

ADDENDUM bij Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Meibloemsite

verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Mathias De Clercq, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, 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 de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 22/01/2018.....	4
1.2	Doel van het addendum.....	4
2	Budget.....	4
2.1	Kostenraming BSO d.d. 22/01/2018.....	4
2.2	Tekorten budget na onderzoek van de gronden en de gebouwen.....	5
2.2.1	Post 1 ALGEMEEN.....	5
2.2.2	Post 2 WERKINGSKOST.....	5
2.2.3	Post 3 SLOOPKOST en INZAAIEN.....	5
2.2.4	Post 4 TIJDELIJKE INVULLING.....	5
2.2.5	Onvoorziene kost.....	6
2.3	Conclusie.....	6
3	Overige bepalingen.....	7
4	Goedkeuring.....	7
5	Ondertekening.....	7

1 Context en situering

1.1 Context van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 22/01/2018

Op 22 januari 2018 werd de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent aangaande de verwerving en de sloop fase 1 mét het beheer van de tijdelijke invulling op de Meibloemsite bij gemeenteraadsbeslissing goedgekeurd.

Voormelde bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel: de bestaande site van de voormalige bowlingzaak en meubelzaak te verwerven, deels te slopen en tijdelijk in te vullen met een project met openbaar groen en wijkgerichte functies.

Voormelde BSO kaderde eveneens binnen een ruil van bedoelde eigendom op de Meibloemsite die sogent van Adelaar Properties wenste te verwerven met daartegenover gronden gelegen aan het Redersplein (op Meulestede) die sogent aan Adelaar Properties wenste te verkopen. De eerste fase van deze ruil is achter de rug, de tweede fase is in onderzoek.

1.2 Doel van het addendum

Voor de realisatie van het taakaandeel van fase 1 'sloop en beheer tijdelijke invulling' bleek het voorziene bedrag niet toereikend om essentiële werken uit te voeren om het gebouw ter beschikking te kunnen stellen.

Alvorens verdere kosten te maken, wordt door middel van onderhavig addendum een extra budget voorzien van 60.000€ volgens de motivatie die verder in artikel 2.2 *'tekorten budget na onderzoek van de gronden en de gebouwen'* is opgenomen.

Stad Gent voorzag reeds een renteloze lening van 640.000 EUR in 2018 voor BSO 1. Na ondertekening van onderhavig addendum op deze BSO zal een bijkomende investeringssubsidie van 60.000 EUR worden voorzien.

2 Budget

1.3 Kostenraming BSO d.d. 22/01/2018

De kostenraming cfr BSO d.d. 22/01/2018 werd opgesteld op basis van eerste inschattingen, zonder dat de site (gronden en gebouwen) al uitgebreid onderzocht kon worden.

De raming van de kosten voor fase 1 'sloop en beheer tijdelijke invulling' kwam neer op **640.000 euro** volgens detail hieronder:

RAMING KOSTEN 2017-2018		
sloop deel 1 en tijdelijke invulling		
1	ALGEMEEN	76.500,00
2	WERKINGSKOST	120.761,98
3	SLOOPKOST en INZAAIEN sloop fase 1 en open ruimte klaar maken voor tijdelijk gebruik	211.069,38
4	KOST TIJDELIJKE INVULLING	187.550,00
	subtotaal	595.881,36
	onvoorziene kost 7%	41.711,69
	TOTAAL	637.593,05
	AFGEROND	640.000,00

1.4 Tekorten budget na onderzoek van de gronden en de gebouwen

2.1.1 Post 1 ALGEMEEN

De post 'algemene kosten' bevat de onroerende voorheffing en brandverzekering, welke ongewijzigd is gebleven.

2.1.2 Post 2 WERKINGSKOST

De post 'werkingskost' is gedaald met \pm 28.000 euro. De redenen daarvoor zijn:

* de studiekost, ten bedrage van 48.400€ voor opmaak 'masterplan' is eruit gehaald gezien dit pas voor 'definitieve invulling' noodzakelijk is;

* een extra studiekost, ten bedrage van +/- 17.000€ voor een asbestdeskundige is toegevoegd aangezien er na onderzoek van de achterliggende gronden asbest is vastgesteld.

2.1.3 Post 3 SLOOPKOST en INZAAIEN

De post 'sloopkost en inzaaien' is gestegen met \pm 59.000 euro.

Deze meerkost is te wijten aan een onvoorziene asbestsanering. Desondanks dat de gunning van de sloopwerken lager gebleken is dan de eerder geraamde sloopkost, zorgt de bijkomende sanering, van een deel van het terrein waarbij asbest in de grond gevonden is, voor een aanzienlijke verhoging van post 3.

De saneringskost is geraamd op 72.600€ en zal uitgevoerd worden in februari 2019.

2.1.4 Post 4 TIJDELIJKE INVULLING

De post 'tijdelijke invulling' (voormalige meubelfabriek) is gestegen met ± 84.000 euro.

Het startbedrag voorzien in de BSO d.d. 22/01/2018 omvatte de kosten om het gebouw te ontruimen, toegankelijk en veilig te maken voor een tijdelijke invulling.

Door de grootte van de site, het feit dat geen enkele aanwezige voorziening nog kan hersteld worden, de brandweereisen en bijkomende onvoorzien maatregelen, lopen de kosten hoog op. De onvoorzien maatregelen die noodzakelijk zijn om de invulling zoals gepland te kunnen laten doorgaan, betreft voornamelijk een extra elektriciteitsaansluiting en extra brandveiligheidsmaatregelen om de site te kunnen gebruiken. Enkel deze kosten zijn geraamd op +/- 90.000€.

2.1.5 Onvoorzien kost

In de raming horende bij de BSO d.d. 22/01/2018 was reeds een onvoorzien kost van 41.711,69 euro opgenomen.

1.5 Conclusie

Met de besparingen en reeds opgenomen onvoorzien kost, is er nog steeds een tekort van 71.123,23€.

Een overzicht:

	VOORZIEN IN BSO	BIJ UITVOERING	VERSCHIL
	Budget	Effectieve kost	
	<i>btw inclusief</i>	<i>btw inclusief</i>	
1 ALGEMEEN	76.500,00	76.500,00	0,00
2 WERKINGSKOST	120.761,98	92.374,74	28.387,24
3 SLOOPKOST en INZAAIEN	211.069,38	270.400,00	-59.330,63
4 TIJDELIJKE INVULLING	187.550,00	271.848,49	-84.298,49
subtotaal	595.881,36	711.123,23	-115.241,87
onvoorzien kost 7%	41.711,69	0,00	41.711,69
TOTAAL	637.593,05	711.123,23	-73.530,19
TOTAAL met afgerond startbedrag (budget uit BSO)	640.000,00	711.123,23	-71.123,23
TOTAAL na extra budget	700.000,00	711.123,23	-11.123,23

Onder het tekort van +/- 71.000€ zitten noodzakelijke werken vervat die het gebruik van de volledige site dienen mogelijk te maken. Zonder deze kosten kan het tijdelijk gebruik niet plaatsvinden.

Na aftrek van het extra budget van 60.000€, blijft een tekort bestaan van -11.123,23€ .

In samenwerking met de betrokken diensten van Stad Gent, wordt nog steeds bekeken op welke kosten bespaard kan worden om binnen het voorziene en extra budget de meest noodzakelijke werken te kunnen uitvoeren.

3 Overige bepalingen

Voor het overige blijven alle andere bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de oorspronkelijke beheersovereenkomst d.d. 22/01/2018 van toepassing.

4 Goedkeuring

De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze overeenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits de Raad van Bestuur van sogent en de gemeenteraad van de Stad Gent beslist er zijn/haar goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

5 Ondertekening

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 Mathias De Clercq, burgemeester	Mevrouw Stefanie Schreyen Teamverantwoordelijke projecten sogent

Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent