

Ledeberg – Standaertsite: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 2 (uitvoeringsfase)



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 Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent en voorzitter van het directiecomité krachtens het besluit van de Raad van Bestuur van.....,,

hierna "*sogent*" genoemd,

INHOUD

1. Doel BSO 2	4
2. Context en situering	4
2.1. Context van het project	4
2.2. Situering van het project.....	5
3. Project.....	6
3.1. Projectdefinitie.....	6
3.2. Projectfasering	7
3.3. Projectplanning	7
4. Uitvoering.....	8
5. Projectleiding en -structuur.....	10
5.1. Projectleiding	10
5.2. Projectstructuur en overleg	10
6. Artikel 5. Patrimoniaal	10
6.1. Status bij goedkeuring voorliggende BSO	10
6.2. Status bij einde van het project	10
7. Financiering.....	10
7.1. Fase 1: studie- en ontwerpfase - uitgaven t.e.m. december 2016	10
7.2. Fase 2: uitvoeringsfase	11
7.3. Financieringswijze.....	13

1. Doel BSO 2

Onderhavige overeenkomst vormt een vervolg op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Ledeberg – Standaertsite voorgekomen op de gemeenteraad dd. 23 februari 2015.

De BSO 2 heeft tot doel de financiering voor de uitvoeringsfase van de herontwikkeling van de Standaertsite en de afspraken omtrent de uitgifte vast te leggen.

Alle artikels worden onderstaand opgenomen, ook wanneer deze niet zijn gewijzigd tegenover BSO 1. BSO 1 wordt hierbij als afgesloten beschouwd. Het saldo wordt niet teruggevorderd, maar wordt ingezet voor BSO 2 in tegenstelling tot de bepalingen in BSO 1.

2. Context en situering

2.1. Context van het project

Doelstelling van het project: Het project Ledeberg – Standaertsite beoogt de herontwikkeling van het binnengebied van de site waarop voorheen de doe-het-zelf zaak ‘Standaert’ was gevestigd (hierna ook “Standaertsite” genoemd).

De herontwikkeling van deze site heeft tot doel om in de dichtbebouwde wijk van Ledeberg meer openbaar groen te voorzien, alsook ruimte voor ontmoetingen, ontspanning, sport en spel en meer lucht en ademruimte te realiseren.

Aanleiding van het project: De aanleiding van het project is het faillissement van de BVBA ‘Standaert’ eind 2012 en de daaropvolgende verkoop van de site.

Beleidsvisie op het project (nota’s, bestuursakkoord, ondernemingsplan, besluiten ed.): De Stad Gent wenst op de site ruimte te maken voor ontmoetingsplekken van verschillende aard, gericht op de buurt van de wijk.

Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling 52 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 52: Ledeberg Leeft.

Historiek van het project (beschrijving geschiedenis/aanzet):

De doe-het-zelf zaak ‘Standaert’ ging eind 2012 in faillissement. Daarop kwam de site van deze voormalige familiezaak, die zich in het hart van de wijk Ledeberg bevindt, leeg te staan. Een bewonersinitiatief ‘Ledeberg doet het zelf’ werd door de buurtbewoners opgericht en sprak de Stad Gent aan om de site te kopen en te ontwikkelen in functie van de noden van de Ledebergenaars en de Ledebergse organisaties. De Stad Gent zag in de aankoop van deze site een opportuniteit binnen het stadsvernieuwingsproject ‘Ledeberg leeft’ en kocht een groot deel van de site aan in 2013.

Bij het uitwerken van een nieuwe invulling voor de Standaertsite werden eerst de noden, behoeften en wensen van de buurt uitvoerig bevroegd. Eén behoefte springt er duidelijk uit: ruimte om elkaar te ontmoeten, zowel in openlucht als binnen.

Het studie bureau BUUR vertaalde dit in een eerste ontwerpvoorstel voor de Standaertsite. Het ontwerpvoorstel werd in elk aspect geëvalueerd (veiligheid, haalbaarheid, kostprijs, beheer, ...) en waar nodig bijgestuurd. Op basis hiervan stelde sogent een studiebestek op om een ontwerp team te selecteren. De tijdelijke vereniging van AE architecten en H110 architecten en ingenieurs met onderaannemers Murmuur architecten, Carton 123 en atelier Arne Deruyter kwam als laureaat uit de bus.

Gedurende 2015 en 2016 doorliep het project de verschillende ontwerp stappen en werd er telkens terug gekoppeld met een project team samengesteld uit verscheidene stadsdiensten, teneinde de terugkoppeling met de buurt, stedenbouw, groendienst, enz. te behouden.

