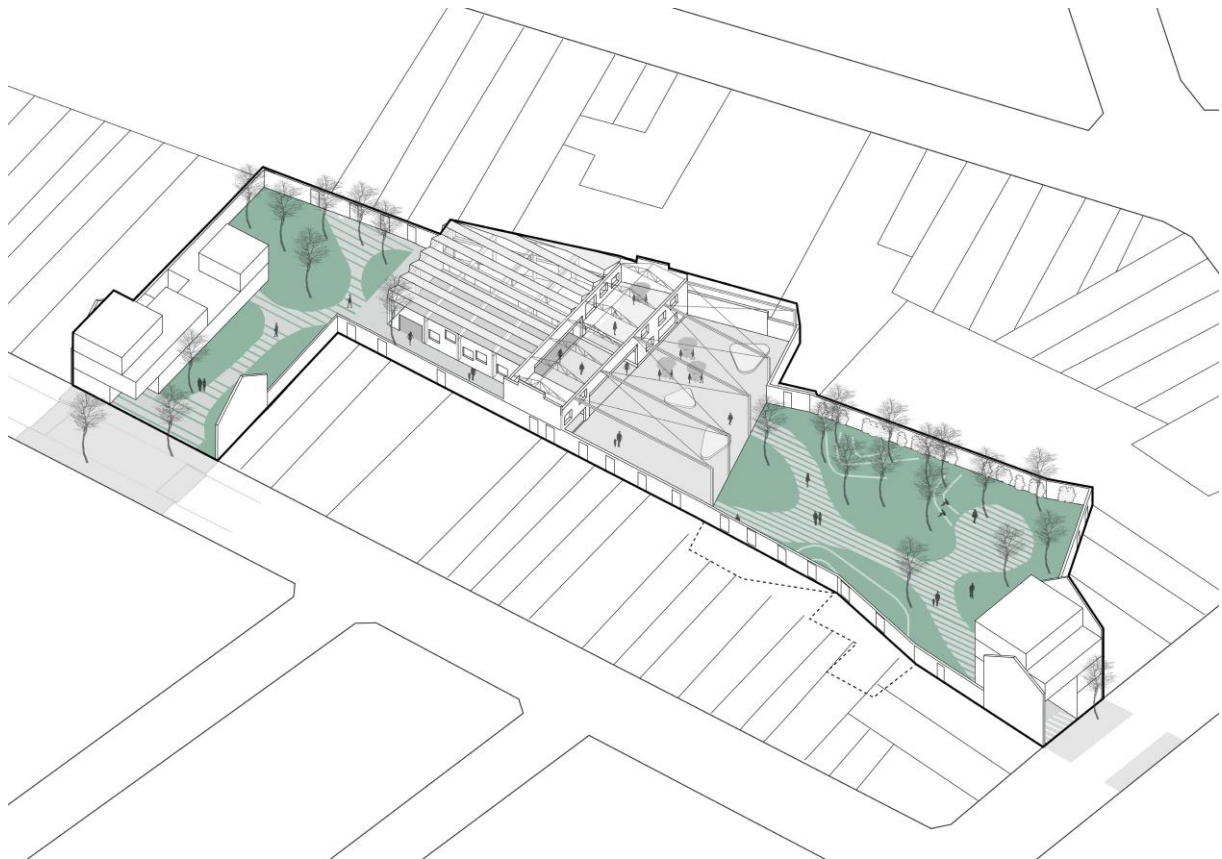


Ledeberg – Standaertsite: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (studie- en ontwerpfase)



Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en de heer Paul Teerlinck, 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 Tom Balthazar, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent en voorzitter van het directiecomité,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	4
1.1 Context van het project	4
1.2 Situering van het project.....	5
Artikel 2. Project	6
2.1. Projectdefinitie.....	6
2.2. Fasering	7
2.3. Projectbudget	7
2.4. Projectplanning	8
Artikel 3. Uitvoering	9
Artikel 4. Projectstructuur	11
4.1. Projectleiding	11
4.2. Projectstructuur en overleg	11
Artikel 5. Patrimoniaal.....	12
5.1 Status bij aanvang van het project.....	12
5.2 Status bij einde van het project	12
Artikel 6. Financiering	13

Artikel 1. Context en situering

1.1 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.

Daarnaast kan er bijkomend eventueel geopteerd worden voor de realisatie van enkele kavels of hoekwoningen.

