



Vergadering van 28 januari 2019

2019_GRMW_00017 Addendum bij de 'Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Meibloemsite: verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling' - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 29 januari 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Siegfried Bracke; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 5°.

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.

Motivering

Stad Gent gaf Sogent in 2017 de opdracht om een potentiële ruil van gronden aan de Meibloemsite en aan het Redersplein te onderzoeken. Op die manier zou het binnengebied aan de Meibloemsite ontwikkeld kunnen worden, met aandacht voor buurtgerichte functies en openbaar groen.

Op 22 januari 2018 keurde de gemeenteraad een Bijzondere samenwerkingsovereenkomst goed tussen Stad Gent en Sogent over de effectieve aankoop van de Meibloemsite in de Brugse Poort en een aantal eerste ingrepen ter voorbereiding van een tijdelijke invulling in afwachting van een masterplan voor de definitieve invulling van de site.

De sloopwerken en andere werken zijn ondertussen gestart zodat de tijdelijke invulling begin maart 2019 van start kan gaan.

Door onvoorziene kosten (o.a. asbestsanering, extra eisen Brandweer ...) is het bedrag voorzien in de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst niet toereikend. Via dit addendum wordt het budget aangevuld.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s): 5619500000

Voorgestelde uitgaven: € 60.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De argumentatie voor de vraag naar bijkomende middelen is uitgebreid in het addendum opgenomen.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing SGW		
Budgetplaats	402710003		
Categorie*	I Subs. 6641400		
Subsidiecode	VLA.G16		
2019	60000		
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
Later			
Totaal	60000		

Verwachte ontvangsten: € 60.000,00

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing SGW		
Budgetplaats	402710003		
Categorie*	I subs 1500200		
Subsidiecode	VLA.G16		
2019	60000		
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
Later			
Totaal	60000		

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum BSO Meibloemsite (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed het Addendum aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project "Meibloemsite: verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling" zoals gevoegd in bijlage.

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	7
1.1	Context van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 22/01/2018	7
1.2	Doel van het addendum	7
2	Budget	7
2.1	Kostenraming BSO d.d. 22/01/2018	7
2.2	Tekorten budget na onderzoek van de gronden en de gebouwen.....	8
2.2.1	Post 1 ALGEMEEN	8
2.2.2	Post 2 WERKINGSKOST	8
2.2.3	Post 3 SLOOPKOST en INZAAIEN	8
2.2.4	Post 4 TIJDELIJKE INVULLING	8
2.2.5	Onvoorziene kost.....	9
2.3	Conclusie	9
3	Overige bepalingen	9
4	Goedkeuring	9
5	Ondertekening.....	10

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

2.1 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

2.2 Tekorten budget na onderzoek van de gronden en de gebouwen

2.2.1 Post 1 ALGEMEEN

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

2.2.2 Post 2 WERKINGSKOST

De post 'werkingskost' is gedaald met ± 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.

2.2.3 Post 3 SLOOPKOST en INZAAIEN

De post 'sloopkost en inzaaien' is gestegen met ± 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.

2.2.4 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 onvoorziene maatregelen, lopen de kosten hoog op. De onvoorziene 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€.

2.2.5 Onvoorziene kost

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

2.3 Conclusie

Met de besparingen en reeds opgenomen onvoorziene 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
onvoorziene 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

