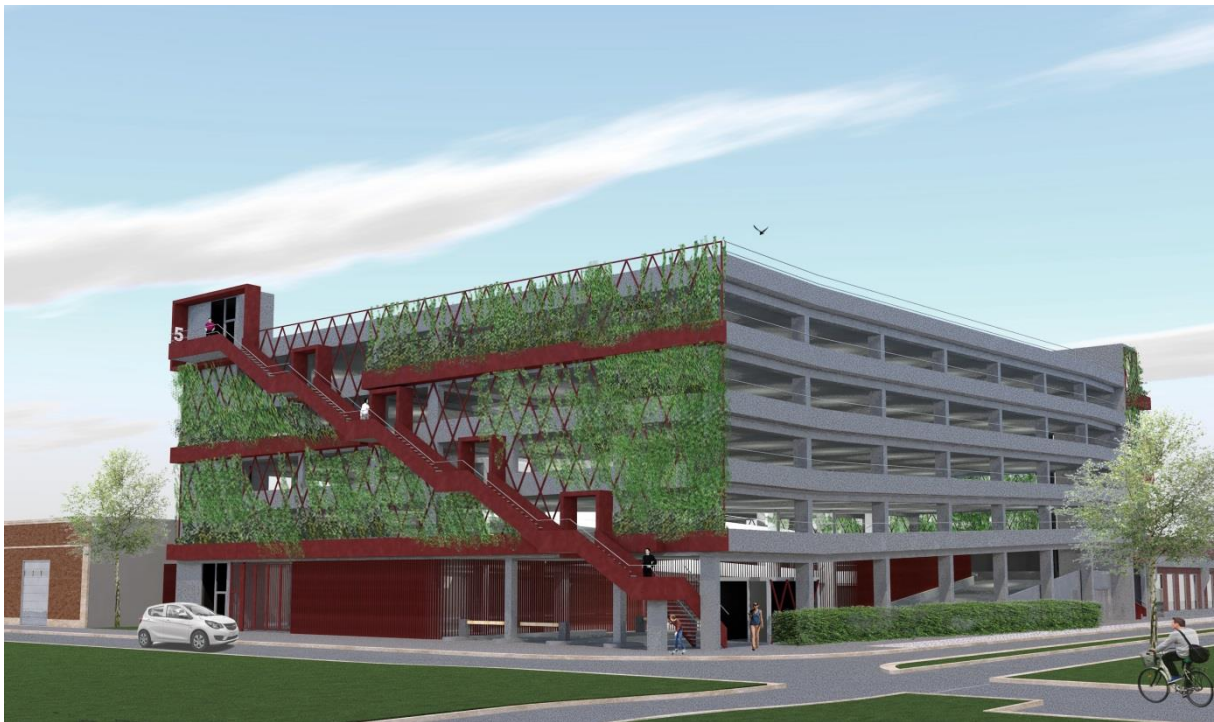
De derde lijn betreft de ontvangsten stadsvernieuwingsfonds voor de aankoop van de parking.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2

UCO Parking: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 2 Realisatie van een parkeergebouw





GEEFT GENT VORM

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 Sven Taeldeman, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Frank Van Goethem, financieel directeur van sogent en lid van het directiecomité krachtens het besluit van de Raad van Bestuur van.....,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

Artikel 1	Doel BSO 2.....	4
Artikel 2	Context en situering.....	4
2.1	Context van het project.....	4
2.2	Situering van het project.....	5
2.3	Recente ontwikkelingen van en rondom het project.....	6
Artikel 3	Project.....	7
3.1	Projectdefinitie.....	7
3.2	Projectplanning.....	8
Artikel 4	Projectstructuur.....	8
4.1	Projectleiding.....	8
4.2	Projectoverleg.....	8
4.3	Projectstructuur.....	9
Artikel 5	Taakverdeling.....	10
Artikel 6	Patrimoniaal.....	12
6.1	Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2.....	12
6.2	Status bij einde van het project.....	13
Artikel 7	Financiering.....	14
7.1	Historische kosten: uitgaven t.e.m. september 2017.....	14
7.2	Totale kost voor het volledige project.....	14
7.3	Financieringswijze.....	16
Artikel 8	Bijlagen.....	17

Artikel 1 Doel BSO 2

Onderhavige overeenkomst vormt een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project UCO Parking. BSO 1 m.b.t. dit project, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 28 september 2016 en op de gemeenteraad dd. 26 september 2016 wordt hierbij afgesloten. BSO 2 vervangt aldus BSO 1 volledig. Verdere details hierover onder artikel 7. Financiering.

De BSO 2 heeft tot doel de financiering voor de realisatie van het parkeergebouw op de UCO vast te leggen.

Artikel 2 Context en situering

2.1 Context van het project

Algemeen

De voormalige UCO-site in de Gentse Bloemekenswijk krijgt de komende jaren een grondige facelift in het kader van het stadsvernieuwingsproject Het Getouw. De naam is een knipoog naar het textielverleden van de wijk en een verwijzing naar de projecten die op touw gezet worden en de bedrijvigheid die er komt op de UCO-site .

Het fabrieksterrein van 11 ha wordt gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven, het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO,.

Het voormalige Balenmagazijn dat volledig gerenoveerd is, centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

Het parkeergebouw, onderwerp van deze BSO 2, moet de omgeving en het park vrijwaren van wagens. De wagens worden zoveel mogelijk gebundeld in het parkeergebouw.

Daarnaast omvat het Getouw ook, onder andere, een wijkpark, het Bloemekenspark, buurtfuncties en nieuwe woningen.

Voor meer info over de totale site wordt verwezen naar de BSO UCO ALG Addendum II.

Beleidsvisie

Aangezien de Bloemekenswijk lijdt onder een hoge parkeerdruk en de inplanting van de sociaal economische bedrijven in de oude UCO-loods extra druk met zich zal meebrengen, werd er besloten een parkeergebouw op te richten.

Ondernemingsplan - meerjarenplanning

Het project sluit aan bij twee project operationele doelstelling (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning en sogent in zijn ondernemingsplan hebben opgenomen:

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

4/18

POD41: Cluster Sociale Economie UCO Gent

POD34: Herontwikkeling UCO en omgeving

Doel van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Onderhavige bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 (BSO 2) omvat:

de realisatie van het parkeergebouw: studie, ontwerp, voorbereidende werken, herinrichting en uitgifte parkeergebouw.

2.2 Situering van het project



luchtfoto met aanduiding van de door sogent aangekochte UCO-site

UCO Algemeen

De UCO site, Maisstraat 142 te Gent, situeert zich ten noorden van Gent en maakt deel uit van het groter gebied tussen de Nieuwevaart in het zuiden en de Wondelgense Meersen in het noorden en is gelegen aan de oostrand van de Bloemekenswijk.

De site heeft een kadastrale oppervlakte van 11 hectare, waarvan quasi de helft bebouwd is. Deze gronden zijn in het gewestplan hoofdzakelijk ingekleurd als ambachtelijke bedrijven en KMO-zone. De site is vandaag enkel via de drukbevolkte Bloemekenswijk ontsloten.

Voor het toekomstig personen- en vrachtverkeer van het bedrijvent centrum zal een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd worden via de Nieuwevaart en Gaardeniersweg. Op die manier

wordt het doorkruisen van de Bloemekenswijk vermeden en kan vooraan de UCO-site een autovrij plein gecreëerd worden.



luchtfoto met aanleg nieuwe wegenis en vrijgemaakte zone in de UCO-loods voor het parkeergebouw © Bart Vermaercke