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 stadsvernieuwingproject ‘Ledeberg leeft’ en kocht een groot deel van de site aan in 2013.

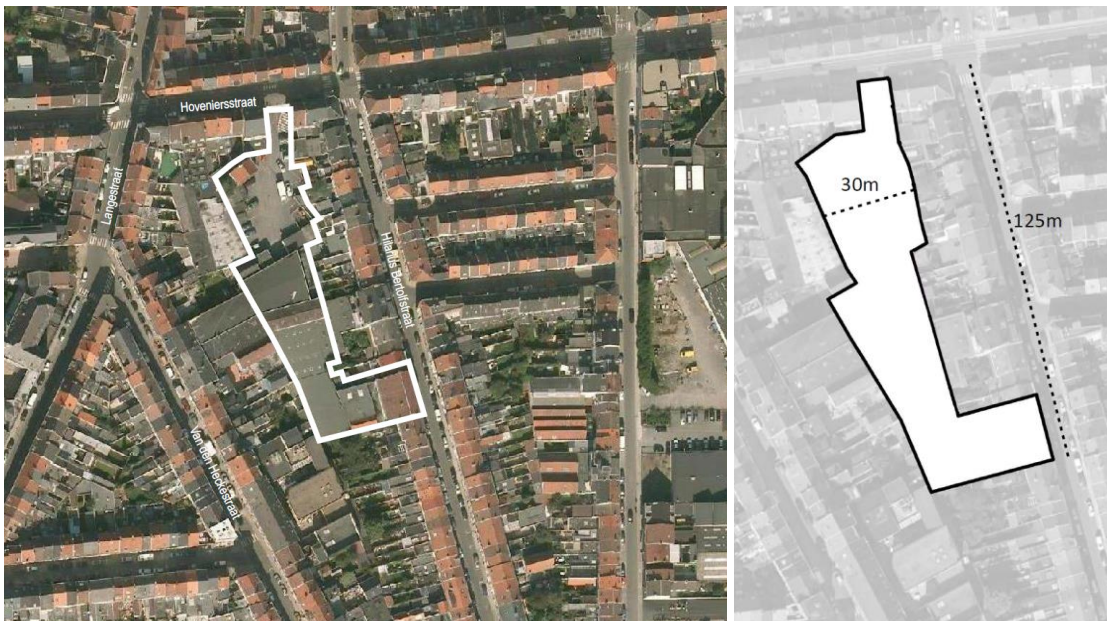
Na de aankoop van de site door de stad Gent, werden door de dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking twee inspraakmomenten gehouden voor de buurt onder de noemer ‘Ledeberg, we doen het samen’. Hierbij werden de noden van de buurt gehoord. De stad Gent stelde het ontwerp bureau BUUR aan die - op basis van de bevindingen van deze inspraakmomenten - een schetsontwerp opmaakte, dat opnieuw werd voorgesteld aan de buurt. Hierop konden nog reacties gegeven worden, maar de algemene tenenur was positief na de toelichting door de ontwerpers.

Dit schetsontwerp werd daarna teruggekoppeld aan de betrokken stadsdiensten en sogent. De opmerkingen die bezorgd werden naar aanleiding van de toelichting, werden gebundeld en vertaald naar eventuele te beantwoorden vragen. Sogent maakte eveneens een haalbaarheid en raming op basis van het schetsontwerp van BUUR.

Uit de haalbaarheidsstudie die sogent maakte, bleek dat een bedrag van +- 3 miljoen euro nodig is om het schetsontwerp van BUUR in zijn volledige vorm te realiseren en minimaal 2,6 miljoen euro. Momenteel is er slechts zicht op een mogelijk budget van 1.440.000€, waarvan 440.000€ over is van de aankoop van de site en eventueel 1.000.000€ van het stadsvernieuwingsfonds kan overgezet worden (onder voorbehoud van goedkeuring van deze overzetting door de kwaliteitskamer). Een aanpassing aan de plannen en een zoektocht naar besparende maatregelen binnen het project was aldus noodzakelijk. Verschillende opties voor besparingen werden onderzocht en blijken mogelijk te zijn.

1.2 Situering van het project

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



De site beslaat +- 3.450m² en heeft een wisselende breedte van 16m tot 30m. De totale diepte is 127m.