Op 15 juli 2016 werd de bouwaanvraag ingediend en inmiddels werden de plannen voor de herinrichting vergund op 11 januari 2017.

De voorbereidende werken, nl. de sloop van de oude doe-het-zelf-zaak vond zijn aanvang in mei 2016 en werd beëindigd in december 2016, waardoor het terrein klaar is voor de uitvoeringsfase van de herinrichting.

De architecten werkten in tussentijd verder aan een technisch dossier voor de aanbesteding der werken. Het bestek werd in februari 2017 gepubliceerd. De offertes werden in maart 2017 ingediend en de gunning is gebeurd in mei 2017.

2.2. Situering van het project

De site is gelegen in het binnengebied van het bouwblok, afgebakend door de Hilarius Bertolfstraat, Hoveniersstraat en Van den Hecke straat.



De site beslaat +- 3.314,73 m² en heeft een wisselende breedte van 16m tot 30m. De totale diepte is 127m.

Op het eerste projectteam werd aangekaart dat het project voor de Standaertsite samenliep met de planning van de herinrichting als woonerf van de aangrenzende H. Bertolfstraat. Om beide projecten zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten werd daarom gevraagd door Stad Gent om de aansluiting op het woonerf mee te nemen in het project voor de Standaertsite. Ook aan de Hoveniersstraat werd gevraagd door Stad Gent om het trottoir her aan te leggen met een voetpaduitstulping om het parkeren voor de toegang tegen te gaan.

De bestaande gebouwen zijn momenteel gesloopt, behalve het skelet van de vakwerkloude en de bergingen. Het terrein is braakliggend en wacht op zijn nieuwe invulling.



3. Project

3.1. Projectdefinitie

De Stad Gent wenst op de voormalige Standaertsite ruimte te ontwikkelen voor ontmoetingsplekken van verschillende aard, gericht op de buurt van de wijk en zijn organisaties. De algemene doelstellingen en ambities werden opgenomen in BSO 1. Intussen is er een definitief ontwerp goedgekeurd en werd een bouwvergunning verkregen.

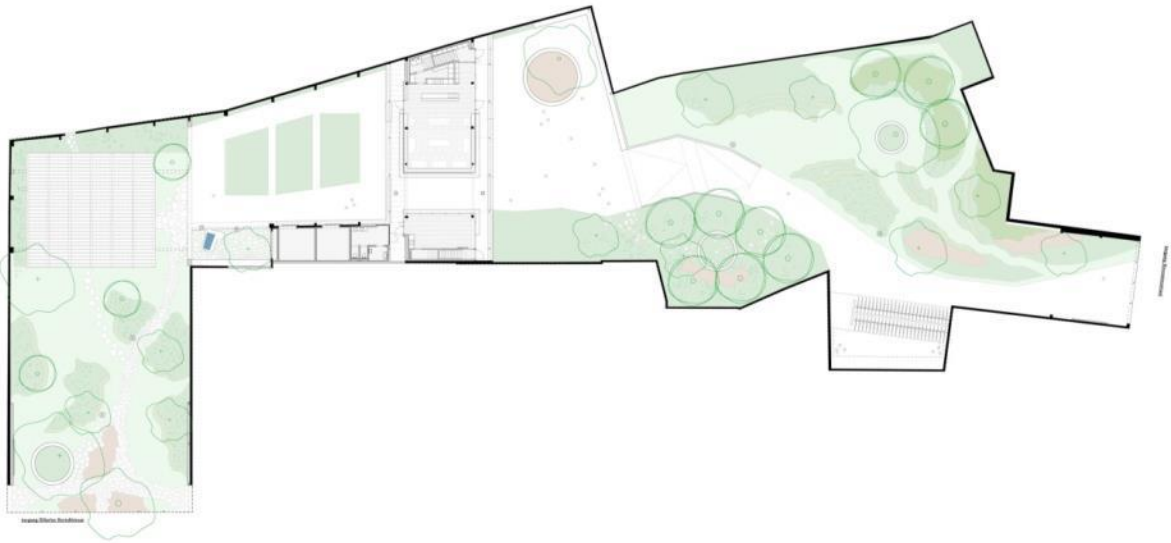
Het ontwerp behoudt in het centrum van de site de 'mooiste' loods en herstelt deze in ere. Deze loods zal het kloppend hart van de site vormen waar heel wat buurtactiviteiten kunnen doorgaan die comfort nodig hebben, zoals verwarming. Aan de beide flanken van de loods komt er een afdak, een soort 'porch'. Deze gaanderij tussen de tuin en het gebouw vormt een ideale beschutte ontmoetingsplek. Vanuit de loods zullen bezoekers een overzicht hebben over een groot deel van het park.

Aanvullend komt aan de zijde van de Hilarius Bertolfstraat een grote, heldere, open luifel die plaats kan bieden voor activiteiten die minder nood hebben aan verwarming maar bij Belgisch weer wel een overdekt plekje uit de wind kunnen gebruiken zoals buurtfeesten, marktjes, etc.

De toegangen naar de site aan de H. Bertolfstraat en de Hoveniersstraat worden volledig groen en open. Op de site worden fietsstallingen voorzien. Vanaf de H. Bertolfstraat loopt het

groen door tot aan de open luifel. Vanaf de Hoveniersstraat bereikt men via de eetbare tuin de loods. Bomen, bessenstruiken en bloemen en gras wisselen er elkaar af. Hier en daar voorziet het ontwerp grotere bomen met zitplekken onder hun kruinen.

Via beide toegangen kunnen buurtbewoners wandelen naar de binnentuin tussen de loods en de luifel. Hier kunnen ze elkaar ontmoeten in een groene buurttuin. Zitplekken worden afgewisseld met plantenbedden. Er is ook ruimte voor een moestuin, bij voorkeur beheerd door de buurt.



3.2. Projectfasering

De uitvoering van het project wordt in twee fasen onderverdeeld:

- Fase 1: Studie- en ontwerpfasen
- Fase 2: Uitvoerings- en uitgiftefasen

Onderhavige BSO 2 omvat de uitvoeringsfase.

3.3. Projectplanning

Volgende planning werd aangehouden:

Fase 1:

- Voorjaar 2015: bestek en aanstelling ontwerpteam
- Najaar 2015: opmaak schetsontwerp herinrichting
- Eind 2015: indienen bouwvergunning sloop
- Voorjaar 2016: bestek en gunning aannemer sloop
- Voorjaar 2016: definitief ontwerp herinrichting en aansluitend indienen bouwaanvraag
- Najaar 2016: uitvoering sloop

- Najaar 2016: bestek herinrichting

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

Fase 2:

- Voorjaar 2017: gunning aannemer herinrichting
- Najaar 2017 – medio 2018: uitvoering herinrichting
- medio 2018: officiële opening
- Najaar 2018: eindafrekening en afsluiting project
- Najaar 2018: definitief beheer en invulling

4. Uitvoering

Voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel:

- De bestaande site van de doe-het-zelf zaak 'Standaert' te herontwikkelen tot ontmoetingsruimtes en aanleg van openbaar groen

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerd binnengebied dat openstaat voor de buurt. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

A. Aankoop van de benodigde tuingrond

Om de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van de site te garanderen, diende nog een deel van een particuliere tuingrond aangekocht te worden. De dienst vastgoedbeheer van de Stad heeft deze inmiddels aangekocht.

B. De sloop en herinrichting van het nieuwe binnengebied

Sogent heeft inmiddels de sloop van de bestaande site (de niet te hergebruiken delen) uitgevoerd, rekening houdend met de te behouden delen voor de herinrichting van de site.

Sogent staat in voor de herinrichting van de site volgens het goedgekeurd definitief ontwerp, en met aanpassingen bij opmaak technisch dossier, doorsproken met de verscheidene stadsdiensten. Sogent volgt als projectleider de uitvoering op tot en met definitieve oplevering. De technisch betrokken diensten bij dit uitvoeringstraject zijn : groendienst, wegendienst (en Farys) en FM (bouwprojecten). Sogent zal de betrokken diensten van de Stad Gent op de hoogte houden van datum en tijd van de werfvergaderingen. De werfverslagen worden ook aan deze diensten bezorgd. Op de voorlopige oplevering zullen deze diensten ook worden uitgenodigd.

Kort na de voorlopige oplevering, als alles in dienst is gesteld, zal de projectleider van sogent een nazorgmoment organiseren waarop de betrokken diensten en beheerders zullen worden uitgenodigd.

De onderhoudsperiode wordt opgevolgd door:

- voor het openbaar groen en het meubilair en de uitrustings-elementen de Groendienst en dit vanaf voorlopige oplevering

- voor de gebouwen in het openbaar domein (luifel, tuinmuren en wachtgevels) Facility Management vanaf definitieve oplevering (d.i. minstens één zomer en één winter na ingebruikname).
- voor de zone en gebouwen in beheer van derden (vakwerkloods, bergingen, moestuinen) patrimonium sogent

C. Verkoop van de tuinuitbreidingen

Er zullen geen tuinuitbreidingen worden voorzien.

D. Beheer, invulling en overdracht

De dienst Beleidsparticipatie verzorgt in samenwerking met de sociaal regisseur het participatief traject m.b.t. de definitieve invulling en het beheer van een deel van de Standaertsite. De dienst zal hiervoor alle noodzakelijke stappen ondernemen (overleg, collegebeslissingen, oproep,...). Gezien het beheer zal worden overgedragen aan derden, zal sogent een recht van opstal krijgen van stad Gent om een contract of beheersovereenkomst met de toegewezen beheersgroep af te sluiten. Tegen de voorlopige oplevering van het gebouw zal er middels een contract of beheersovereenkomst een beheerder zijn aangesteld, zodat er geen leegstand is.

De dienst Beleidsparticipatie zal de groep voor het beheer screenen op inpasbaarheid en zal sogent een collegebesluit bezorgen waarin opgenomen is dat de groep geschikt is als kandidaat.

Om tegen de voorlopige oplevering van het gebouw (volgens planning juni 2018) een beheerder aan te stellen, wordt vooropgesteld dat er tegen december 2017 een rechtspersoon is met wie een contract kan worden afgesloten.

Dienst Beleidsparticipatie bezorgt hiertoe tijdig de gegevens aan sogent. Sogent wordt op regelmatige basis betrokken bij de gesprekken met de beheersgroep

E. Communicatie

De dienst Stedelijke Vernieuwing van de Stad Gent verzorgt de overkoepelende communicatie over het project Ledeberg Leeft. Het project voor de Standaertsite zal hier onderdeel van uitmaken. De communicatie zal dus vanuit de dienst Stedelijke Vernieuwing gebeuren, met budgetten die voorzien zijn binnen het project Ledeberg leeft. Een terugkoppeling zal telkens gebeuren met de project- en communicatieverantwoordelijke van sogent.

G. Kunstwerken op gemene muren

Sogent zal ook fungeren als projectleider voor de realisatie van de kunstwerken op de gemene muren. De dienst cultuur voorziet de nodige budgetten voor uitvoering hiervan. Deze budgetten zijn ook opgenomen in deze BSO.

5. Projectleiding en -structuur

5.1. Projectleiding

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, voor alle onderdelen en fasen. De projectverantwoordelijke van sogent is Annelies Anaf of vervanger.

De programmaregisseur en verantwoordelijke voor het taakaandeel van de Stad Gent is Liesbeth Bultinck van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger.

De verantwoordelijke schepen is Sven Taeldeman.

5.2. Projectstructuur en overleg

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

6. Artikel 5. Patrimoniaal

6.1. Status bij goedkeuring voorliggende BSO

De site werd aangekocht door de stad Gent. Stad Gent gaf via BSO dd. 23 februari 2015 de opdracht aan sogent om de noodzakelijke werken te doen op de site. De te verwijderen bebouwing op de site is reeds gesloopt, volgens een verkregen sloopvergunning. De bouwvergunning voor de herinrichting is bekomen. Het bestek voor de herinrichting is gepubliceerd.

6.2. Status bij einde van het project

Er worden geen kavels, gronden of woningen verkocht aan particuliere gezinnen. Tuinuitbreidingen worden niet gerealiseerd.

Gezien het beheer zal worden overgedragen aan derden, zal sogent een recht van opstal krijgen van stad Gent om een contract of beheersovereenkomst met de toegewezen beheersgroep af te sluiten voor de beheerszone.

De andere zone wordt openbaar domein en blijft eigendom van de Stad Gent.

7. Financiering

7.1. Fase 1: studie- en ontwerpfase - uitgaven t.e.m. december 2016

Voor de studie- en ontwerpfase is er tot en met december 2016 een kost van 170.029,44 € incl. btw voor het project.

BSO 1 LEDEBERG STANDAERTSITE		
Kost fase 1: studie- en ontwerpfase – uitgaven tem december 2016		
1.	Haalbaarheid	0 €
2.	Verwerving en beheer	0 €
3.	Tijdelijke exploitatie	0 €
3.1	Belastingen	0 €
3.2	Tijdelijk beheer	1.092,73 €
4.	Studie	0 €
4.1	Erelonen en studies	52.388,20 €
4.2	Interne personeelskosten sogent	112.371,21 €
4.3	Verzekeringen	4.177,3 €
5.1	Terreinwerken	0 €
6.1	Bouwwerken	0 €
	Totaal incl. btw	170.029,44 €

In deze eerste fase werd door de Stad Gent een investeringssubsidie van 390.000 € aan sogent verstrekt, die in één keer werd uitgekeerd na goedkeuring van de BSO van 2015.