UCO Parking

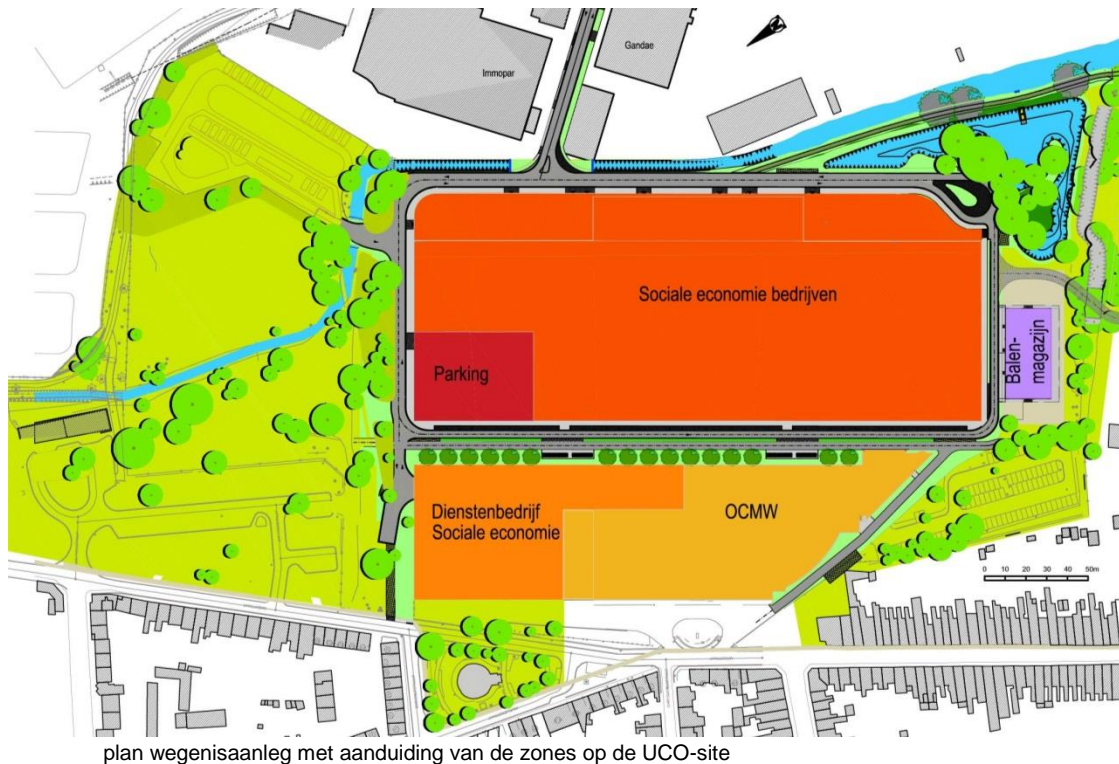
Het parkeergebouw bevindt zich langs de nieuw aangelegde Getouwstraat, in de linker onder hoek op het plan hieronder. De zone voor het parkeergebouw betreft het kadastraal perceel: Afdeling 10 sectie K nummer: deel van 28K, lot 5, zoals aangeduid op het opmetings- en kadastraal plan, zie bijlage. Het perceel bevindt zich op de hoek van de nieuwe Getouwstraat en Gaardeniersweg.

Het parkeergebouw is vlot bereikbaar via de ringweg en de ontsluitingsweg, de Gaardeniersweg. Er is geen rechtstreekse toegang vanuit de Bloemekenswijk mogelijk.

2.3 Recente ontwikkelingen van en rondom het project

UCO Algemeen

Fase 1 van de wegenis, nl. de ringweg, is reeds aangelegd. Fase 2 van de wegenis, de verlenging van de Gaardeniersweg als verbinding met de Nieuwevaart is gepland voor midden maart 2018.



plan wegenisanaanleg met aanduiding van de zones op de UCO-site

UCO Parking

De sloop van het gebouwdeel van de loods voor het toekomstig parkeergebouw is inmiddels uitgevoerd. Het terrein is heden braakliggend.

De studie voor het nieuwe parkeergebouw is lopende. Eind 2017 wordt de bouwaanvraag ingediend.

Artikel 3 Project

3.1 Projectdefinitie

Algemeen

Het parkeergebouw betreft een open structuur die zich bevindt binnen de perceelsgrenzen van lot 5 op het opmetingsplan. De bebouwbare oppervlakte is 2460 m², zie plan **bijlage 1**. Het parkeergebouw zal plaats bieden aan +/- 345 publieke parkeerplaatsen en +/- 42 afsluitbare parkeerplaatsen, volgens het ontwerp, momenteel in opmaak.

Het definitief ontwerp wordt informatief toegevoegd in bijlage.

In BSO 1 werd opgenomen dat in de studiefase onderzoek zou worden gedaan naar het bouwen van 4, 5 of 6 bouwlagen. Na fase voorontwerp is de beslissing genomen door het mobiliteitsbedrijf; op basis van de voorliggende plannen, de inschatting van het aantal gebruikers en o.b.v. de voorliggende raming, en in overleg met stedenbouw; om te voorzien in een capaciteit van ca. 350 parkeerplaatsen, wat in de praktijk neerkomt op 6 bouwlagen.

3.2 Projectplanning

Volgende planning werd aangehouden:

- Lente 2016: voorbereidende werken: asbestverwijdering
- Lente-zomer 2016: bestek en aanstelling ontwerpteam
- Lente-zomer 2016: bestek en gunning aannemer sloop
- Herfst 2016 – lente 2017: voorbereidende werken: sloop

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Eind 2017: indienen stedenbouwkundige vergunning
- Voorjaar 2018: aanbesteden bouw parkeergebouw
- Medio 2018: gunning bouw parkeergebouw
- Najaar 2018: bouw parkeergebouw
- Najaar 2019: voorlopige oplevering
- Najaar 2020: definitieve oplevering
- Najaar 2020: verkoop van sogent aan stad Gent

Artikel 4 Projectstructuur

4.1 Projectleiding

De projectleiding is in handen van **sogent**.

Projectverantwoordelijke van **sogent** is Annelies Anaf of vervanger.

(Master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Pieter Nieuwlaet of vervanger.

4.2 Projectoverleg

De bevoegde schepen voor het Parkeergebouw is Filip Watteeuw (schepen van Mobiliteit en Openbare Werken). Daarnaast is Sven Taeldeman (schepen van stadsontwikkeling, wonen en openbaar groen) bij dit project betrokken.

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Departement Publieke Ruimte	IVA Mobiliteitsbedrijf	Pieter Nieuwlaet
Departement Financiën	Staf Dept. Financiën	Annemie Boghaert
Beleidsvoering	Juridische Dienst en Kennisbeheer	Anne Claeys
	Dienst Stedelijke Vernieuwing - Programmaregisseur	Van den Abbeel Iris
	Strategische Subsidies	Joris Demoor

4.3 Projectstructuur

Projectteam

Het projectteam zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. Het projectteam komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks. Meer of minder i.f.v. noodzaak.

Het projectteam bestaat uit de (master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en de projectverantwoordelijke van sogent.

Kerngroep UCO-site

Dit is het monitoringorgaan, overkoepelend voor de UCO-site, en volgt de werking van het projectteam op. Op regelmatige basis zullen de deelnemers geïnformeerd worden over de stand van zaken. Ze zullen beslissingen nemen over de grotere items en de besluitvorming bespreken. De stuurgroep verzorgt de opvolging van het projectteam. Overleg gebeurt ad-hoc, i.k.v. essentiële beslissingsmomenten, bv. op het einde van een fase, bij het bereiken van een mijlpaal, als voorbereiding op het DOO.

In de kerngroep zijn volgende partijen vertegenwoordigd: sogent, dienst werk, kabinet stadsontwikkeling, programmaregisseur van de Stad Gent en wanneer aangewezen, aangevuld met (master)projectleider Mobiliteitsbedrijf en staf OCMW.

Werkgroepen

Het projectteam wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken diensten. Waar nodig worden verschillende werkgroepen opgestart bv.: toegankelijkheid, afstemming brandweer, ontwerp /bouw, ...; waarin verschillende collega's van stadsdiensten worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

Sogent opent een deelplatform op Chapoo. Alle relevante documenten zullen maximaal via dit digitaal platform uitgewisseld worden.