De site en de panden zijn momenteel in verwaarloosde staat. In de hallen achteraan de site is de dakbedekking beschadigd en heeft men te kampen met waterinfiltratie. De loods vooraan is wel nog in redelijke staat en wordt momenteel als tijdelijke invulling gebruikt (voor zover deze veilig is). Meer info over het tijdelijk gebruik op www.ledebergdoethetzelf.be.

Artikel 2. Project

2.1. 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.

Hieronder worden verschillende ambities en doelstellingen die binnen het project nagestreefd worden, opgelijst:

A. Ruimte voor multifunctioneel gebruik

Op de site wordt een ruimte gerealiseerd die op een multifunctionele wijze inzetbaar is. Deze ruimte kan zowel gebruikt worden door buurtorganisaties voor het organiseren van hun activiteiten als voor sport en spel. De ruimte moet op zodanige wijze ingericht worden dat een divers gebruik mogelijk is.

B. Opslagruimte voor buurtorganisaties

Aansluitend aan de multifunctionele ruimte, dient er een ruimte gecreëerd te worden voor het tijdelijk stockeren van materiaal. Dit kan zowel gaan over bergruimte voor buurtorganisaties als over bergruimte voor mobiele sportinfrastructuur. Deze opbergruimte dient afgesloten te kunnen worden.

C. Ruimte voor groen en ontmoetingen

Aangezien er in de dichtbebouwde wijk van Ledeborg weinig groen aanwezig is, wordt in het project zoveel mogelijk gezocht naar een vergroening van het binnengebied. Voor het ontwerp en de uitvoering van deze groenzones zal de groendienst van Stad Gent mee betrokken worden. Bij de aanleg van de groenzones wordt gewerkt volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer van de Stad Gent. Doorheen het project worden verschillende plekken gecreëerd waarbij buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar spel- en sportprikkelers te vinden zijn.

D. Afwerking randen en doorwaadbaarheid van het geheel

De site bevindt zich binnen een gesloten bouwblok en kent twee smalle tentakels die zich uitstrekken tot de straat. Binnen het project zal getracht worden om het ingesloten karakter van de site te doorbreken en de site te ontwikkelen tot een doorwaadbaar en open geheel. Waar mogelijk zullen doorsteken tussen de verschillende plekken gecreëerd worden en gezocht worden naar een optimale verbinding met het publiek domein van de straat.

Door het ingesloten karakter van de site kent de site ook vele burens, hoeken en kanten. Bij het ontwerpen van de nieuwe ontwikkeling zullen ook de verticale randen mee

opgenomen worden. Hierbij wordt opnieuw gezorgd dat de doorwaadbaarheid van de site gemaximaliseerd wordt, maar dat de site ook een eigen karakter en gezicht krijgt, vooral op de toegangen tot het terrein. Dit kan gebeuren door het voorzien van woningen of kavels aan de toegangen of door het doortrekken van de groenzone tot aan de straat.

2.2. Fasering

De uitvoering van het project wordt in twee fasen onderverdeeld:

Fase 1: Studie- en ontwerpfase

Fase 2: Uitvoeringsfase

Onderhavige bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat enkel de studie- en ontwerpfase. 'Fase 2: Uitvoeringsfase' zal het onderwerp vormen van een addendum op onderhavige bijzondere samenwerkingsovereenkomst.

2.3. Projectbudget

Het geheel van de onderzochte besparingsmaatregelen resulteert in een noodzakelijk budget van 1.570.000€ voor de realisatie van het volledige project (fase 1 en fase 2). Bij deze raming dient uiteraard het nodige voorbehoud gemaakt te worden. De raming is gebaseerd op een schetsontwerp en zal gedurende het proces zeker verfijnd moeten worden. Bovendien is de raming uitgegaan van zo goed als geen onverwachte kosten of onvoorziene wendingen en uitgaande van het best case scenario (herbruik funderingen mogelijk, spanten in goede staat en herbruikbaar, ...).

Aangezien op de dag van vandaag nog geen zekerheid kan gegarandeerd worden over de aanwending van de noodzakelijke budgetten ter realisatie van dit volledige project, zal het project in twee fasen opgedeeld worden:

Fase 1: studie- en ontwerpopdracht

Onderhavige beheersovereenkomst omvat enkel de studie- en ontwerpfase.

Tijdens de ontwerpfase zal een ontwerper geselecteerd worden voor de uitwerking van dit project volgens de ambities geformuleerd onder artikel 2. Aan de ontwerper zal een gedetailleerde raming gevraagd worden, die als basis zal gebruikt worden voor een update van de raming van de totale projectkosten door sogent.

Fase 2: uitvoeringsfase

Fase 2 van deze overeenkomst behelst de uitvoeringsfase van het project Standaertsite. Deze fase, zowel de opdrachtomschrijving als de budgettering, zal het onderwerp vormen van een addendum op onderhavige beheersovereenkomst.

Om tijdens het proces (zowel in fase 1 als in fase 2) voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent halfjaarlijks een financiële

rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de masterprojectleider van de Stad Gent.

2.4. Projectplanning

Volgende richtinggevende planning voor het totaalproject zal nagestreefd worden:

Fase 1:

- Eind 2014 – voorjaar 2015: selectie ontwerper/studiebureau
- Zomer 2015: schetsontwerp
- Najaar 2015: voorontwerp
- Begin 2016: definitief ontwerp
- Zomer 2016: stedenbouwkundige vergunning

Fase 2:

- Najaar 2016: aanbesteding aannemers
- Eind 2016 – voorjaar 2017: sloop
- Voorjaar 2017 – voorjaar 2018: renovatie gebouwen
- Voorjaar 2018 - zomer 2018: groenaanleg
- Voorjaar 2018: open oproep naar buurt voor definitief beheer
- Najaar 2018: officiële opening
- Najaar 2018: eindafrekening en afsluiting project

Artikel 3. Uitvoering

Voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel:

- De bestaande site van de doe-het-zelf zaak 'Standaert' te herontwikkelen tot een project met openbaar groen en openbare functies, eventueel aangevuld met kavels of (hoek)woningen

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, dient nog een deel van een particuliere tuingrond aangekocht te worden. De dienst vastgoedbeheer van de Stad Gent staat hiervoor in en zorgt hiervoor voor de nodige middelen.

B. Oproep definitief beheer en invulling

De dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking zal een oproep lanceren naar de buurtbewoners voor een definitieve invulling van een deel van de Standaertsite. Deze oproep zou polsen naar een voorstel voor invulling van de site alsook een voorstel voor beheer.

C. De sloop en herinrichting van het nieuwe binnengebied

Sogent staat in voor de sloop van de bestaande site (de niet te hergebruiken delen). Voor gestart wordt met de sloop, dient duidelijk te zijn welke delen behouden dienen te blijven en welke delen kunnen gesloopt worden. De plannen van de nieuwe invulling dienen op dit moment dus al voldoende gevorderd te zijn.

Sogent staat eveneens in voor de herinrichting van de site volgens de ambities geformuleerd onder artikel 2.1. dit zowel vanaf studiefase tot en met uitvoeringsfase en definitieve oplevering.

D. Verkoop van de tuinuitbreidingen

De dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent staat in voor de realisatie en verkoop van de tuinuitbreidingen.

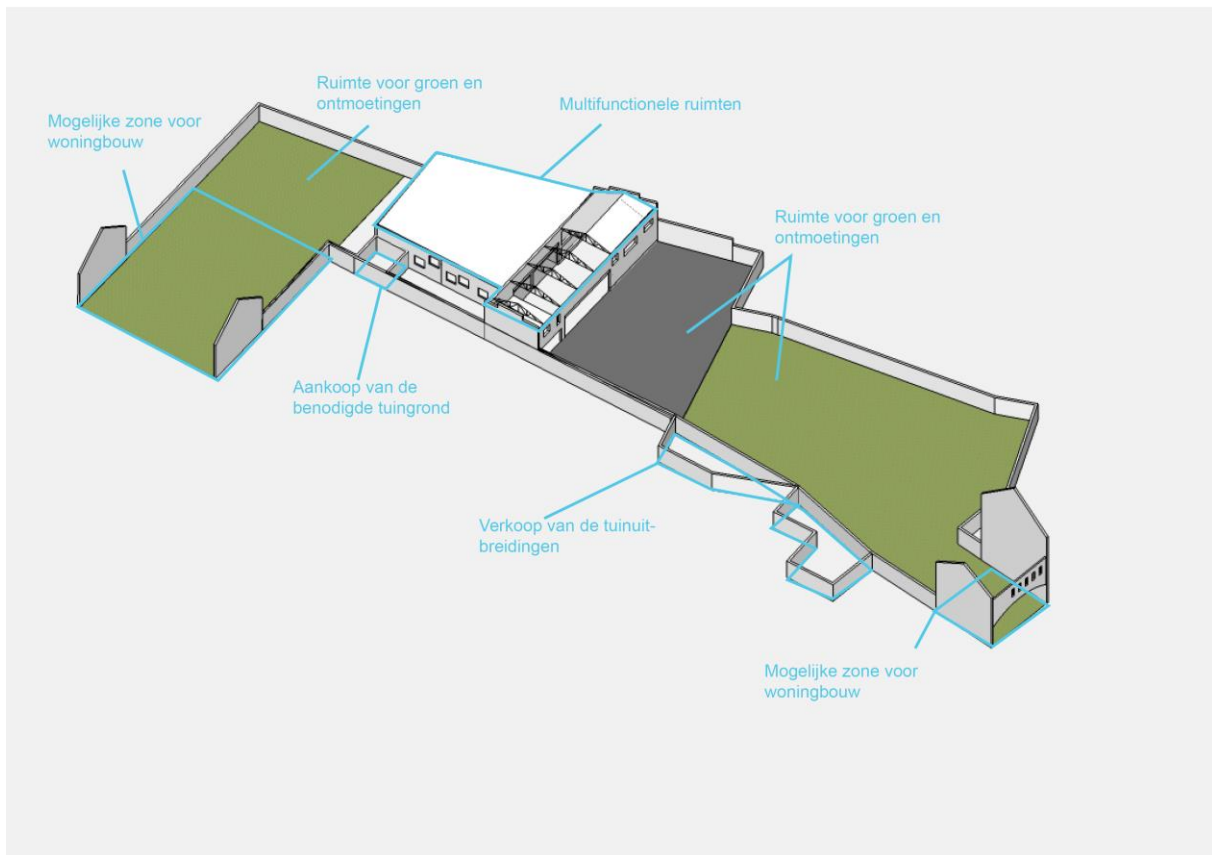
E. Beheer en overdracht

De panden werden in 2013 verworven door de Stad Gent. Aangezien de toekomstige functies van het binnengebied publiek zullen worden, zal de site eigendom blijven van de

Stad Gent en dus niet worden ingebracht in het patrimonium van sogent. Ook het tijdelijk beheer en de tijdelijke invulling blijven in handen van de stad Gent.

F. 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.



Artikel 4. Projectstructuur

4.1. Projectleiding

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, voor alle onderdelen en fazen. De projectverantwoordelijke van sogent is Eveline Hanssens of vervanger.

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

De verantwoordelijke schepen is Tom Balthazar.

4.2. 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. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak bestek voor selectie ontwerper, selectie ontwerpers, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ... De masterprojectleider roept het projectteam bijeen en nodigt de betrokken diensten uit.

Het project van de Standaertsite wordt opgenomen in de IKZ procedure van de Stad. Het project wordt ook mee opgenomen op de stuurgroepvergaderingen van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft, die op jaarlijkse basis bijeenkomt.

Artikel 5. Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

Het grootste deel van de site is reeds verworven door de Stad Gent. Een deel van een particuliere eigendom (zie schema hierboven onder art. 3) dient nog aangekocht te worden door de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

Aangezien de toekomstige functies van het binnengebied publiek zullen worden, zal de site in eigendom blijven van de stad Gent en dus niet worden ingebracht in het patrimonium van sogent. Hierdoor zal ook het tijdelijk beheer en de financiering ervan in handen blijven van de Stad Gent.

Binnen het project kan geopteerd worden om enkele kavels of woningen te realiseren. Indien dit het geval zal zijn, dan zal sogent de desbetreffende gronden van de stad Gent aankopen ten bedrage van de verkoopwaarde van de gronden. Sogent zal dan ofwel de gronden binnen het project 'Stedelijke woonkavels' te koop aanbieden aan particuliere bouwheren ofwel zelf bebouwen en te koop aanbieden aan particuliere gezinnen.

5.2 Status bij einde van het project

Indien geopteerd wordt om op de site woningen of kavels te realiseren of te laten realiseren, dan zal sogent deze gronden aankopen van de Stad Gent. De kavels, gronden of woningen worden nadien verkocht aan particuliere gezinnen.

De tuinuitbreidingen die binnen het project gerealiseerd worden (zie schema hierboven onder art. 3), worden door de Stad Gent, dienst Vastgoedbeheer, aan de aanpalende eigenaars verkocht of in bruikleen gegeven. Voor het definitieve beheer van een deel van de site zal door de Stad Gent een oproep gelanceerd worden naar buurtinitiatieven die dit beheer op zich willen nemen en met hen een beheerovereenkomst worden afgesloten.

Alle publieke ruimte en functies op de site blijven eigendom van de Stad Gent.

Artikel 6. Financiering

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten en inkomsten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst.

BUDGETFILE - SOGent		2015						
Herinrichting Standaertsite Ledeborg LEDSTA								
Bouwproject								
SOGENT Project op risico Stad Gent								
Totaal projectresultaat Herinrichting Standaertsite Ledeborg 0 €								
	Budgetbedrag	tem 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NETTO PROJECT RESULTAAT	0	-	-51.197	319.073	-137.331	-63.709	-63.817	-3.018
Saldo RisicoWinstMarge	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Onvoorzien Kosten	0	-	-	-	-	-	-	-
Kosten								
Overhead (0)	26.446	-	5.289	5.289	5.289	5.289	5.289	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)	71.133	-	17.783	23.711	23.711	5.928	-	-
Totaal budget Softkosten (4)	292.421	-	28.125	41.927	108.331	52.492	58.528	3.018
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Kosten	390.000	-	51.197	70.927	137.331	63.709	63.817	3.018
Opbrengsten								
Overhead (0)	0	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies	390.000	-	-	390.000	-	-	-	-
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)	0	-	-	-	-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)	0	-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	390.000	-	-	390.000	-	-	-	-
FINANCIERING	0	-	-	-	-	-	-	-
Kapitaalsinbreng projectpartners	0	-	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT	0	-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent	0	-	-	-	-	-	-	-
Externe financieringen (vreemd vermogen)	0	-	-	-	-	-	-	-
Filialen (interne financieringen)	0	-	-	-	-	-	-	-

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad								
Saldo RisicoWinstMarge	0	-	-	-	-	-	-	-
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad								
subsidie Stad Gent	390.000	-	-	390.000	-	-	-	-
Investeringssubsidie STAD GENT	390.000	-	-	390.000	-	-	-	-
Stadsvernieuwingsfonds	0	-	-	-	-	-	-	-
Andere subsidies STAD GENT	0	-	-	-	-	-	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad								
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent	0	-	-	-	-	-	-	-

Aangezien op de dag van vandaag nog geen zekerheid kan gegarandeerd worden over de beschikbaarheid van de noodzakelijke budgetten ter realisatie van het volledige project, zal het project in twee fasen opgedeeld worden:

Fase 1: studie- en ontwerpdracht

De kosten voor de studie- en ontwerpfase van dit project worden geraamd op 390.000,00€. Dit bedrag zal door de Stad Gent als een investeringssubsidie aan sogent verstrekt worden. De investeringssubsidie zal door de Stad Gent in één keer uitgekeerd worden aan sogent. De uitkering van dit bedrag wordt voorzien na goedkeuring van onderhavige overeenkomst in de gemeenteraad van Stad Gent en de Raad van Bestuur van sogent.

De Stad Gent kan overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie in geval de subsidie niet werd aangewend voor het doel waarvoor ze was

toegekend of indien het uitgereikte subsidiebedrag niet of niet volledig werd aangewend door sogent. In het laatste geval zal de Stad Gent het gedeelte van de subsidie terugvorderen dat niet werd aangewend door sogent.

Sogent engageert zich om de studie- en ontwerpfase van dit project binnen het beschikbare budget van 390.000€ uit te voeren. De Stad Gent engageert zich om tijdig de nodige budgetten als investeringssubsidie aan sogent te verstrekken.

Fase 2: uitvoeringsfase

Fase 2 van deze overeenkomst behelst de uitvoeringsfase van het project Standaertsite. Deze fase; zowel de opdrachtomschrijving als de budgettering, zal het onderwerp vormen van een addendum op onderhavige beheersovereenkomst.

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 Tom Balthazar voorzitter sogent
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris	De heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent