



Vergadering van 12 september 2019

**2019\_GRMW\_00875 Addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding - Goedkeuring**

**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 40, § 1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De beheersovereenkomst 2014-2019 tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014.

**Motivering**

Tussen Stad Gent en sogent werd in 2017 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd voor het project Malmar (gemeenteraad 20 maart 2017).

Sogent wenst de Malmarsite te ontwikkelen tot een collectieve woonontwikkeling van ongeveer 50 cohousingwoningen, gericht op zowel gezinnen als senioren, alsook een uitbreiding van het park te realiseren van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>, aangevuld met buurtondersteunende functies. De cohousingwoningen worden gerealiseerd door de toekomstige bewoners.

Naar aanleiding van de diverse ontwikkelingen op de projectsite van de Malmarfabriek werd bodemverontreiniging vastgesteld. Deze vervuiling is tweeeërlei:

- 1° minerale bodemverontreiniging ter hoogte van een ondergrondse tank;
- 2° bodemverontreiniging met niet-gebonden asbestdelen in de bovenste 10 cm van het talud, ten gevolge van vertering van een asbesthoudende isolatie rond een afvoerbuïs.

Sogent staat ten aanzien van de toekomstige eigenaars van de collectieve woonontwikkeling en in functie van de parkuitbreiding in voor de sanering van de site.

Bij de overdracht van de Malrmarsite heeft de Stad Gent sogent gevrijwaard voor alle risico's van bodemverontreiniging en voor zowel de schade als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

De kosten van de bodemverontreiniging worden door sogent geraamd op 69.493 euro.

Via een addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar wordt voorgesteld om aan sogent een subsidie toe te kennen van 69.493 euro voor de kosten van de bodemverontreiniging.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Vastleggingnummer(s): 5619500382**

**Voorgestelde uitgaven: € 69.493,00**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	LEE
<b>Budgetplaats</b>	342530000
<b>Categorie*</b>	I Subs
<b>Subsidiecode</b>	NIET_RELEVANT
<b>2019</b>	45.898
<b>2020</b>	23.595
<b>Totaal</b>	69.493

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Addendum (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed, het addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.



# MALMAR Bijgaardehof - parkuitbreiding: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (studie-, verwervings- en uitvoeringsfase)

## ADDENDUM



Tussen enerzijds:

1. de Stad Gent, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad Gent en OCMW Gent, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van xxx,

hierna “*de Stad Gent*” genaamd,

en anderzijds:

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur en mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke projecten, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van 16 januari 2019,

hierna “sogent” genaamd.

## Inhoud

Artikel 1. Context addendum en situering project.....	3
1.1 Context van het addendum .....	3
1.2 Situering van het project.....	3
Artikel 2. Aanleiding addendum en tussenkomst Stad Gent .....	4
2.1. Aanleiding addendum.....	4
2.2. Tussenkomst Stad Gent.....	4
Artikel 3. Uitvoering van de saneringswerken .....	4
Artikel 4. Bepaling tussenkomst Stad Gent.....	5
4.1 Gemaakte kosten op heden .....	5
4.2 Verwachte kosten na uitvoering sanering minerale olie .....	6
4.3 Totale tussenkomst door Stad Gent .....	6
Artikel 5. Financiering .....	7

## Artikel 1. Context addendum en situering project

### 1.1 Context van het addendum

#### Doelstelling van het project:

Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park.

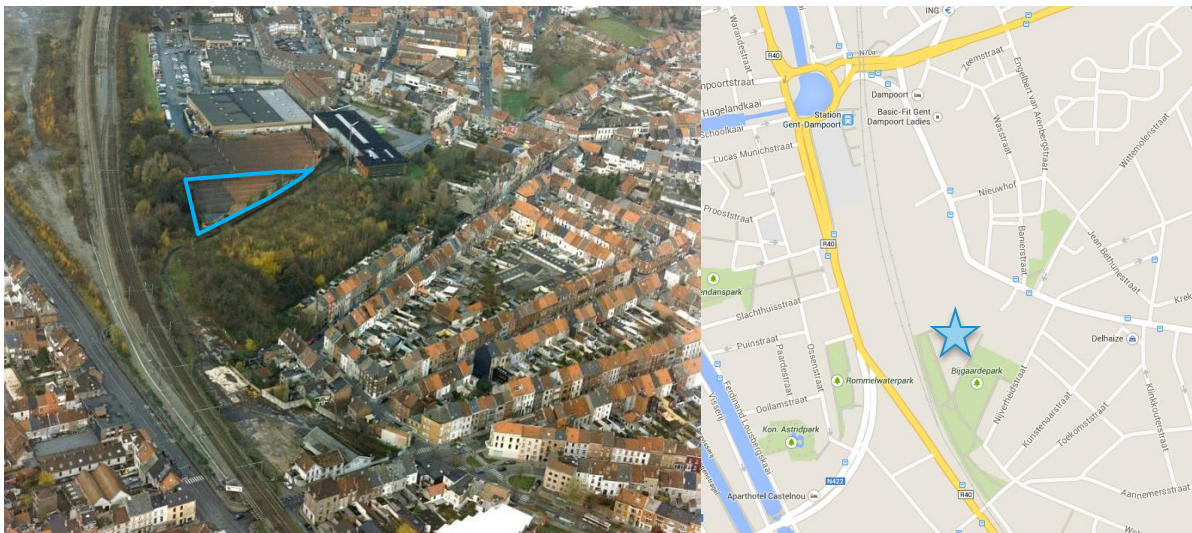
Sogent sloot met de Stad Gent op 21/03/2017 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst af voor de parkuitbreiding binnen het project MALMAR Bijgaardehof en dit voor de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase. Dit addendum vormt een uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst.

#### Beleidsvisie op het project (nota's, bestuursakkoord, ondernemingsplan, besluiten ed.):

De Stad Gent wenst op de site ruimte te maken voor vernieuwende stedelijke woontypologieën en publieke ruimte.

Dit project sluit aan bij strategische doelstelling 12 en de project operationele doelstelling 80 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 80: Gebiedsontwikkelingsprojecten op risico van sogent.

### 1.2 Situering van het project



De projectsite omvat de oude Malmarfabriek en is gesitueerd in het nieuwe buurtpark Bijgaardepark te Sint-Amandsberg. Het ligt tussen het park, de Ververijstraat, de spoorlijn Dampoort en het koopcentrum op de Dendermondsesteenweg. De volledige site beslaat +- 6.775m<sup>2</sup>. De site is kadastraal gekend onder Stad Gent – vierde afdeling, sectie D, nummer 164 W3.

Het meest zuidelijke deel van de Malmarfabriek zal ingericht worden als nieuwe uitbreiding op het bestaande Bijgaardepark en was onderwerp van voormelde overeenkomst.

## Artikel 2. Aanleiding addendum en tussenkomst Stad Gent

### 2.1. Aanleiding addendum

De gronden binnen de voormelde projectsite waren in het bezit van de Stad Gent in de periode 2000 tot 2007 en werden aan sogent overgedragen in 2007.

Naar aanleiding van de diverse ontwikkelingen op de projectsite van de oude Malmarfabriek werd vervuiling op die site vastgesteld. Deze vervuiling is tweërlei:

- Na de overdracht werd een **minerale bodemverontreiniging** aangetroffen ter hoogte van een ondergrondse tank (zie bijlage 1).
- Na de overdracht werd in zone 1 een **bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen** in de bovenste 10 cm van het talud (zie bijlage 2). De oorzaak is de verwerking van een asbesthoudende isolatie rond een afvoerbuis.

Sogent staat ten aanzien van de toekomstige eigenaars van de collectieve woonontwikkeling en in functie van de parkuitbreiding in voor de sanering van de site.

Bij de overdracht werd sogent door de Stad Gent gevrijwaard voor alle risico's van bodemverontreiniging en voor zowel de schade als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

### 2.2. Tussenkomst Stad Gent

#### 1/ aangaande de **minerale bodemverontreiniging**:

Conform de bepalingen in de verkoopakte is de Stad Gent volledig verantwoordelijk voor de kosten die gepaard gaan met de sanering en de bijhorende studiekosten aangezien deze bodemverontreiniging met minerale olie tot stand gekomen is vóór de overdracht in 2007.

#### 2/ aangaande **bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen**:

Door verwerking van deze isolatie voor (zoals aangegeven in de asbestinventaris van 2004) en na de overdracht, worden de kosten voor de bodemkundige studies en de sanering zelf verdeeld tussen de Stad Gent en sogent conform een verdeelsleutel die evenredig is met het aantal jaren eigenaarschap, met name Stad Gent: 7/18 of 0,39 (van 2000 tot 2007) en sogent 11/18 of 0,61 (van 2007 tot heden).

## Artikel 3. Uitvoering van de saneringswerken

Sogent heeft de asbestsanering eind 2018 afgerond.

De sanering van de minerale olie zal op een geïntegreerde manier gebeuren bij de sloopwerken en dit in opdracht van de collectieve woonontwikkeling. Deze sloopwerken staan ingepland in 2019.

## Artikel 4. Bepaling tussenkomst Stad Gent

### 4.1 Gemaakte kosten op heden

		kost exclusief BTW	kost inclusief BTW	verdeelsleutel	kost Stad Gent inclusief BTW
<b>Deel 1 _ Verontreiniging minerale olie</b>	Verkenkend bodemonderzoek	1.302	1.575,42	1	1.575,42
	Technisch verslag grondverzet	5.755,2	6.963,792	1	6.963,792
	Beschrijvend bodemonderzoek	4.219	5.104,99	1	5.104,99
<b>Deel 2_ Verontreiniging niet-gebonden asbest</b>	Opmaak nieuwe asbestinventaris	441	533,61	0,39	207,52
	Luchtmetingen studiebureau	357	431,97	0,39	167,99
	Opmaak nota asbestverwijdering	7.100	8.591,00	0,39	3.340,94
	Opmaak bestek en bijkomende staalnames	5.663,5	6.852,84	0,39	2.664,99
	Werfopvolging bodemdeskundige	4.175	5.051,75	0,39	1.964,57
	Werfopvolging sogent	6.566,90	nvt	0,39	2.553,79
	Luchtmetingen aannemer	1.626,7	1968,27	0,39	765,44
	Werfopvolging aannemer	1.313,3	1589,137	0,39	618
	asbestverwijdering zone 1	42.440	51.352,4	0,39	19.970,38
				<b>totaal</b>	<b>45.898</b>

#### 4.2 Verwachte kosten na uitvoering sanering minerale olie

---

Aangezien de effectieve sanering van de minerale olie pas zal gebeuren bij de sloopwerken in opdracht van de cohousers, zal daarna pas de afrekening van die werken gebeuren en zullen de bedragen gekend zijn. Momenteel werken we met volgende aannames:

		kost exclusief BTW	kost inclusief BTW	verdeelsleutel	kost Stad Gent inclusief BTW
<b>Deel 1 _ Verontreiniging minerale olie</b>	Uitvoeren van de werken en werfopvolging	7.500	9.075	1	9.075
	Sanering minerale olie	10.000	12.100	1	12.100
	20% onvoorziene kosten op de saneringswerken minerale olie	2.000	2.420	1	2.420
				<b>TOTAAL</b>	<b>23.595</b>

#### 4.3 Totale tussenkomst door Stad Gent

---

De totale tussenkomst van de Stad Gent voor bedoelde saneringswerken (asbest én olie) aan sogent bedraagt maximaal **69.493 euro**.

## Artikel 5. Financiering

Onder voorbehoud van goedkeuring van het jaarlijkse budget door de Stad Gent, verbindt de Stad Gent er zich toe het bedrag als volgt uit te betalen:

- Na ondertekening van dit addendum door beide partijen zal in 2019 100% van de gemaakte kosten uitbetaald, ter waarde van **45.898 euro**.
- De “te verwachten kosten” zullen uitbetaald worden in functie van de voortgang van het project en zullen maximaal **23.595 euro** bedragen. Daartoe zal sogent aan Stad Gent een overzichtslijst van de gemaakte kosten bezorgen.

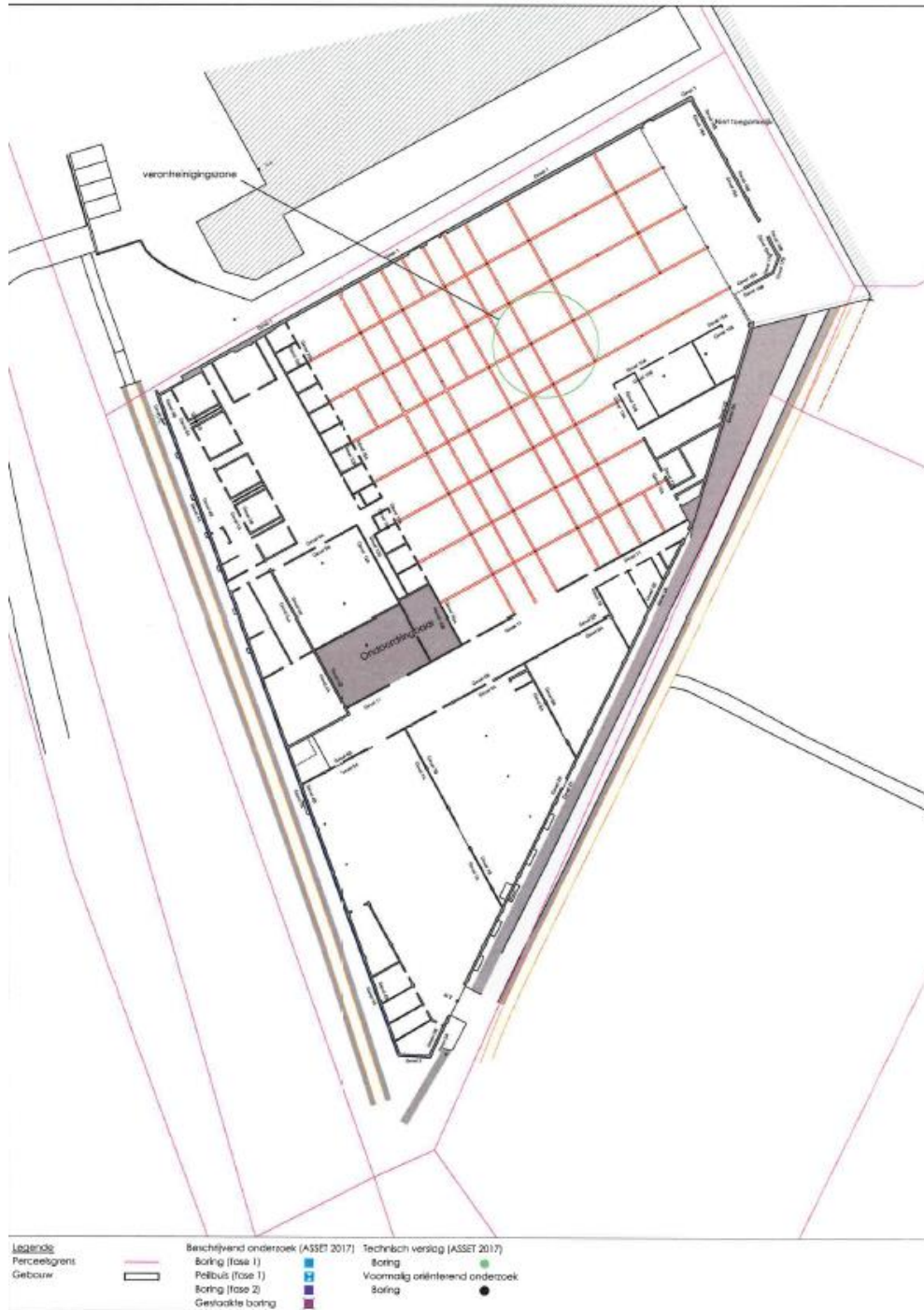
De uitbetaling gebeurt door overschrijving op rekeningnummer BE86 0910 0028 3450 van sogent.

Bovenvermelde bedragen zullen door de Stad Gent als subsidie aan sogent verstrekt worden.

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,
Voor de burgemeester, (bij delegatiebesluit van 24/1/2019)	
De heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur
Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur	Mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke projecten sogent

Bijlage 1: plan verontreiniging minerale olie



Bijlage 2: plan asbestsanering