Artikel 5 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van Stad Gent en **sogent** vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

Naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, voert Stad Gent de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

- a. Het Mobiliteitsbedrijf is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, m.u.v. taken eigen aan de bouw.
- b. Strategische subsidies, zal ondersteuning bieden aan sogent bij de aanvraag, opvolging en rapportering van verschillende subsidies (EFRO, SVF, AO,...). De stad is aanvrager en ontvanger van de subsidies die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen. Het risico van het al-dan-niet verkrijgen van deze subsidies ligt bij de stad.
- c. De Dienst Stedelijke Vernieuwing – programmaregisseur staat in voor het overkoepelende geheel UCO-site.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

- a. Het IVA mobiliteitsbedrijf staat in voor:
 - de begeleiding en advisering van het programma van eisen
 - advies m.b.t het ontwerp van de parking
 - het tijdig verstrekken van informatie, advisering en technische expertise over materiaalkeuze, specifieke eisen (vb. veiligheidsnormen, ...), technieken, ed.,
 - het verlenen van schriftelijke goedkeuring bij belangrijke fases: definitief ontwerp, stedenbouwkundige aanvraag, aanbestedingsdossier
 - de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad
 - zijn (eventuele) goedkeuring voor te maken kosten aan Sogent
 - voor de installatie van volgende technieken voor het publiek gedeelte, m.u.v. de bekabeling:
 - Toegangscontrole, betaalsystemen
 - Camerasystemen
 - Laadpunten voor elektrische wagens
 - deelname aan voorlopige en definitieve oplevering en ondertekening van het PV

- het onderhouden en beheren van het Parkeergebouw vanaf de voorlopige oplevering (de openstaande punten van de voorlopige oplevering worden nog door **sogent** opgevolgd tot aan de definitieve oplevering)
 - het afsluiten van contracten met de nutsleveranciers
 - het uitvoeren van verschillende externe technische keuringen voorafgaand aan de oplevering
 - de coördinatie met de Dienst Vastgoedbeheer (afsluiten verzekeringen na voorlopige oplevering en aankoop)
 - de coördinatie met diverse andere stadsdiensten i.v.m. de taken die na verwerving van de parking dienen opgenomen te worden, zoals groenonderhoud, onderhoud sanitair, onderhoud afgesloten gedeelte, enz.
- b. De Dienst Vastgoedbeheer staat in voor
- de aankoop door de Stad van het Parkeergebouw
 - het afsluiten van een brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

Sogent staat in voor:

- a. de organisatie van de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bv. van werkgroepen,...) en zorgt voor de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot aan de voorlopige oplevering van het Parkeergebouw, met bijzondere aandacht voor de sluikestortproblematiek in het gebied.
- c. het naleven van zowel de inhoudelijke, financiële als administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen, het tijdig aanleveren van alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken en het meewerken aan de door de diverse subsidieverstrekkingen georganiseerde controles. Momenteel is er een subsidie van het SVF. Indien er andere subsidies te verkrijgen zijn, zal het mobiliteitsbedrijf dit aan sogent melden.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

Sogent staat in voor:

- a. de algemene begeleiding van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken
- b. alle taken eigen aan de bouwheer, telkens met inspraak door het mobiliteitsbedrijf:
 - Algemene projectleiding
 - Selectie, aanstellen en opvolgen dienstverleners, aannemers, leveranciers,...
 - Kwaliteitscontrole van ontwerpen, uitgevoerde werken,...
 - Aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen

- Opvolging van de uitvoering van de werken inzake het verwijderen van asbest, de sloop van het bestaand gebouw en het bouwen van het Parkeergebouw volgens het programma van eisen van de Stad.
 - organisatie van de voorlopige en de definitieve oplevering
- c. de opleveringen, geleid en bekrachtigd door sogent. Schadegevallen tijdens of ten gevolge van de bouw van de parking en openstaande punten na voorlopige oplevering worden afgehandeld door sogent, dit tot aan de definitieve oplevering. Sogent engageert zich om na de definitieve oplevering – op eenvoudig verzoek van het Mobiliteitsbedrijf – bijstand te verlenen i.k.v. technische problemen, 10-jarige aansprakelijkheid,... gerelateerd aan het gebouw. Eventuele kosten horende bij deze bijstand maken geen deel uit van deze BSO en zullen vergoed worden.
- d. de kwaliteits- en kostenbewaking bij de bouw van de parking: het is de bedoeling om een low-cost parking te bouwen, ook m.b.t. ontwerp van gevels & inrichting.
- e. de controle op voldoende continuïteit in de gevelopbouw t.o.v. de rest van de UCO-site, cf. gevraagd door Stedenbouw. De gevelafwerking (en eventueel groen) mag het concept open parking niet hinderen.
- f. het opvragen van de nodige pré-adviezen bij de stadsdiensten in functie van het indienen van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij RWO.
- g. het aangaan van een – jaarlijks verlengbaar – interventie- en onderhoudscontract voor de geïnstalleerde technieken, voor een termijn tot 4 jaar na installatie (zie verder). Dit zit niet in het investeringsbudget van sogent, maar zal als afzonderlijk perceel in het bestek worden meegenomen en door het Mobiliteitsbedrijf worden afgesloten en betaald.
- h. de aansluiting van de nutsvoorzieningen.
- i. het afsluiten van een ABR-verzekering incl. een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en bijhorende aanstelling en opvolging van het controlebureau
- j. de verkoop van het Parkeergebouw incl. grond aan de Stad na de bouw van het nieuw parkeergebouw

Artikel 6 Patrimoniaal

6.1 Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2

Het bestaande gebouw in de zone voor het toekomstig parkeergebouw, deel van de grote UCO-loods werd gesloopt en maakt plaats voor het Parkeergebouw.

Op heden is de grond in eigendom van **sogent**.

Intussen zijn studies volop lopende door o.a. het ontwerpteam en controlebureau.



Foto dd. 28 juli 2017, na sloop en met aanleg wegenis rondom

6.2 Status bij einde van het project

De grond en het parkeergebouw zullen door **sogent** bij notariële akte verkocht worden aan de Stad Gent, na voorlopige oplevering.

Sogent zal het Mobiliteitsbedrijf na de voorlopige oplevering zo snel mogelijk toegang verschaffen tot het gebouw, zodat de controle- en betaalapparatuur & camerasystemen kunnen geplaatst worden, voor zover deze werken niet interfereren met eventuele verbeter- of aanpassingswerken na de voorlopige oplevering. De opdracht van de veiligheidscoördinator voor de bouwwerken zal doorlopen tot deze installatiewerken zijn beëindigd, en mee verrekend worden binnen deze BSO.

Sogent volgt de openstaande punten m.b.t. de voorlopige oplevering op tot aan de definitieve oplevering.

Artikel 7 Financiering

7.1 Historische kosten: uitgaven t.e.m. september 2017

Voor de studie- en ontwerpfase is er voor dit project tot en met september 2017 een kost van 216.300 € excl. btw.

UCO PARKING			
Uitgaven t.e.m. september 2017			
1.		Haalbaarheid	0 €
2.		Verwerving en beheer	0 €
3.		Tijdelijke exploitatie	0 €
	1	Belastingen	0 €
	2	Tijdelijk beheer	31 €
4.		Studie	0 €
	1	Erelonen en studies	50.985 €
	2	Interne personeelskosten sogent	94.460 €
	3	Verzekeringen	8.390 €
	4	Financiële kost	0 €
10.		Vorbereidende werken	0 €
	1	Asbestverwijdering	13.812 €
	2	Sloop	48.653 €
		Totaal excl. btw	216.300 €

Deze historische kosten zullen bij ondertekening van onderhavige BSO vergoed worden via een renteloze lening die stad Gent geeft aan sogent.

7.2 Totale kost voor het volledige project

Het geheel van kosten, incl. risico-marge, wordt geraamd in een budget van 5.984.208 euro excl. BTW, voor de realisatie van het volledige project.

Deze raming is gemaakt o.b.v. de bouw van een parkeergebouw van 6 bouwlagen met ongeveer 386 (341 publieke +44 afgesloten) parkeerplaatsen.

De personeelskost van sogent dd. 2017 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2014-2019:

- 68 €/uur voor projectverantwoordelijke
- 98 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Parkeergebouw wordt begeleid door een projectverantwoordelijke en opgevolgd door senior projectverantwoordelijken.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget op BSO 2 UCO Parking wordt toegevoegd hieronder.

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

14/18

Sogent is BTW-plichtig, maar de BTW is in de budgetfile hieronder niet opgenomen, aangezien sogent deze BTW tijdens het project recupereert (sogent stelt een belastbare activiteit nl. de bouw van een nieuw parkeergebouw). Stad Gent zal budgetten voorzien voor de BTW op de aankoop van de parking op.

In 2019 wordt de verkoop van sogent aan stad Gent voorzien, nl. 5.984.208 € (incl. risicomarge). Dit bedrag betreft de som van 5.545.000 €, via renteloze lening verstrekt, en 439.208 €, de grondwaarde en waarde van de voormalige bebouwing.

BUDGETFILE - SOGent		2018			
Parkeergebouw UCO site UCOPAR					
bouwproject					
SOGENT Project op risico Stad Gent					
Totaal projectresultaat Parkeergebouw UCO site 0 €					
UCOPAR	Budgetbedrag	tem 2016	2017	2018	2019
NETTO PROJECT RESULTAAT	0	-104.940	-386.273	-1.844.109	2.335.322
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	339.000	-	-	113.809	225.191
<i>Totaal niet-gedudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</i>	0	-	-	-	-
Kosten					
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>	0	-	-	-	-
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	442.208	-	1.500	1.500	439.208
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	562.829	88.227	252.367	67.085	155.150
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>	4.634.121	16.713	132.406	1.661.715	2.823.287
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	6.050	-	-	-	6.050
Totaal Kosten	5.645.208	104.940	386.273	1.730.300	3.423.695
Opbrengsten					
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-
<i>Subsidies (9)</i>	0	-	-	-	-
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</i>	5.984.208	-	-	-	5.984.208
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</i>	0	-	-	-	-
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</i>	0	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	5.984.208	-	-	-	5.984.208
FINANCIERING	0	-	491.210	1.843.790	-2.335.000
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>	0	-	-	-	-
<i>Eigen middelen SOGENT</i>	0	-	-	-	-
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	0	-	491.210	1.843.790	3.210.000
<i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i>	0	-	-	-	-
<i>Filiaal (interne financieringen)</i>	0	-	-	-	-

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad					
<u>Saldo RisicoWinstMarge</u>	339.000	-	-	113.809	225.191
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad					
<u>subsidie Stad Gent</u>	0	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL	0	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige	0	-	-	-	-
andere (invullen 'Lijsten' C132)	0	-	-	-	-
Subsidie OCMW	0	-	-	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent					
<u>verkoop stad gent</u>	5.984.208	-	-	-	5.984.208
verkoop stad gent - bouwfase 1	5.984.208	-	-	-	5.984.208
verkoop stad gent - bouwfase 2	0	-	-	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 3	0	-	-	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad					
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	0	-	491.210	1.843.790	3.210.000 -5.545.000

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de (master)projectleider van de Stad Gent.

7.3 Financieringswijze

Voor deze overeenkomst worden volgende financieringswijze gehanteerd: een renteloze lening.

Renteloze lening

De Stad Gent verstrekt een renteloze lening, conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent. In totaal is er een bedrag van 5.545.000 € aan renteloze lening voorzien, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand overzicht.

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 min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op het moment van de realisatie van het project. Met realisatie wordt de verkoop bedoeld van het onroerend goed. Bij het verlijden van de authentieke akte zal de Stad Gent de 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 renteloze lening, ten belope van het verschil, omgezet worden in een subsidie.

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.



GEEFT GENT VORM

Artikel 8 Bijlagen

Genummerde lijst van bijlagen

Bijlage 1: metingsplan met aanduiding zone Parkeergebouw (2460m²)

Bijlage 2: plannen parkeergebouw definitief ontwerp



GEEFT GENT VORM

Opgemaakt te Gent op ... 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 Sven Taeldeman voorzitter sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris	De heer Frank Van Goethem, financieel directeur sogent