

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

3. Schepen Sami Souguir: toelichting (10 min) (met bijlage voor de raadsleden)

3. Schepen Sami Souguir: toelichting (10 min) (met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20201203_DO_SSW_BU_schepen Souguir_toelichting.pdf



Commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en wonen (SSW)

Datum 3/12/2020

Schepen Sami Souguir

Bevoegdheid stadsontwikkeling

Leeswijzer:

In de strategische cascade werden voor de strategische en de (project-)operationele doelstellingen een bevoegd/coördinerend schepen en betrokken schepenen aangeduid. Deze nota bevat een beknopt overzicht van de doelstellingen waarvoor schepen Souguir coördinerend optreedt. De concreet onderliggende acties en/of projecten kunnen onder de bevoegdheid van andere schepenen vallen.

Het strategisch meerjarenplan 2020-2025 van sogent + toelichting bevat meer detail over de projecten die binnen het meerjarenplan van sogent vallen.

De volgende 4 programmaoperationele doelstellingen worden niet vermeld in de strategische nota van Stad en OCMW Gent.

- De Porre
- Hogeweg
- Opera Ballet Vlaanderen
- Halfweg-Blaarmeersen

Enkel projecten van sogent dragen bij tot deze doelstellingen, daarom zijn deze in het meerjarenplan van sogent te vinden.

SD10011 - Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

PO10040: Hogeweg (toelichting MJP Sogent p.41)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 415.000 euro. Deze kosten vallen volledig binnen de huidige legislatuur.

In 2021 wordt het openbaar domein volledig afgewerkt en worden de laatste budgetwoningen gerealiseerd. Ook zullen de laatste sociale huurwoningen en de eerste 58 sociale koopwoningen worden opgeleverd.

Corona heeft wel wat voor vertraging in de bouw gezorgd, maar niet van die aard dat de termijnen ernstig opschuiven.

SD10012 - Een divers en duurzaam economisch weefsel

PO10043 - R4 Oostakker Noord (toelichting MJP Sogent p.57)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 16 miljoen euro en betreffen de uitvoering van de wegenis van fase 1 tussen Schansakker en de Drieselstraat, inclusief aanleg van de fietsverbinding tussen Drieselstraat en de Smalleheerwegbrug over de R4. Deze kosten vallen volledig binnen de huidige legislatuur.

In 2021 wordt de wegenis fase 1 gerealiseerd, die het knooppunt Schansakker met de Drieselstraat verbindt. Daarnaast zullen ook de nodige gronden aangekocht en geruimd worden voor de verdere ontwikkeling van deel N3 van het project, voorzien voor de toeleveranciers van Volvo, en zullen er overdrachten aan Volvo gebeuren.

SD10016 - Gent blijft een aangename stad door een slim ruimtegebruik

OD10023 - Leefkwaliteit en ruimte-efficiëntie (MJP stad - Boek 1 pagina 92, 284, 328, 341)

AC34775 - sogent - gebiedsontwikkeling

Vanaf 2021 wordt de samenstelling van de financieringsstromen van de stad naar sogent gewijzigd:

- een vaste, forfaitaire werkingstoelage voor het dekken van de vaste kosten en opbrengsten die inherent gelinkt zijn aan de werking van sogent (bv. loonkosten overheadpersoneel)
 - ⇒ Voor 2021: 2.938.749 zie Boek 1 pagina, 328
- een variabele werkingstoelage die het resultaat is van jaarlijks wijzigende concrete vragen en variabele beheerskosten
 - ⇒ Voor 2021: 243.915 zie Boek 1 pagina, 328
- een variabele investeringstoelage die eveneens jaarlijks zal wijzigen i.f.v concrete vragen (bv. eenmalige investeringen in het algemeen patrimonium van sogent)
 - ⇒ Voor 2021: 541.311 zie Boek 1 pagina, 341

Naast de wijzigende samenstelling van de financiering, wordt de omvang van de forfaitaire werkingstoelage ook beïnvloed door:

- toepassing van de groeivoeten voor inflatie en werking, zoals toegepast door de stad het nieuwe organogram en bijhorende personeelsbehoefte bij sogent
- het vertalen van de reële stijging van de personeelskosten cfr. het personeelsreglement van sogent in de dotatie
- een structurele jaarlijkse besparing van 150.000 EUR op werkingskosten
- de wijzigende inschatting van de projectwinsten voor 2025

Daarnaast worden voor 5,7mio EUR projecten overgenomen door sogent van de stad: deze investeringsbudgetten kunnen geschrapt worden bij de stad en zullen gerealiseerd worden door sogent zelf, met eigen middelen en reserves.

Concreet gaat het over Project ICC/Floralienhal voor 2.971.019; Wintercircus pop- en rockzaal voor 1.200.000 en Opera aankoop gerechtsgebouw voor 1.500.000

PO10004 Tondelier (MJP stad - Boek 1 pagina 48)

Er zijn voor Tondelier geen significante aanpassingen aan het Meerjarenplan nav BO21 doorgevoerd.



De aanpassingen aan inkomstzijde ten gevolge van vertragingen in verkoop van woningen in Tondelier ten gevolge van de nog aan de gang zijnde corona-crisis dienen nog verder in kaart gebracht te worden en zullen wellicht in BO22 voor aanpassingen zorgen.

PO10006 FNO - Filature Nouvelle d'Orléans (toelichting MJP Sogent p.39)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 750.000 euro. Hiervan is 620.000 euro voorzien in deze legislatuur 130.000 euro in de volgende legislatuur.

Intussen werden de projectdoelstellingen en ambities goedgekeurd door het bestuur in het Stadsontwikkelingscomité. Sogent is tijdens de zomer gestart met het opzetten van de projectstructuur en de -aanpak.

In 2021 zal een eerste opdracht voor verder onderzoek naar programmatorische en ruimtelijke invulling gepubliceerd worden.

PO10015 Gebiedsontwikkeling Fabiolalaan & S-gebouw (toelichting MJP Sogent p.35,36,37, 59)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 15 miljoen euro. Hiervan is 14,35 miljoen euro voorzien in deze legislatuur en 435.000 euro in de volgende legislatuur.

Bij het S-gebouw, loopt de aankoop van de gronden van het Vlaamse Gewest en De Lijn vertraging op. Het Vlaamse Gewest eist dat ook de gronden voor de realisatie van het Mathildeplein aangekocht worden. Onderhandelingen daarover lopen, maar zullen sowieso een impact hebben op zowel het budget, de planning als het toekennen van het zakelijk recht voor de realisatie van het S-gebouw.

Door procedures tegen de omgevingsvergunning heeft het project Fabiolalaan vertraging opgelopen, waardoor ook de deelprojecten vertraging oplopen. Er zal pas in 2021 een uitvoerbare vergunning zijn, waarna de ontwikkelaar de gronden van sogent aankoopt.

PO10024 Gebiedsontwikkeling Oude Dokken (toelichting MJP Sogent p.27-32,43)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 27,2 miljoen euro. Hiervan is 16,9 miljoen euro voorzien in deze legislatuur en 10,3 miljoen euro in de volgende legislatuur.

Het betreft hier o.a. de aanleg van de Handelsdokkade en oplevering van de Kleindokkaai, de start met realisatie van de voetgangers- en fietsbrug Matadi, de sloop van de betoncentrale en de officiële opening van het wijkpark Kapitein Zeppos aan het Houtdok (via OD10012) alsook verwerving ihk onteigening (KLEALG)

In 2021 staan volgende realisaties op het programma:

- aanleg Handelsdokkade (Stad)
- realisatie van de voetgangers- en fietsbrug Matadi (DOKALG)
- doorlopen procedure verwerving ihk onteigening (KLEALG)
- lancering en opvolging van 2e fase van het deelproject DOKZUI- Campus Zuid (DOKZUI)
- aanstelling ontwerper wijkpark Handelsdok Oost (stad)



Eventuele Corona-impact:

De ontwikkeling van de private deelprojecten (DOKHAW= Stapelplein en DOKHAO= De Nieuwe Dokken) lopen vertraging op. De oplevering van verschillende woonunits en openbaar domein is voorzien voor medio 2021. De verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen voor volgende fases zijn ook verschoven in tijd.

PO10028 Bomastraat (MJP stad - Boek 1 pagina 48)

Voor deze POD zijn voor 2021 significante wijzigingen te melden.

PO10032 De Porre (toelichting MJP Sogent p.56)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 0,5 miljoen euro. Hiervan is 490.000 euro voorzien in deze legislatuur en 10.000 euro in de volgende legislatuur.



Omwille van corona is er uitstel verleend aan de geselecteerde kandidaten voor het indienen van de offerte. Deze worden eind november ingediend, zodat de private partner pas zal aangeduid worden in 2021. De realisatie van het project zou nog steeds kunnen starten in de loop van 2023, (initieel voorzien begin 2023).

PO10033 Ecowijk (toelichting MJP Sogent p.24)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 2,95 miljoen euro. Hiervan is 1,28 miljoen euro voorzien in deze legislatuur en 1,67 miljoen euro in de volgende legislatuur.

Door een vernietigingsprocedure tegen de verkavelingsvergunning kon het bestek fase 2 voor de selectie van een ontwerp en private partner voor het sogent deel in 2020 niet gepubliceerd worden. Hierdoor zal de private partner ten vroegste in 2022 aangeduid worden en zal de private partner in 2023-2024 de noodzakelijke vergunningen aanvragen voor realisatie. De aanleg van het park door sogent is hierdoor ook doorgeschoven naar volgende legislatuur.

PO10036 Citadelpark + (toelichting MJP stad - Boek 1 pagina 79)

De volgende projecten worden daarbij concreet vooropgesteld in portfolio:

- De uitvoering van het pilootproject Circuit-Walk fase 1, voor vernieuwing van paden en verlichting, is voorzien om van start te gaan eind 2021, na bekomen van omgevingsvergunning en doorlopen van het aanbestedingsdossier. Met Farys wordt een volledige vernieuwing van het rioleringsstelsel in het park uitgewerkt dat deels mee wordt gerealiseerd bij het pilootproject.
- Het ICC krijgt een grondige verbouwing tot een toekomstgerichte MICE-infrastructuur in een erfgoedlocatie, ondersteund met middelen van Toerisme Vlaanderen. Er wordt een masterplan gemaakt voor de hele gebouwencluster. Het masterplan zal afgerond zijn tegen de zomer van 2021. Het bouwproject vangt aan vanaf eind 2021. Dit project wordt getrokken door Citadel Finance, met ondersteuning en medefinanciering vanwege Sogent en Stad Gent. Daarbij neemt Sogent een deel van de financieringslast van de stad over. De stad financiert nog overeenkomstig de niet langer verwachte subsidies vanwege Erfgoed en met middelen van Grootstedenbeleid.
- Voor de Floraliënhof worden in het portfolio de nodige middelen voorzien richting een restauratietraject in de volgende legislatuur.
- Voor de kiosk Citadelpark werd een erfgoedsubsidie aangevraagd in 2020, realisatie wordt verwacht in 2024.
- Het voormalige dierenasiel krijgt een nieuwe toekomst. Begin 2021 worden de nodige tijdelijke onderhoudswerken en de inschrijvingsprocedure voor het participatietraject naar een tijdelijke invulling afgerond. In de tweede helft van de legislatuur kan beslist worden over een definitief toekomstproject.
- Voor het SMAK wordt deze legislatuur werk gemaakt van een haalbaarheids- en ontwerpstudie voor de toekomst/uitbreiding van het museum. Het masterplan geeft daarvoor in 2021 de aanzet via de uitwerking van enkele scenarioconcepten.

PO10042 Bijlokesite (MJP stad - Boek 1 pagina 83)

Hiervoor is een bedrag van 2.300.000 euro voorzien. In oktober van 2020 is bevestigd dat voor dit project ook een FOCl-subsidie binnengehaald wordt van 4.980.000 euro.

De projectfiche is in opmaak en de studie zal in 2021 opgestart worden. Het masterplan van de Bijlokesite wordt eerst verder vertaald in een gedetailleerde volumestudie. Vervolgens wordt het ontwerp en het aanbestedingsdossier voor de Materniteit opgemaakt. Het is de bedoeling om de werken te starten in 2022.

PO10050 Halfweg-Blaarmeersen (toelichting MJP Sogent p.40)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 10.000 euro. Deze kosten vallen volledig binnen de huidige legislatuur.

Voor de omgeving Watersportbaan wordt een overkoepelende visie uitgewerkt o.l.v. het team Stadsbouwmeester.

SD10032 - Gent is een jonge en authentieke stad met een breed en versterkt vrijetijds- sport- en cultuurleven

PO10041: Opera Ballet Vlaanderen (toelichting MJP Sogent p.55)

De kosten die door sogent voorzien worden vanaf 2021 en volgende jaren zijn medio 2020 ifv OP2021 geraamd op 113 miljoen euro. Hiervan is 17,5 miljoen euro voorzien in deze legislatuur en 95.5 miljoen euro in de volgende legislatuur.

Op het operagebouw Gent, eigendom van de Stad Gent, rust een erfpachtovereenkomst met Opera Ballet Vlaanderen (OBV) die afloopt in 2024. De erfpachtovereenkomst wordt in 2021 stopgezet, waarop sogent het nodige zakelijk recht krijgt. Sogent zal tevens zelf (niet met budget van de Stad) het justitiegebouw, dat deel uitmaakt van het bouwblok van de Opera, aankopen. Het operagebouw en het aanpalende justitiegebouw worden dus samengevoegd, met deze optiek werd reeds van in wedstrijdfase rekening gehouden.

De Vlaamse regering is co-financierder voor dit project en besliste in november 2020 om in totaal 67,3 miljoen euro vrij te maken gespreid over twee legislaturen, te verdelen tussen de beleidsvelden Cultuur en Onroerend Erfgoed.

Na afronden van het Masterplan eind 2020/begin 2021, wordt sogent als eigenaar de bouwheer en zal de eigenlijke ontwerpstudie kunnen van start gaan. De Stad voorziet voor dit project binnen deze legislatuur een budget van 10 miljoen euro en voor de volgende legislatuur 15 miljoen euro. Daarnaast staat de Stad staat garant voor de btw betaling indien de btw ruling (recuperatie) niet zou doorgaan.



Normalerwijze zou OBV de gemaakte personeelskost van sogent gedurende de wedstrijdphase en Masterplanfase vergoeden. Echter o.a. door corona (afgelaste opera- en balletvoorstellingen) is dat voor OBV niet haalbaar. In de budgettering werd personeelskost voor de gedane en toekomstige fases opgenomen.