Dit bedrag werd echter niet volledig op gebruikt. Het resterend bedrag zal ingezet worden voor fase 2 de uitvoerings- en uitgiftefase.

Een deel van de investeringen past binnen de opdracht die is geformuleerd in de BSO Nieuwe Hoeken, gekoppeld aan dezelfde POD 00052 aan stadszijde. In fase 1 werden de kosten voor de sloopwerken en de personeelskosten van sogent m.b.t. de sloop hierop geboekt.

7.2. Fase 2: uitvoeringsfase

De spreiding per jaar van het te voorziene budget op BSO2 LEDSTA wordt toegevoegd hieronder:

BUDGETFILE - SOgent		2017				
Standaertsite LEDSTA						
bouwproject						
SOGENT Project op eigen risico						
Totaal projectresultaat Standaertsite 0 €						
LEDSTA	Budgetbedrag	tem 2015	2016	2017	2018	2019
NETTO PROJECT RESULTAAT		0				
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>		85.000				
<i>Totaal niet-gebudgetteerde "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>		22.234				
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>		388.091				
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>		1.680.670				
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>		5.000				
Totaal Kosten		2.095.994				
Opbrengsten						
<i>Overhead (0)</i>		0				
<i>Subsidies (9)</i>		2.180.994				
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</i>		0				
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</i>		0				
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</i>		0				
Totaal Opbrengsten		2.180.994				
FINANCIERING		0				
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>		0				
<i>Eigen middelen SOGENT</i>		0				
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>		0				
<i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i>		0				
<i>Filialen (interne financieringen)</i>		0				

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad						
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	0					
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad						
<i>subsidie Stad Gent</i>	2.180.994	390.000	-	915.000	864.000	11.994
<i>Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Subsidie Stad Gent specifiek project - overige</i>	2.180.994	390.000	-	915.000	864.000	11.994
<i>andere (invullen 'Lijsten' C132)</i>	0	-	-	-	-	-
<i>Subsidie OCMW</i>	0	-	-	-	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent						
<i>verkoop stad gent</i>	0	-	-	-	-	-
<i>verkoop stad gent - bouwfase 1</i>	0	-	-	-	-	-
<i>verkoop stad gent - bouwfase 2</i>	0	-	-	-	-	-
<i>verkoop stad gent - bouwfase 3</i>	0	-	-	-	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad						
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	0	-	-	-	-	-

Een ander deel van de toekomstige investeringen past binnen de opdracht die is geformuleerd in de BSO Nieuwe Hoeken, gekoppeld aan dezelfde POD 00052 aan stadszijde. In fase 2 betreffen dit afwerkingen aan de randen zoals tuinmuren, wachtgevels, bijkomend openbaar groen en aansluiting op het bestaande openbaar domein.

De kosten voor deze werken werden in bovenstaande budgetfile en in onderhavige BSO 2 niet opgenomen, maar vallen onder BSO Ledeborg Nieuwe Hoeken.

7.3. Financieringswijze

Investeringsubsidie

De Stad Gent verstrekte reeds een investeringssubsidie van 390.000 € in 2015.

Na ondertekening van onderhavige BSO zal een extra investeringssubsidie van 1.790.994 € voor de 2^{de} fase worden voorzien, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand overzicht.

Stad Gent zal dus een vooruitbetaling per jaar via investeringssubsidie voorzien.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent halfjaarlijks een financiële rapportage met verantwoordingsstukken van de reeds gemaakte kosten en een lijst van nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de programmaregisseur van de Stad Gent.

Bij de halfjaarlijkse rapportage van de kosten zal ook de investeringssubsidie van het betreffende jaar overgemaakt worden van stad Gent aan sogent.

Het laatste deel van 11.994 € van de investeringssubsidie zal worden uitbetaald na controle van de definitieve afrekening. Indien mocht blijken bij het einde van het project dat een deel van de investeringssubsidie niet werd gebruikt voor het project, dan zal dit laatste deel niet worden doorgestort en zal sogent het eventuele saldo terug storten naar Stad Gent.

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 Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent