



Vergadering van 23 september 2019

2019_GRMW_00864 Addendum bij de 'Bijzondere samenwerkingsovereenkomst stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai' - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 23 september 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 Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; 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 Vandembroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; 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; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Mathias De Clercq

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:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

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

Op 22 januari 2018 werd de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) tussen Stad Gent en sogent aangaande de verwerving van een nijverheidsgebouw en het beheer van de tijdelijke invulling op de Meulestedekaai bij gemeenteraadsbeslissing goedgekeurd. Deze BSO heeft tot doel: de bestaande site van Ateljee vzw (een fietsherstelplaats voor bedrijven en organisaties die woon-werkverkeer willen organiseren) te verwerven en tijdelijk in te vullen met nieuwe types werkruimten, als doorgroeilocatie voor bestaande lokale initiatieven of als laagdrempelige maakruimtes voor de buurt.

De verwerving van de site is gebeurd (voorjaar 2018), de tijdelijke invulling is lopend en gebeurt door Bulb vzw, Worstelclub en Samenlevingsopbouw/vzw CLT. Daarnaast is er ruimte voor een solidaire buurtwinkel (nog niet ingevuld) en een groenzone aan Oud Postje voor stadslandbouw.

Het onderzoek van de definitieve invulling met een innovatieve woonontwikkeling van de site is lopende, maar neemt meer tijd in beslag dan oorspronkelijk vooropgesteld. **Tijdelijk beheer zal daardoor langer noodzakelijk zijn en zal 5 jaar duren ipv 3 jaar.** Hiervoor is een extra budget nodig van **60.000 EUR**.

Daarnaast kan de stad rekenen op de steun van het Vlaams Grootstedenbeleid voor dit project. De in de oorspronkelijke BSO toegekende **renteloze lening aan sogent moet hierdoor omgezet worden in een subsidie.**

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 5619500415

Voorgestelde uitgaven: € 60.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Het betreft een extra subsidie aan sogent voor de verlenging van de tijdelijke invulling met 2 jaar.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing SGW		
Budgetplaats	405960001		
Categorie*	I Subs. 6641400		
Subsidiecode	NIET_RELEVANT		
2019	60.000		
2020			

2021			
2022			
2023			
2024			
Later			
Totaal		60.000	

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20190814_DO_addendum bij BSO Meulestedekaai.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 41 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Tine De Moor; Stijn De Roo; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Yeliz Güner; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Guy Verhofstadt; Filip Watteuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 10 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem

Artikel 1:

Keurt goed het Addendum 1 aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project "stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai" zoals gevoegd in bijlage.

ADDENDUM 1

bij

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

stadsvernieuwingsproject 'Muide Meulestede Morgen': Meulestedekaai

Verwerving nijverheidsgebouw
Beheer tijdelijke invulling



Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de gemeenteraad 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	Project.....	5
2.1	Projectplanning	5
3	Budget.....	6
3.1	Kostenraming	6
3.2	Projectbudget	8
3.3	Financiering.....	8
3.4	Inhoudelijke en financiële controle.....	8
4	Overige bepalingen	9
5	Goedkeuring.....	9
6	Ondertekening.....	9

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 het beheer van de tijdelijke invulling op de Meulestede-kaai bij gemeenteraadsbeslissing goedgekeurd.

Voormelde bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel: de bestaande site van Ateljee vzw (een fietsherstelplaats voor bedrijven en organisaties die woon-werkverkeer willen organiseren) te verwerven en tijdelijk in te vullen met nieuwe types werkruimten (als bv. een fablab of een maak-, experimenteer- en onderzoeksruimte), als doorgroeilocatie voor bestaande lokale initiatieven (vb. Timelab) of als laagdrempelige maakruimtes voor de buurt (bv. een 'sociaal houtatelier').

1.2 Doel van het addendum

Het onderzoek van de definitieve invulling met een innovatieve woonontwikkeling van de site neemt meer tijd in beslag dan oorspronkelijk vooropgesteld. Tijdelijk beheer zal daardoor langer noodzakelijk zijn. De tijdelijke invullingen zullen langer kunnen blijven lopen. Geschat wordt dat de tijdelijke invulling 5 jaar kan duren in plaats van 3 jaar. Om die reden wordt de overeenkomst over de tijdelijke exploitatie van de site **met 2 jaar verlengd** en zal de einddatum verschoven worden naar eind 2023.

Stad Gent voorzag een renteloze lening van 1.770.000 EUR in 2018 voor de BSO tussen Stad Gent en sogent met betrekking tot “Stadsvernieuwingsproject ‘Muide Meulestede Morgen’: Meulestedekaai – verwerving nijverheidsgebouw – beheer tijdelijke invulling”. Omdat Stad Gent kan rekenen op de steun van het Vlaams Grootstedenbeleid voor dit project zal **de renteloze lening aan sogent omgezet worden in een subsidie**.

Vanwege de verlenging van de tijdelijke invulling wordt met onderhavig addendum op de BSO een **bijkomende subsidie van 60.000 EUR** voorzien door de Stad Gent.

2 Project

2.1 Projectplanning

Bovenstaande resultaten worden nagestreefd binnen de weergegeven richtinggevende planning:

- Najaar 2017 (**afgerond**)
 - Sogent staat in voor de realisatie van de opmaak en de ondertekening van het compromis, inventaris en bruikleenovereenkomst met Ateljee vzw in functie van de verwerving van de terreinen met bijbehorende gebouwen op de Meulestedekaai.
 - Stad Gent en sogent onderzoeken welk programma invulling kan geven aan de tijdelijke exploitatie
- Voorjaar 2018 (**afgerond**):
 - Verlijden van de akte van de verwerving van de zone Ateljee.
 - Aanvang terbeschikkingstelling van de zone Ateljee aan:
 - Ateljee vzw indien zij na het verlijden van de akte het gebouw nog in gebruik zullen nemen.
 - Tijdelijke exploitatie indien Ateljee vzw na het verlijden van de akte het gebouw niet meer in gebruik zal nemen.
 - Stad Gent en sogent bepalen het programma binnen de tijdelijke exploitatie.
 - Stad Gent en sogent stellen een beheersorganisatie aan voor de realisatie van de tijdelijke exploitatie.
- Najaar 2018 – Najaar 2023 (lopend):
 - Looptijd tijdelijke exploitatie
 - Bulb vzw – loods B en buitenruimte
 - Worstelclub – loods A
 - Samenlevingsopbouw/vzw CLT – burelen
 - Ruimte voor solidaire buurtwinkel (nog niet ingevuld)
 - Groenzone aan Oud Postje voor stadslandbouw

3 Budget

3.1 Kostenraming

a. Overzicht totaal

Meulestedekaai MEUKAA	
gebiedsontwikkeling	
SOGENT Project op risico Stad Gent	
Totaal projectresultaat Meulestedekaai 0 €	
MEUKAA	Budgetbedrag
NETTO PROJECT RESULTAAT	0
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	0
<i>Totaal Onvoorziene Kosten</i>	0
Kosten	
<i>Overhead (0)</i>	0
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>	1.428
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	1.732.088
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	93.146
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>	0
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	3.338
Totaal Kosten	1.830.000
Opbrengsten	
<i>Overhead (0)</i>	0
<i>Subsidies</i>	1.830.000
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)</i>	0
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)</i>	0
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten</i>	0
Totaal Opbrengsten	1.830.000
FINANCIERING	0
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>	0
<i>Eigen middelen SOGENT</i>	0
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	0
<i>Externe financieringen (vreemd vermogen)</i>	0
<i>Filiaal (interne financieringen)</i>	0

tem 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	vanaf 2026
-1.568.878	1.721.516	-37.921	-38.127	-38.338	-38.251	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.428	-	-	-	-	-	-	-	-
1.511.881	100.764	30.000	30.000	30.000	29.444	-	-	-
52.232	7.720	7.921	8.127	8.338	8.807	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.338	-	-	-	-	-	-	-	-
1.568.878	108.484	37.921	38.127	38.338	38.251	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.830.000	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.830.000	-	-	-	-	-	-	-
1.568.878	-1.568.878	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.568.878	-1.568.878	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

b. Detail Totaal Budget Verwerving (2) & Beheer (3)

BBC		2020								
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS	Budgetbedrag	tem 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	vanaf 2026
<u>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</u>		ok								
aankoop gronden + gebouwen (incl.aanverw.kosten)	1.500.000	1.500.000			-		-	-	-	-
belastingen VL (leegstand, onroer.voorheffing, ...)	59.669	225	20.000	10.000	10.000	10.000	9.444		-	-
instandhoudings- / onderhoudswerken (incl.BTW)	172.419	11.656	80.764	20.000	20.000	20.000	20.000		-	-

c. Detail Softkosten (4)

BBC		2020								
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS	Budgetbedrag	tem 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	vanaf 2026
<u>Totaal budget Softkosten (4)</u>		ok								
erelonen en studies (incl.BTW)	1.523	1.523				-	-	-	-	-
interne personeelskosten	91.623	50.709	7.720	7.921	8.127	8.338	8.807		-	-
verzekeringen ABR	0	-	-	-		-	-		-	-
financiële kosten (excl.BTW)	0	-							-	-

3.2 Projectbudget

Er werd voor de BSO een budget voorzien van 1.770.000 euro bij Stad Gent. Vanwege de verlenging van de tijdelijke invulling, is een extra budget te voorzien van 60.000€.

Het projectbudget binnen deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat alle kosten voor sogent m.b.t. de afspraken zoals opgenomen in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**
Taakverdeling:

- De kosten m.b.t. de procedure tot verwerving van het terrein op de Meulestedekaai (zone Ateljee) (€ 1.500.000 verwerving)
- De kosten m.b.t. de belastingen (leegstand, onroerende voorheffing, ... : € 59.669)
- De verhuurderslasten van de terreinen met bijbehorende gebouwen gedurende de tijdelijke invulling van het project (€ 172.419)
- Enkele beperkte voorbereidende studiekosten (sonderingen, opmetingen, ...) (€ 1.523)
- De personeelskosten van sogent voor deze fase van tijdelijke invulling (€ 92.623)

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële stand van zaken van de reeds gemaakte kosten voorleggen en een overzicht van de nog te maken kosten ter goedkeuring voorleggen aan de programmaregisseur van de Stad Gent.

3.3 Financiering

Het budget van 1.770.000 EUR werd in 2018 (t.b.v. 1.500.000 EUR) en 2019 (270.000 EUR – werd nog niet opgevraagd) door de Stad Gent als een renteloze lening aan sogent verstrekt conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

Voor de financiering van de verwerving van bestaande site van Ateljee vzw en het beheer van de tijdelijke invulling tot 2021 doet Stad Gent beroep op subsidies van het Vlaams Grootstedenbeleid. De renteloze lening wordt dan ook omgezet in een subsidie, zowel voor het reeds opgevraagde deel als voor het nog op te vragen saldo (samen 1.770.000 EUR).

Voor subsidiëring van de verlening de tijdelijke invulling voorziet Stad Gent bijkomend 60.000 euro.

3.4 Inhoudelijke en financiële controle

Sogent verbindt zich er toe jaarlijks, en uiterlijk tegen 31/01 van het volgende jaar, een financiële rapportering (o.b.v. een budgetfile) voor het project Meulestedekaai over te maken aan Stad Gent, teneinde de Stad op jaarlijkse basis inzicht te geven in alle kosten en

opbrengsten verbonden aan het project. De Stad Gent behoudt zich het recht voor om voormelde subsidie van 1.830.000 euro voor het project Meulestedekaai geheel of gedeeltelijk terug te vorderen, indien na de afhandeling van de BSO met bijbehorende addenda van het project Meulestedekaai, op basis van het verschil tussen kosten en opbrengsten zou blijken dat voormelde subsidie van 1.830.000 EUR niet integraal nodig was om de kosten van het project Meulestedekaai te dekken.

4 Overige bepalingen

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

5 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 vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

6 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,
Mevrouw Zeneb Bensafia Voorzitter van de gemeenteraad	Mevrouw Rebecca De Vos Teamverantwoordelijke patrimonium sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent



GEEFT GENT VORM



