



Vergadering van 11 juni 2020

2020_GRMW_00751 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor de realisatie van een parkeergebouw op de site UCO Maïsstraat - Addendum 1 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2de lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en sogent, goedgekeurd op de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 11.

Motivering

Sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, heeft het voormalige UCO-fabrieksterrein van ca. 11 ha in de Gentse Bloemekenswijk in 2010 aangekocht en vervolgens gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven (SEC), het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO. Het voormalige Balenmagazijn werd volledig gerenoveerd en centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

De Stad Gent wenst een parkeergebouw te bouwen voor de huidige en toekomstige werknemers op de UCO-site, om de parkeerdruk op de omliggende Bloemekenswijk te beperken. Het parkeergebouw moet plaats bieden aan de werknemers van de sociaal-economische bedrijven die hun intrek nemen in de bestaande UCO-loods.

Sogent is op heden eigenaar van de UCO-loods en werd gevraagd de bouw van de parking te begeleiden, om nadien de grond incl. gebouw over te dragen aan de Stad Gent.

De gemeenteraad in zitting van 26 september 2016 en de raad van bestuur van sogent in zitting van 28 september 2016 keurden BSO 1 "UCO Parking (UCOPAR) – bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent – sogent (studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase)" goed.

De gemeenteraad in zitting van 18 december 2017 en de raad van bestuur van sogent in zitting van 20 december 2017 keuren BSO 2 "UCO Parking (UCOPAR) – bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent – sogent (realisatie van een parkeergebouw)" goed.

In uitvoering van artikel 11 van de 'Beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent', goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019 en de raad van bestuur van sogent in zitting van 19 december 2019, wordt overgegaan tot het sluiten van een addendum bijzondere samenwerkingsovereenkomst (addendum BSO 2) tussen de Stad Gent en sogent voor de bouw van een parking in de UCO-site aan de Maïsstraat. Het addendum BSO 2 omvat de realisatie van het parkeergebouw.

De aanleiding tot de opmaak van het addendum BSO 2 is de gestegen kostprijs in aanloop naar de realisatie van het parkeergebouw. De stijging van de kostprijs, nl. € 420.000, is te wijten aan verschillende oorzaken, met name de wijziging van een low-cost naar een degelijk uitgerust parkeergebouw, extra softkosten en extra beheerskost.

Voor de realisatie van het parkeergebouw wordt in 2022 de verkoop van sogent aan de Stad Gent voorzien, nl. € 6.404.208 (incl. risico-marge). Dit bedrag betreft de som van € 5.965.000, via renteloze lening verstrekt, en € 439.208, de grondwaarde en waarde van de voormalige bebouwing.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op het moment van de realisatie van het project. Met realisatie wordt de verkoop bedoeld van het onroerend goed. Bij het verlijden van de authentieke akte zal de Stad Gent de transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen. In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de renteloze lening, ten belope van het verschil, omgezet worden in een subsidie.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Geen visum ontvangen

Vastleggingnummer(s): 4517009818

Voorgestelde uitgaven: € 12.570.941,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in de financiële bijlage betreffen: (1) Het gesubsidieerd gedeelte van de aankoop van het parkeergebouw door het Mobiliteitsbedrijf (2) Het niet-gesubsidieerd gedeelte van de aankoop van het parkeergebouw door het Mobiliteitsbedrijf (3) De aankoop van de grond door het Mobiliteitsbedrijf (4) Het niet-gesubsidieerd gedeelte van de aankoop van het parkeergebouw door dienst Werk (5) De toegestane renteloze lening aan Sogent voor de bouw van het parkeergebouw (6) De middelen van het stadsvernieuwingsfonds die worden gebruikt voor de aankoop van het parkeergebouw door het Mobiliteitsbedrijf. In uitvoering van artikel 11 van de 'Beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent' wordt overgegaan tot het sluiten van een addendum bijzondere samenwerkingsovereenkomst (addendum BSO 2) voor de bouw van een parking in de UCO-site aan de Maïsstraat. Aanleiding tot de opmaak van het addendum BSO 2 is de gestegen kostprijs in aanloop naar de realisatie van het parkeergebouw. De stijging van de kostprijs, nl. € 420.000, is te wijten aan verschillende oorzaken, met name de wijziging van een low-cost naar een degelijk uitgerust parkeergebouw, extra softkosten en extra beheerskosten. De meerkosten van het addendum beperken zich tot 420.000 euro, maar alle financiële gevolgen (dus incl. deze van

de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst BSO 2) werden in beeld gebracht om het overzicht te behouden.

Dienst	(1) BMO	(2) BMO	(3) BMO	(4) WRK	(5) BMO
Budgetplaats	406220001	406220001	406220001	404650001	406220001
Categorie	I (2210000)	I (2210000)	I (2200000)	I (2210000)	I (2210000)
Subsidiecode	SVF.UCP	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
t.e.m. 2019	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	400.000 EUR
2020	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	2.350.000 EUR
2021	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	3.210.000 EUR
2022	1.500.000 EUR	4.166.733 EUR	439.208 EUR	500.000 EUR	0 EUR
2023	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
2024	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
2025	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR
Totaal	1.500.000 EUR	4.166.733 EUR	439.208 EUR	500.000 EUR	5.960.000 EUR

Verwachte ontvangsten: € 7.465.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in de financiële bijlage betreffen: (1) De ontvangsten van het stadsvernieuwingsfonds voor de aankoop van het parkeergebouw door het Mobiliteitsbedrijf.
(2) De terugvordering van de renteloze lening van sogent.

Dienst	(1) SUB	(2) BMO
Budgetplaats	406220001	406220001
Categorie	I (1500200)	I (2802100)
Subsidiecode	SVF.UCP	NIET_RELEVANT
2020	0 EUR	0 EUR
2021	0 EUR	0 EUR
2022	1.500.000 EUR	5.965.000 EUR
2023	0 EUR	0 EUR
2024	0 EUR	0 EUR
2025	0 EUR	0 EUR
Totaal	1.500.000 EUR	5.965.000 EUR

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum BSO 2 parking UCO (deel van de beslissing)
- UCOPAR metingsplan zone parkeergebouw

- akkoord financieel beheerder

Voorstel

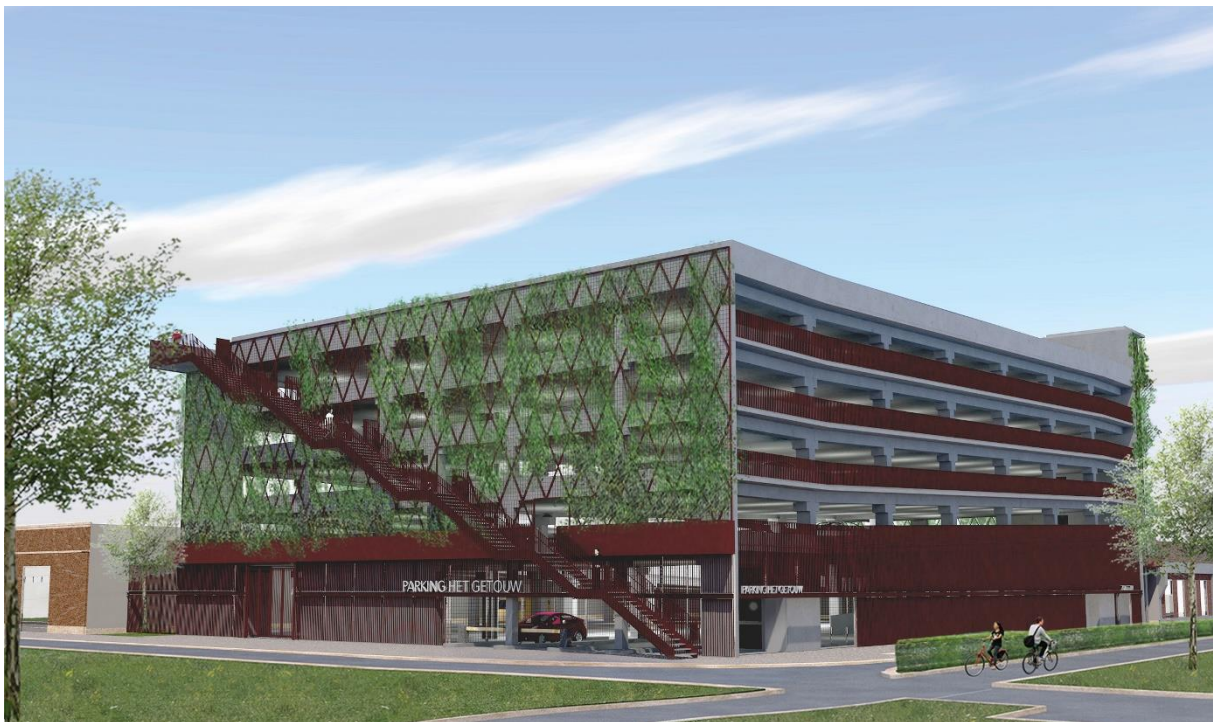
Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor de realisatie van een parkeergebouw op de site UCO Maisstraat, zoals gevoegd in bijlage.

UCO Parking / Parking het Getouw: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Addendum BSO 2 Realisatie van een parkeergebouw





GEEFT GENT VORM

Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden 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 23 september 2019 ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

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 bouw, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van 16 januari 2019,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

Artikel 1	Doel en aanleiding Addendum BSO 2.....	4
Artikel 2	Context en situering.....	4
2.1	Context van het project.....	4
2.2	Situering van het project.....	5
2.3	Recente ontwikkelingen van en rondom het project.....	6
Artikel 3	Project.....	7
3.1	Projectdefinitie.....	7
3.2	Projectplanning.....	7
Artikel 4	Projectstructuur.....	8
4.1	Projectleiding.....	8
4.2	Projectoverleg.....	8
4.3	Projectstructuur.....	9
Artikel 5	Taakverdeling.....	9
Artikel 6	Patrimoniaal.....	12
6.1	Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2.....	12
6.2	Status bij einde van het project.....	13
Artikel 7	Financiering.....	13
7.1	Historische kosten: uitgaven t.e.m. september 2019.....	13
7.2	Verantwoording stijging van de kostprijs.....	14
7.3	Totale kost voor het volledige project.....	14
7.4	Financieringswijze.....	16

Artikel 1 Doel en aanleiding Addendum BSO 2

Onderhavige overeenkomst vormt een addendum op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 tussen de Stad Gent en sogent voor het project UCO Parking of intussen Parking het Getouw. BSO 2 m.b.t. dit project werd goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 20 december 2017 en op de gemeenteraad dd. 18 december 2017.

De BSO 2 heeft tot doel de financiering voor de realisatie van het parkeergebouw op de UCO vast te leggen. De aanleiding tot het addendum BSO 2 is de gestegen kostprijs voor de realisatie in de aanloop naar de realisatie van het parkeergebouw. Meer hierover onder het artikel 7. Financiering. Addendum BSO 2 is de gecoördineerde versie van BSO2 met in het grijs de aanduidingen van wijzigingen voor het Addendum BSO2.

Artikel 2 Context en situering

2.1 Context van het project

Algemeen

De voormalige UCO-site in de Gentse Bloemekenswijk krijgt de komende jaren een grondige facelift in het kader van het stadsvernieuwingsproject Het Getouw. De naam is een knipoog naar het textielverleden van de wijk en een verwijzing naar de projecten die op touw gezet worden en de bedrijvigheid die er komt op de UCO-site.

Het fabrieksterrein van 11 ha wordt gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven, het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO.

Het voormalige Balenmagazijn dat volledig gerenoveerd is, centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

Het parkeergebouw moet de omgeving en het park vrijwaren van wagens. De wagens worden zoveel mogelijk gebundeld in het parkeergebouw.

Daarnaast omvat het Getouw ook, onder andere, een wijkpark, het Bloemekenspark, buurtfuncties en nieuwe woningen.

Voor meer info over de totale site wordt verwezen naar de BSO UCO ALG Addendum II.

Beleidsvisie

Aangezien de Bloemekenswijk lijdt onder een hoge parkeerdruk en de inplanting van de sociaal economische bedrijven in de oude UCO-loods extra druk met zich zal meebrengen, werd er besloten een parkeergebouw op te richten.

Ondernemingsplan - meerjarenplanning

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

Het project sluit aan bij twee project operationele doelstelling (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning en sogent in zijn ondernemingsplan hebben opgenomen:

POD41: Cluster Sociale Economie UCO Gent

POD34: Parking het Getouw UCO-site

2.2 Situering van het project



luchtfoto met aanduiding van de door sogent aangekochte UCO-site

UCO Algemeen

De UCO site, Maïsstraat 142 te Gent, situeert zich ten noorden van Gent en maakt deel uit van het groter gebied tussen de Nieuwevaart in het zuiden en de Wondelgemse Meersen in het noorden en is gelegen aan de oostrand van de Bloemekenswijk.

De site heeft een kadastrale oppervlakte van 11 hectare, waarvan quasi de helft bebouwd is. Deze gronden zijn in het gewestplan hoofdzakelijk ingekleurd als ambachtelijke bedrijven en KMO-zone. De site is vandaag enkel via de drukbevolkte Bloemekenswijk ontsloten.

Voor het toekomstig personen- en vrachtverkeer van het bedrijvent centrum zal een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd worden via de Nieuwevaart en Gaardeniersweg. Op die manier wordt het doorkruisen van de Bloemekenswijk vermeden en kan vooraan de UCO-site een autovrij plein gecreëerd worden.



luchtfoto met aanleg nieuwe wegenis, fase 1, en vrijgemaakte zone voor het parkeergebouw © Bart Vermaercke

UCO Parking

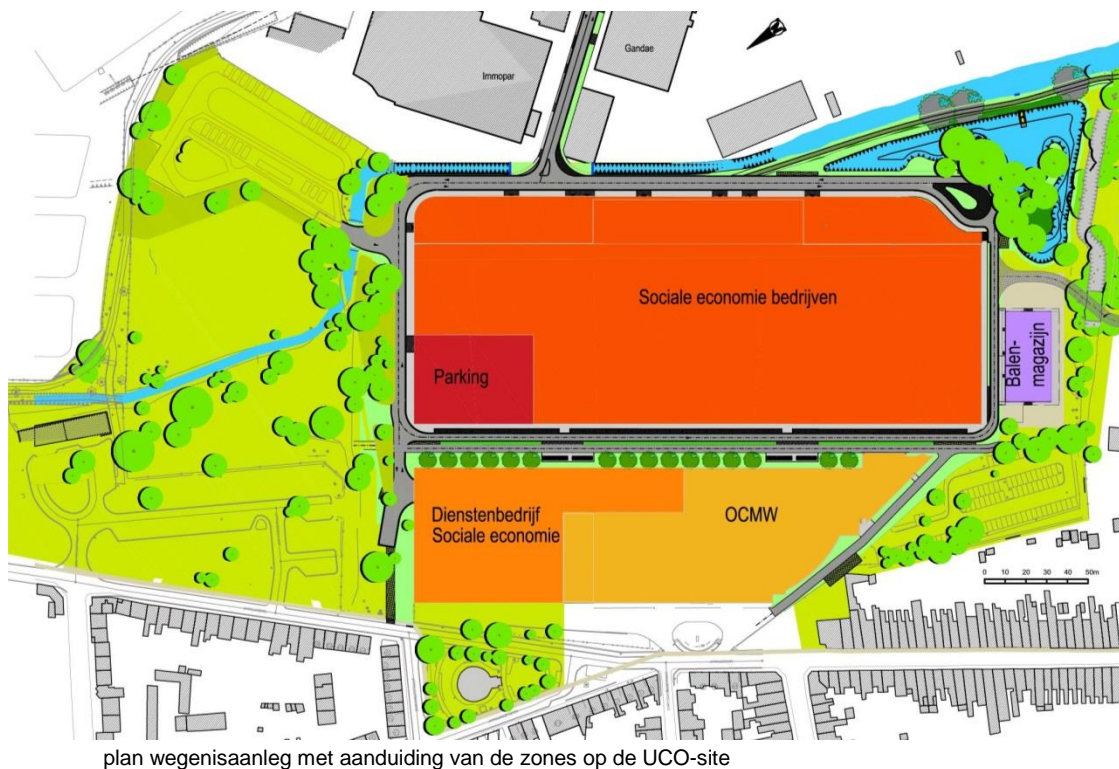
Het parkeergebouw bevindt zich langs de nieuw aangelegde Getouwstraat, in de linker onder hoek op het plan hieronder. De zone voor het parkeergebouw betreft het kadastraal perceel: Afdeling 10 sectie K nummer: deel van 28K, lot 5, zoals aangeduid op het opmetings- en kadastraal plan, zie bijlage. Het perceel bevindt zich op de hoek van de nieuwe Getouwstraat en Gaardeniersweg.

Het parkeergebouw is vlot bereikbaar via de ringweg en de ontsluitingsweg, de Gaardeniersweg. Er is geen rechtstreekse toegang vanuit de Bloemekenswijk mogelijk.

2.3 Recente ontwikkelingen van en rondom het project

UCO Algemeen

Fase 1 van de wegenis, nl. de ringweg, is reeds aangelegd. Fase 2 van de wegenis, de verlenging van de Gaardeniersweg als verbinding met de Nieuwevaart is uitgevoerd.



UCO Parking of Parking het Getouw

De sloop van het gebouwdeel van de loods voor het toekomstig parkeergebouw is inmiddels uitgevoerd. Het terrein is heden braakliggend.

De omgevingsvergunning voor het nieuwe parkeergebouw is verkregen op 7 februari 2019. De uitvoeringsdocumenten zijn opgemaakt en het grotendeel van de offertes zijn ontvangen.

Artikel 3 Project

3.1 Projectdefinitie

Algemeen

Het parkeergebouw betreft een open structuur die zich bevindt binnen de perceelsgrenzen van lot 5 op het opmetingsplan. De bebouwbare oppervlakte is 2460 m², zie plan **bijlage 1**. Het parkeergebouw zal plaats bieden aan +/- 343 publieke parkeerplaatsen en +/- 41 afsluitbare parkeerplaatsen.

3.2 Projectplanning

Volgende planning werd aangehouden:

- Lente 2016: voorbereidende werken: asbestverwijdering
- Lente-zomer 2016: bestek en aanstelling ontwerpteam

- Lente-zomer 2016: bestek en gunning aannemer sloop
- Herfst 2016 – lente 2017: voorbereidende werken: sloop
- Zomer 2018: indienen stedenbouwkundige vergunning
- Midden 2019: aanbesteden bouw parkeergebouw

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Voorjaar 2020: gunning bouw parkeergebouw
- Voorjaar 2020: start bouw parkeergebouw
- Najaar 2021: voorlopige oplevering
- Najaar 2023: definitieve oplevering
- Eind 2021 - voorjaar 2022: verkoop van sogent aan stad Gent

Artikel 4 Projectstructuur

4.1 Projectleiding

De projectleiding is in handen van **sogent**.

Projectverantwoordelijke van **sogent** is Annelies Anaf of vervanger.

(Master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Tom De Roos of vervanger.

4.2 Projectoverleg

De bevoegde schepen voor het Parkeergebouw is Filip Watteeuw (schepen van Mobiliteit en Openbare Werken). Daarnaast is Sami Souguir (schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning) bij dit project betrokken.

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Departement Publieke Ruimte	IVA Mobiliteitsbedrijf	Tom De Roos
Departement Financiën	Staf Dept. Financiën	Annemie Boghaert
Beleidsvoering	Juridische Dienst en Kennisbeheer	Anne Claeys
	Dienst Stedelijke Vernieuwing - Programmaregisseur	Iris Van den Abbeel

4.3 Projectstructuur

Projectteam

Het projectteam zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. Het projectteam komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks. Meer of minder i.f.v. noodzaak.

Het projectteam bestaat uit de (master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en de projectverantwoordelijke van sogent.

Kerngroep UCO-site

Dit is het monitoringorgaan, overkoepelend voor de UCO-site, en volgt de werking van het projectteam op. Op regelmatige basis zullen de deelnemers geïnformeerd worden over de stand van zaken. Ze zullen beslissingen nemen over de grotere items en de besluitvorming bespreken. De stuurgroep verzorgt de opvolging van het projectteam. Overleg gebeurt ad-hoc, i.k.v. essentiële beslissingsmomenten, bv. op het einde van een fase, bij het bereiken van een mijlpaal, als voorbereiding op het DOO.

In de kerngroep zijn volgende partijen vertegenwoordigd: sogent, dienst werk, kabinet stadsontwikkeling, programmaregisseur van de Stad Gent en wanneer aangewezen, aangevuld met (master)projectleider Mobiliteitsbedrijf en staf OCMW.

Werkgroepen

Het projectteam wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken diensten. Waar nodig worden verschillende werkgroepen opgestart bv.: toegankelijkheid, afstemming brandweer, ontwerp /bouw, ...; waarin verschillende collega's van stadsdiensten worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

Sogent opent een deelplatform op Chapoo. Alle relevante documenten zullen maximaal via dit digitaal platform uitgewisseld worden.

Artikel 5 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van Stad Gent en **sogent** vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

Naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, voert Stad Gent de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

- a. Het Mobiliteitsbedrijf is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, m.u.v. taken eigen aan de bouw.
- b. Strategische subsidies, zal ondersteuning bieden aan sogent bij de aanvraag, opvolging en rapportering van verschillende subsidies (EFRO, SVF, AO,...). De stad is aanvrager en ontvanger van de subsidies die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen. Het risico van het al-dan-niet verkrijgen van deze subsidies ligt bij de stad.
- c. De Dienst Stedelijke Vernieuwing – programmaregisseur staat in voor het overkoepelende geheel UCO-site.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

- a. Het IVA mobiliteitsbedrijf staat in voor:
 - de begeleiding en advisering van het programma van eisen
 - advies m.b.t het ontwerp van de parking
 - het tijdig verstrekken van informatie, advisering en technische expertise over materiaalkeuze, specifieke eisen (vb. veiligheidsnormen, ...), technieken, ed.,
 - het verlenen van schriftelijke goedkeuring bij belangrijke fases: definitief ontwerp, stedenbouwkundige aanvraag, aanbestedingsdossier
 - de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad
 - zijn (eventuele) goedkeuring voor te maken kosten aan Sogent
 - voor de installatie van volgende technieken voor het publiek gedeelte, m.u.v. de bekabeling:
 - Toegangscontrole, betaalsystemen
 - Camerasystemen
 - Laadpunten voor elektrische wagens
 - deelname aan voorlopige en definitieve oplevering en ondertekening van het PV
 - het onderhouden en beheren van het Parkeergebouw vanaf de voorlopige oplevering (de openstaande punten van de voorlopige oplevering worden nog door **sogent** opgevolgd tot aan de definitieve oplevering)
 - het afsluiten van contracten met de nutsleveranciers
 - het uitvoeren van verschillende externe technische keuringen voorafgaand aan de oplevering
 - de coördinatie met de Dienst Vastgoedbeheer (afsluiten verzekeringen na voorlopige oplevering en aankoop)

- de coördinatie met diverse andere stadsdiensten i.v.m. de taken die na verwerving van de parking dienen opgenomen te worden, zoals groenonderhoud, onderhoud sanitair, onderhoud afgesloten gedeelte, enz.
- b. De Dienst Vastgoedbeheer staat in voor
 - de aankoop door de Stad van het Parkeergebouw
 - het afsluiten van een brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

Sogent staat in voor:

- a. de organisatie van de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bv. van werkgroepen,...) en zorgt voor de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot aan de voorlopige oplevering van het Parkeergebouw, met bijzondere aandacht voor de sluikstortproblematiek in het gebied.
- c. het naleven van zowel de inhoudelijke, financiële als administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen, het tijdig aanleveren van alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken en het meewerken aan de door de diverse subsidieverstrekkingen georganiseerde controles. Momenteel is er een subsidie van het SVF. Indien er andere subsidies te verkrijgen zijn, zal het mobiliteitsbedrijf dit aan sogent melden.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

Sogent staat in voor:

- a. de algemene begeleiding van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken
- b. alle taken eigen aan de bouwheer, telkens met inspraak door het mobiliteitsbedrijf:
 - Algemene projectleiding
 - Selectie, aanstellen en opvolgen dienstverleners, aannemers, leveranciers,...
 - Kwaliteitscontrole van ontwerpen, uitgevoerde werken,...
 - Aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen
 - Opvolging van de uitvoering van de werken inzake het verwijderen van asbest, de sloop van het bestaand gebouw en het bouwen van het Parkeergebouw volgens het programma van eisen van de Stad.
 - organisatie van de voorlopige en de definitieve oplevering
- c. de opleveringen, geleid en bekrachtigd door sogent. Schadegevallen tijdens of ten gevolge van de bouw van de parking en openstaande punten na voorlopige oplevering worden afgehandeld door sogent, dit tot aan de definitieve oplevering. Sogent engageert zich om na de definitieve oplevering – op eenvoudig verzoek van het Mobiliteitsbedrijf – bijstand te verlenen i.k.v. technische problemen, 10-jarige aansprakelijkheid,...

- gerelateerd aan het gebouw. Eventuele kosten horende bij deze bijstand maken geen deel uit van deze BSO en zullen vergoed worden.
- d. de kwaliteits- en kostenbewaking bij de bouw van de parking: het is de bedoeling om een low-cost parking te bouwen, ook m.b.t. ontwerp van gevels & inrichting.
 - e. de controle op voldoende continuïteit in de gevelopbouw t.o.v. de rest van de UCO-site, cf. gevraagd door Stedenbouw. De gevelafwerking (en eventueel groen) mag het concept open parking niet hinderen.
 - f. het opvragen van de nodige preadviezen bij de stadsdiensten in functie van het indienen van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij RWO.
 - g. het aangaan van een – jaarlijks verlengbaar – interventie- en onderhoudscontract voor de geïnstalleerde technieken, voor een termijn tot 4 jaar na installatie (zie verder). Dit zit niet in het investeringsbudget van sogent, maar zal als afzonderlijk perceel in het bestek worden meegenomen en door het Mobiliteitsbedrijf worden afgesloten en betaald.
 - h. de aansluiting van de nutsvoorzieningen.
 - i. het afsluiten van een ABR-verzekering incl. een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en bijhorende aanstelling en opvolging van het controlebureau
 - j. de verkoop van het Parkeergebouw incl. grond aan de Stad na de bouw van het nieuw parkeergebouw

Artikel 6 Patrimoniaal

6.1 Status bij goedkeuring onderhavige BSO 2

Het bestaande gebouw in de zone voor het toekomstig parkeergebouw, deel van de grote UCO-loods werd gesloopt en maakt plaats voor het Parkeergebouw.

Op heden is de grond in eigendom van **sogent**.

Intussen zijn studies volop lopende door o.a. het ontwerpteam en controlebureau.



Foto dd. 28 juli 2017, na sloop en met aanleg wegenis rondom

6.2 Status bij einde van het project

De grond en het parkeergebouw zullen door **sogent** bij notariële akte verkocht worden aan de Stad Gent, na voorlopige oplevering.

Sogent zal het Mobiliteitsbedrijf na de voorlopige oplevering zo snel mogelijk toegang verschaffen tot het gebouw, zodat de controle- en betaalapparatuur & camerasystemen kunnen geplaatst worden, voor zover deze werken niet interfereren met eventuele verbeter- of aanpassingswerken na de voorlopige oplevering. De opdracht van de veiligheidscoördinator voor de bouwwerken zal doorlopen tot deze installatiewerken zijn beëindigd, en mee verrekend worden binnen deze BSO.

Sogent volgt de openstaande punten m.b.t. de voorlopige oplevering op tot aan de definitieve oplevering.

Artikel 7 Financiering

7.1 Historische kosten: uitgaven t.e.m. september 2019

Voor de studie-, ontwerp- en aanbestedingsfase zijn er voor dit project tot en met september 2019 al uitgaven gebeurd, nl.:

UCO PARKING			
Uitgaven t.e.m. september 2019			
1.		Haalbaarheid	0 €
2.		Verwerving	0 €
3.		Beheer	
	1	Belastingen	0 €
	2	Instandhoudings- en onderhoudswerken	3.556 €
4.		Studie	
	1	Erelonen en studies	127.221 €
	2	Interne personeelskosten sogent	158.519 €
	3	Verzekeringen	8.390 €
6.		Bouwwerken	
	2	Gemene muur	78.270 €
10.		Vorbereidende werken	
	1	Asbestverwijdering	13.812 €
	2	Sloop	48.653 €
		Totaal excl. btw	438.421 €

Deze historische kosten werden reeds opgevraagd o.b.v. de renteloze lening die de stad aan sogent heeft toegekend in BSO 2.

7.2 Verantwoording stijging van de kostprijs

De reden tot opmaak van deze BSO 2 addendum is de stijging van de kost voor het bouwen van de parking. De stijging van de kost is te wijten aan verschillende oorzaken:

- De low cost-insteek voor het parkeergebouw is stelselmatig bijgesteld, o.a. op advies van de stadsbouwmeester omtrent de gevels en op vraag van het Mobiliteitsbedrijf tot installatie van een gebouwbeheerssysteem, intensieve camerabewaking, e.d. voor het gebruikscomfort. De ingediende offertes die op heden allen boven de raming stranden. De raming was reeds hoger - omwille van bovenstaande - dan wat in BSO 2 werd voorzien, in overleg met het mobiliteitsbedrijf werd verder gewerkt. In de BSO 2 werd een uitvoeringsbudget van 4.634.121 € voorzien, incl. risicomarge. In de BSO 2 addendum wordt een uitvoeringsbudget van 4.930.704 € opgenomen. De uitvoeringskost stijgt bijgevolg met 296.583 €.
- De softkosten stegen omwille van extra personeelskost, extra ereloon (bodemonderzoeken, ontwerpteam) en hogere prijs verzekering (door stijging uitvoeringskost). De extra personeelskost is er omwille van de verwerking van deze zaken, het herwerken van het ontwerp tijdens fase definitief ontwerp (na feedback stadsbouwmeester), het nazicht van het herschrijven van het bestek omwille van de vervanging van het studiebureau technieken, en het opnemen van de begeleiding van een senior projectverantwoordelijke tijdens de werffase (halve dag per week). In totaal steeg de softkost met 121.417 €.
- De extra beheerskost van het terrein voordat de werken starten, omwille van verschuiving in planning (2.000 €).

7.3 Totale kost voor het volledige project

Het geheel van kosten, incl. risico-marge, wordt geraamd in een budget van 6.404.208 € excl. BTW, voor de realisatie van het volledige project.

Deze raming is gemaakt o.b.v. de bouw van een parkeergebouw van 6 bouwlagen met ongeveer 384 (343 publieke + 41 afgesloten) parkeerplaatsen.

De personeelskost van sogent dd. 2019 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2014-2019:

- 71 €/uur voor projectverantwoordelijke
- 103 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Parkeergebouw wordt begeleid door een projectverantwoordelijke en opgevolgd door senior projectverantwoordelijken.

Sogent is BTW-plichtig, maar de BTW is in de budgetfile hieronder niet opgenomen, aangezien sogent deze BTW tijdens het project recupereert (sogent stelt een belastbare

activiteit nl. de bouw van een nieuw parkeergebouw). Stad Gent zal budgetten voorzien voor de BTW op de aankoop van de parking op.

In 2022 wordt de verkoop van sogent aan stad Gent voorzien, nl. 6.404.208 € (incl. risico-marge). Dit bedrag betreft de som van 5.965.000 €, via renteloze lening verstrekt, en 439.208 €, de grondwaarde en waarde van de voormalige bebouwing.

De meerkost in addendum BSO2 t.o.v. BSO 2 bedraagt 420.000 €, excl. btw.

BUDGETFILE - SOGent		2020						
Parkeergebouw UCO site UCOPAR								
bouwproject								
SOGENT Project op risico Stad Gent								
Totaal projectresultaat Parkeergebouw UCO site 0 €								
UCOPAR	Budgetbedrag	tem 2018	2019	2020	2021	2022	2023	
NETTO PROJECT RESULTAAT		0	-382.575	-102.573	-2.262.393	-3.636.784	6.400.891	-16.566
Saldo RisicoWinstMarge		339.000	-	-	129.573	208.288	190	949
Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"		0	-	-	-	-	-	-
Kosten								
Overhead (0)		0	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)		0	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)		444.208	2.541	1.504	440.163	-	-	-
Totaal budget Softkosten (4)		684.246	239.299	101.069	167.656	157.477	3.127	15.617
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)		4.930.704	140.735	-	1.525.000	3.264.968	-	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)		6.050	-	-	-	6.050	-	-
Totaal Kosten		6.065.208	382.575	102.573	2.132.820	3.428.496	3.127	15.617
Opbrengsten								
Overhead (0)		0	-	-	-	-	-	-
Subsidies (9)		0	-	-	-	-	-	-
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl. BTW) (9)		6.404.208	-	-	-	-	6.404.208	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl. BTW) (9)		0	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)		0	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten		6.404.208	-	-	-	-	6.404.208	-
FINANCIERING		0	351.925	48.806	2.351.689	3.212.580	-5.965.000	-
Kapitaalsinbreng projectpartners		0	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT		0	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		0	351.925	48.806	2.351.689	3.212.580	-5.965.000	-
Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)		0	-	-	-	-	-	-
Filialen (interne financieringen)		0	-	-	-	-	-	-

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad							
Saldo RisicoWinstMarge	339.000	-	-	129.573	208.288	190	949
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad							
subsidie Stad Gent	0	-	-	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL	0	-	-	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige	0	-	-	-	-	-	-
andere (invullen 'Lijsten' C132)	0	-	-	-	-	-	-
Subsidie OCMW	0	-	-	-	-	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent							
verkoop stad gent	6.404.208	-	-	-	-	6.404.208	-
verkoop stad gent - bouwfase 1	6.404.208	-	-	-	-	6.404.208	-
verkoop stad gent - bouwfase 2	0	-	-	-	-	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 3	0	-	-	-	-	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad							
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent	0	351.925	48.806	2.351.689	3.212.580	-5.965.000	-

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de (master)projectleider van de Stad Gent.

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

7.4 Financieringswijze

Voor deze overeenkomst worden volgende financieringswijze gehanteerd: een renteloze lening.

Renteloze lening

De Stad Gent verstrekt een renteloze lening, conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent. In totaal is er een bedrag van 5.965.000 € aan renteloze lening voorzien, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand overzicht.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project op basis van tussentijdse afrekeningen. De verantwoordingsstukken met betrekking tot deze tussentijdse afrekeningen liggen ter beschikking bij sogent. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden. Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de werkelijke afhandelingswaarde bepaald o.b.v. de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op het moment van de realisatie van het project. Met realisatie wordt de verkoop bedoeld van het onroerend goed. Bij het verlijden van de authentieke akte zal de Stad Gent de transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen. In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de renteloze lening, ten belope van het verschil, omgezet worden in een subsidie.

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 voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019	
De heer Sami Souguir, schep en van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, Waarnemend algemeen directeur sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent	Mevrouw Stefanie Schreyen, Teamverantwoordelijke bouwprojecten

