



Vergadering van 3 december 2020

**2020\_GRMW\_01482 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent - BSO 2 Stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort & Sint-Amandsberg - deel Wasserij-site, reconversie - Goedkeuring**

**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 40, § 1.

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De statuten van sogent;
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent 2020-2025.

**Motivering**

De gemeenteraad keurde op 25 september 2017 de BSO 1 goed (Bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg goed. Deze BSO omvatte 2 deelprojecten: A. Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving en B. Voormalige Wasserij-site Toekomststraat.

Voor het deelproject B. Wasserij-site Toekomststraat was de doelstelling van BSO 1: de studie, verwerking, sanering en het tijdelijk beheer van de site. Het definitieve beheer van de Wasserij-site maakt voorwerp van voorliggende BSO SO 2.

Vanuit het stadsvernieuwingsproject En Route is de ambitie voor de ontwikkeling van de Wasserij-site geformuleerd: de Wasserij-site is een plek voor lokaal ondernemen, creatief pionieren, innoveren, kleinschalige maakeconomie, jonge starters met een link en return naar de buurt. De Stad Gent heeft een breed participatietraject doorlopen om de ruimtenoden in de wijk in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de nota 'noden en signalen Dampoort - Sint-Amandsberg'. Deze ruimtenoden werden via een aantal programmatieworkshops met buurtatelier, het middenveld en de stadsdiensten vertaald naar een voorstel van plan van programmatie waarvan de waterij-site deel uitmaakt. Dit plan is richtinggevend voor de invulling en dus de beheerder.

Er zal in samenwerking met de dienst Stedelijke Vernieuwing en Beleidsparticipatie via een tweede gewijzigde open oproep op zoek gegaan worden naar een beheersorganisatie voor de realisatie en het beheer van de definitieve exploitatie.

Organisaties die zich kandidaat willen stellen zullen hun voorstel tot beheer en realisatie, passend binnen de geformuleerde ambities van sogent en Stad Gent kunnen indienen.

De site blijft eigendom van sogent. Eenmaal de site casco is opgeleverd, zal de beheersorganisatie kunnen starten aan zijn opdracht. Hiervoor zal een huurovereenkomst opgemaakt worden.

Om sogent in staat te stellen om de Wasserij-site te reconverteren en definitief te beheren wordt onderhavige BSO 2 met sogent voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort & Sint-Amandsberg - deel Wasserij-site reconversie ter goedkeuring voorgelegd.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Vastleggingnummer(s): 4520001509**

**Voorgestelde uitgaven: € 4.317.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

Uitgaven	
Dienst	SGW - Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	405940001
Categorie	I 0
Subsidiecode	niet relevant
t.e.m. 2019	
2020	
2021	1.164.780 €
2022	3.152.220 €
2023	
2024	
Later	<b>4.317.000 €</b>

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

Gebudgetteerd: Ja

Nihil

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Fin bijlage BSO 2 Wasserij
- BSO2 Wasserij-site (deel van de beslissing)

## **Voorstel**

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

### **Artikel 1:**

Keurt goed de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent: BSO 2 Stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort & Sint-Amandsberg - deel Wasserij-site, reconversie, zoals gevoegd in bijlage.

# Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

## BSO 2

### Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dam- poort & Sint-Amandsberg Deel Wasserij site, reconversie



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, 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 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 sogent en mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van 16 januari 2019,

hierna "*sogent*" genoemd,

## INHOUD

1	Doel BSO 2 .....	4
2	Context en situering .....	4
2.1	Context van het project .....	4
2.2	Situering van het project.....	4
3	Project.....	5
3.1	Projectdefinitie.....	5
3.2	Projectplanning .....	10
4	Projectstructuur .....	10
4.1	Projectleiding.....	10
4.2	Betrokken stadsdiensten .....	11
4.3	Projectoverleg .....	11
5	Taakverdeling.....	12
6	Patrimoniaal .....	14
6.1	Eigendomssituatie.....	14
7	Budget en financiering.....	14
7.1	Projectbudget .....	14
7.2	Financieringswijze .....	15
8	Ondertekening.....	17

## 1 Doel BSO 2

Onderhavige overeenkomst BSO 2 vervangt de BSO 1, de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 27 september 2017 en op de gemeenteraad dd. 25 september 2017, voor het deelproject Wasserij site Toekomststraat.

De BSO 2 heeft tot doel de financiering voor de reconversie van de Wasserij site Toekomststraat vast te leggen.

In onderhavige BSO2 staat in grijs gemarkeerd wat werd gewijzigd t.o.v. de vorige BSO.

## 2 Context en situering

### 2.1 Context van het project

---

#### Stadsvernieuwingsproject 'En Route'

Onder de noemer 'En Route' neemt de Stad Gent, samen met de bewoners en heel wat buurtpartners, de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg de komende jaren uitgebreid onder handen. Er is plaats voor ingrepen op pleinen, in parken en in straten, maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt heel veel aandacht.

#### Doelstelling van het project

Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst BSO 2 omvat de uitvoering van de renovatie van de gebouwen en binnengebied en het beheer van de Wasserij site.

#### Aanleiding van het project

Na de geslaagde stadsvernieuwingsprojecten in de Brugse Poort, het Rabot en Ledeborg, is Sint-Amandsberg het vierde gebied uit de negentiende-eeuwse gordel dat op een integrale en geïntegreerde manier zal worden aangepakt door de Stad Gent. De wasserij site kadert binnen het stadsvernieuwingsproject 'En Route'.

#### Beleidsvisie op het project

Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling (POD) 108 die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 108 'En Route'.

### 2.2 Situering van het project

---

De 'Wasserij der Vlaanderen' is gelegen in het bouwblok omsloten door de Toekomststraat, de Kunstenaarstraat, de Beeldhouwerstraat en het Heernisplein. Het binnengebied van het bouwblok wordt echter nagenoeg integraal ingenomen door enerzijds de voormalige wasserij en anderzijds een winkelcentrum (Delhaize) met bijhorende parking, ontsloten via het Heernisplein. De projectsite van de wasserij heeft een terreinoppervlakte van ca. 2.000 m<sup>2</sup>.



## 3 Project

### 3.1 Projectdefinitie

#### 3.1.1 Algemeen

In het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' wordt de wasserij site herontwikkeld en van functies voorzien die (voornamelijk) gericht zijn op de buurt.

De Stad Gent en sogent wensen met de reconversie van de wasserij site een project te realiseren met kwalitatieve binnen- en buitenruimtes, uitgevoerd binnen het voorziene budget, met een positieve uitstraling, passend in de wijk en functionerend als een katalysator voor de buurt. De vernieuwde wasserij site dient het dichtbebouwde bouwblok alsook de omliggende wijk van lucht, ademruimte, activiteit en ontmoeting te voorzien.

De Wasserij site speelt in op het pionieren, vernieuwen en ondernemen in de wijk. Daarvoor is er nood aan geschikte betaalbare ruimte voor lokaal creatief ondernemen en kruisbestuiving tussen het bestaande, lokale economische weefsel, buurtorganisaties, sportverenigingen, de artistieke wereld,... De wasserij site biedt ruimte voor een economische invulling die laagdrempelig is en met een duidelijke link naar en met de buurt alsook polyvalente ruimte waar buurtbewoners en gebruikers elkaar kunnen ontmoeten. De gebouwen worden casco opgeleverd.

#### 3.1.2 Bodemsanering

De activiteiten van de wasserij zijn op deze site al enkele jaren gestopt. Door de historische vervuiling dienen de gronden gesaneerd te worden. Deze bodemsanering gebeurt ambtshalve via de OVAM.

Deze sanering is op heden in uitvoering en maakt deel uit van BSO 1.

Voor de wasserij site zijn er 3 gefaseerde bodemsaneringsprojecten :

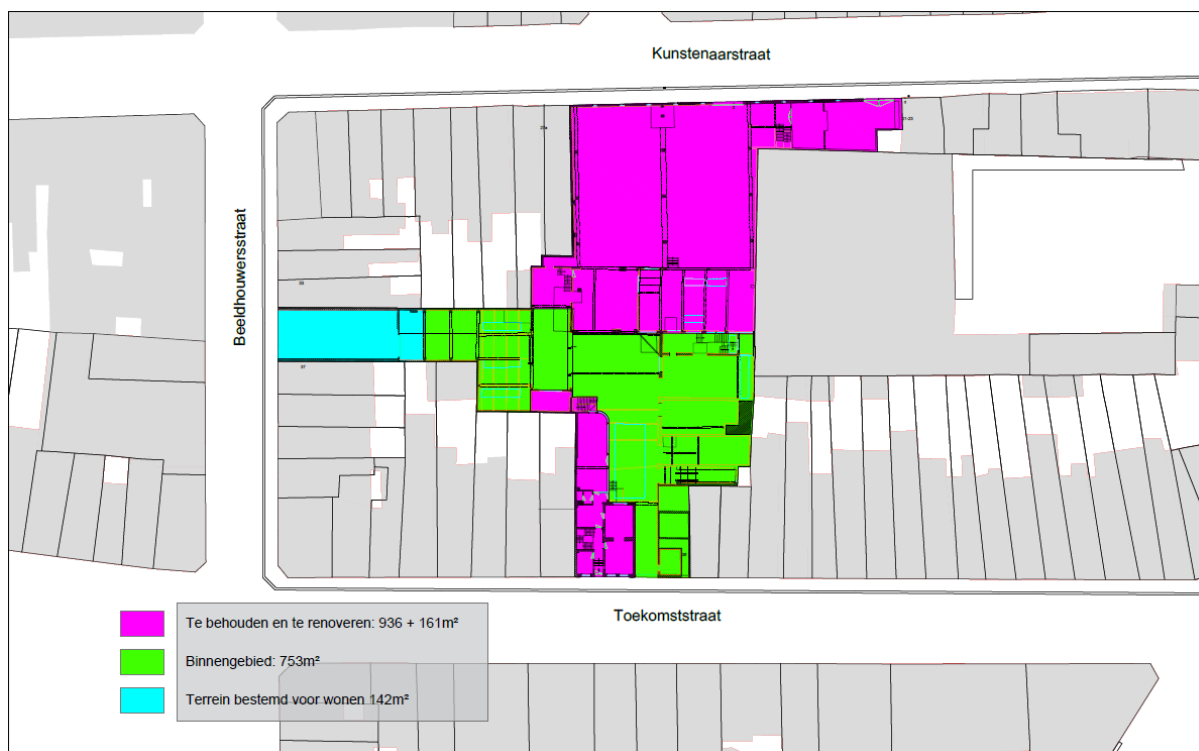
- 1) de kernzone ter hoogte van de droogkuisinstallaties op het bronperceel
- 2) de kernzone ter hoogte van de riolering langs de Kunstenaar- en Beeldhouwerstraat
- 3) de pluim van de verontreiniging

De eerste kernzone is gesaneerd in 2019-2020. De 2<sup>de</sup> kernzone ter hoogte van de riolering is momenteel in aanbesteding. Aan beide kernzones wordt het grondwater 3 jaar gemonitord na de werken. Die monitoring bepaalt of sanering van de pluim al dan niet nodig is. Duur van eventuele sanering van de pluim is moeilijk in te schatten en hangt af van de resultaten van de kernsaneringen.

Er kan uitgegaan worden van in totaal 5-10 jaar saneren + monitoringsperiode van 5 jaar.

### 3.1.3 Ontwerp

Na een traject van ontwerp onderzoek en de verschillende stappen tot definitief ontwerp, werd volgend zoneringsplan opgesteld:



Hieronder worden de verschillende onderdelen van de wasserij site verder omschreven:

#### **Kunstenaarstraat 25: wasserij**

De wasserij bestaat uit een stevige betonnen constructie, heeft 2 bouwlagen en op een paar kleine ramen en sectionaalpoort een volledig gesloten straatgevel. De nieuwe poorten zullen transparant zijn om zo toch de link tussen straat en de wasserij te vergroten en het gebouw met zijn invulling een gezicht te geven op straat.

- **Gelijkvloers:**
  - o Het grootste deel van het gelijkvloers is een open ruimte, met in het midden 3 kolommen. Een gedeelte ligt ca. 1,25 m hoger. Het gelijkvloers zal dienen voor marktjes, sport, spel, open ateliers, evenementen, enz.
  - o Aan de straatzijde bevindt zich ook een ruimte die als buurtfietsenstalling zal functioneren en los van de rest van de bebouwing toegankelijk zal zijn.
  - o Aan het binnengebied wordt een horecazaak (bv. bar, theehuis, lunchplek, pannekoekenhuis,...) voorzien. Combinaties zijn mogelijk met bv. wasserette, weggeefkast, wifi-spot, enz.
  
- **Verdieping:**
  - o De verdieping is één grote ruimte, zonder kolommen. Op de verdieping van de Wasserij zal de open ruimte verdeeld worden in boxen naar gelang de noden tot kleinere afzonderbare ruimtes voor bv. workshops, dansateliers, makersruimtes, opleidingen, jeugd-/ kinderkampen, enz. Ook een vrije werkruimte voor de buurt met berging zou voorzien worden.



Bestaande voorgevel Wasserij Kunstenaarstraat



Gerenoeverde voorgevel Wasserij



Binnengevel bestaande Wasserij



Nieuwe binnenstraat Wasserij

## Vergroend binnengebied

### Centrale overdekte ruimte

De centrale binnenruimte is heden overdekt. Dit zal worden gesloopt zodat het binnengebied vrij komt voor vergroening. Er wordt een nieuwe doorsteek voorzien van de Kunstenaarstraat naar Toekomststraat over dit binnengebied.



Bestaand binnengebied en loodsen



Nieuw vergroend binnengebied

### Toekomststraat : herenhuis nr. 38 en rijwoningen



Voorgevel Toekomststraat bestaand



Gerenoeverde voorgevel herenhuis Toekomststraat

### Herenhuis (nr 38) met achterbouw

Enkel het herenhuis links wordt bewaard. Het herenhuis bestaat uit souterrain, 2 verdiepingen en zolderverdieping. Het pand is te renoveren. Hier worden co-workingplekken en kantoren voor starters voorzien. De andere rijwoningen maken plaats voor een 7m brede doorgang tot het binnengebied. De vrijgekomen gevel zal aangekleed worden als groengevel met klimplanten.

Het herenhuis heeft achteraan een aanbouw/achterbouw die meer geschikt is voor een onthaal of buurtwinkel (bv. schoenmaker, kapper, barbier, naaiatelier,...).



Herenhuis



Doorgang



Achterbouw herenhuis

### Beeldhouwersstraat : braakliggend terrein

Het braakliggend terrein in de Beeldhouwersstraat zal samen met een deel van het vrijgekomen terrein door sloop (footprint ca. 195 m<sup>2</sup>) bestemd worden voor wonen (zie lichtblauwe arcering op het 'zoneringsplan'). Tijdens de werffase kan deze zone eventueel gebruikt worden om materialen te stockeren, als toegang of om de werfinrichting te plaatsen. De aanpalende rijwoningen zijn gestut.



### Authentieke elementen

Op de site worden een aantal industriële elementen in het binnengebied behouden, zoals een schouw, betonnen waterreservoir,... Ze vormen mee het karakter van de voormalige industriële site.

### 3.1.4 Beheer en invulling

Vanuit het stadsvernieuwingproject En Route is de ambitie voor de ontwikkeling van de Wasserij site geformuleerd: de Wasserij site is een plek voor lokaal ondernemen, creatief pionieren, innoveren, kleinschalige maakeconomie, jonge starters met een link en return naar de buurt.

De Stad Gent heeft een breed participatietraject gelopen om de ruimtenoden in de wijk in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de nota 'noden en signalen Dampoort - Sint-Amandsberg'. Deze ruimtenoden werden via een aantal programmatieworkshops met buurtatelier, het middenveld en de stadsdiensten vertaald naar een voorstel van plan van programmatie waarvan de wasserij site deel uitmaakt. Dit plan is richtinggevend voor de invulling en dus de beheerder.

Er zal in samenwerking met de dienst Stedelijke Vernieuwing en Beleidsparticipatie via een tweede gewijzigde open oproep op zoek gegaan worden naar een beheersorganisatie voor de realisatie en het beheer van de definitieve exploitatie.

Organisaties die zich kandidaat willen stellen zullen hun voorstel tot beheer en realisatie, passend binnen de geformuleerde ambities van sogent en Stad Gent kunnen indienen.

Sogent zal dan samen met de Stad Gent de kandidaturen beoordelen en de site toewijzen aan de meest geschikte kandidaat volgens de voorwaarden opgenomen in de open oproep.

Eenmaal de site casco is opgeleverd, zal de beheersorganisatie kunnen starten aan zijn opdracht. Hiervoor zal een huurovereenkomst opgemaakt worden.

## 3.2 Projectplanning

---

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Februari 2020:
  - Goedkeuring definitief ontwerp
- April 2020:
  - Start voorbereiden oproep beheerder van de site
- Juli 2020:
  - Indienen omgevingsvergunningsaanvraag
- December 2020:
  - Verkrijgen vergunning (indien geen bezwaren)
- Begin 2021:
  - Publicatie bestek voor werken
- Midden 2021 – eind 2022:
  - Uitvoering werken
- Zomer 2021
  - Lanceren oproep beheerder van de site
- Midden 2022
  - Toewijzing beheerder site
- Eind 2022:
  - Voorlopige oplevering
  - Start waarborgtermijn
  - Officiële opening waterrij
- Eind 2024:
  - Einde waarborgperiode gebouwen
  - Definitieve oplevering gebouwen
- Eind 2025:
  - Einde waarborgperiode groenaanleg en verhardingen
  - Definitieve oplevering groenaanleg en verhardingen

## 4 Projectstructuur

### 4.1 Projectleiding

---

De projectleider voor de wasserisite is Annelies Anaf van sogent of vervanger.

Voor de definitieve exploitatie is Ellen Declerck of vervanger verantwoordelijk. Zij zal instaan voor alle onderdelen in zake de open oproep en de overeenkomst met de beheersorganisatie.

De contactpersoon en verantwoordelijke voor het taakaandeel van de Stad Gent is Evelyn Fiers van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger. Zij fungeert als SPOC (single point of contact) voor dit project.

Ilse Van Wambeke of vervanger is de Wijkregisseur voor Dampoort & Sint-Amandsberg.

Nele Vanhooren of vervanger van de dienst Stedelijke Vernieuwing staat in voor de communicatie van het project 'En Route'.

De verantwoordelijke schepen is Sami Souguir.

## 4.2 Betrokken stadsdiensten

Bij de uitvoeringsopdracht zullen minstens volgende stadsdiensten actief betrokken worden.

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Departement Stedelijke Ontwikkeling	Dienst Economie	Els De Mol
	Groendienst	Jan Beyers
	Mobiliteitsbedrijf	Jo Moerdijk
	Monumentenzorg en Stads-archeologie	Tamara Rogiest
Departement Bedrijfsvoering	Dienst Stedelijke Vernieuwing	Evelyn Fiers (programmaregisseur) Nele Vanhooren (programmamacommunicator)
	Dienst Beleidsparticipatie	Ilse Van Wambeke (wijkregisseur)
	Strategische subsidies	Heidi Tency An Huybrechts

## 4.3 Projectoverleg

Indien doorheen het project discussiepunten ontstaan, dan worden deze in eerste instantie besproken met de programmaregisseur. De programmaregisseur zal – indien nodig – de discussiepunten verder afstemmen met het bevoegde overlegorgaan.

In samenspraak met de programmaregisseur wordt op de belangrijke momenten in het traject het nodige overleg georganiseerd.

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

## 5 Taakverdeling

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerd project. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

### BSO 2:

BSO 2 behelst alle taken zoals hieronder opgesomd voor de Wasserij, én behelst verder ook de uitvoering en het definitief beheer van de Wasserij-site Toekomststraat alsook de eindafrekening en afsluiting van het project, en bestaat hoofdzakelijk uit:

- de publicatie van het uitvoeringsdossier voor werken
- de procedure tot gunning van de aannemer
- de werfperiode
- de voorlopige oplevering en waarborgperiode
- de definitieve oplevering
- de opmaak van de contractuele afspraken voor definitief beheer van de wasserij-site
- de beheerskosten bij definitieve invulling van de wasserij-site, hieronder verstaan we budget om een beperkte indeling in ateliers op de verdieping van de wasserij voor de beheerder, incl. bijhorende technieken
- de eindafrekening van het project
- de personeelskosten van sogent voor deze fase
- het aanstellen van een beheerder

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.

### **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 de start der werken.
- 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.

#### *Bouw van de wasserij-site*

**Sogent staat in voor:**

- a. de algemene begeleiding van de opdracht voor de uitvoering
- b. alle taken eigen aan de bouwheer:
  - Algemene projectleiding
  - Selectie, aanstellen en opvolgen dienstverleners, aannemers, leveranciers,...
  - Kwaliteitscontrole van uitgevoerde werken,...
  - Organisatie van de voorlopige en de definitieve oplevering
- c. de kwaliteits- en kostenbewaking
- d. het aangaan van een onderhoudscontract voor de geïnstalleerde technieken, voor een termijn tot 3 jaar na installatie.

#### *Definitieve exploitatie*

**Sogent** staat in voor:

- a. de opmaak van een open oproep in samenwerking met Stad gent voor het vinden van een beheersorganisatie
- b. het publiceren van de open oproep
- c. de organisatie m.b.t. de jurering van de kandidaturen voor de definitieve exploitatie
- d. het opmaken van de huurovereenkomst met de toegewezen beheersorganisatie
- e. het opmaken van een huurovereenkomst met het Mobiliteitsbedrijf m.b.t. de buurtfietsenstalling

#### **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. De programmaregisseur is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, zowel tijdens de werken als na oplevering voor bv. beheer fietsenstalling, onderhoud.
- b. Strategische subsidies zal ondersteuning bieden aan sogent bij de aanvraag, opvolging en rapportering van verschillende subsidies (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. Voor de EFRO-subsidie zit de aanvraag, opvolging en rapportering bij sogent, Strategische subsidies zorgt hier enkel voor advies en ondersteuning.
- c. Infomomenten en participatiemomenten met de buurt in overleg organiseren, in samenwerking met sogent.
- d. Communicatie over het stadsvernieuwingsproject 'En Route' waartoe de Wasserijsite behoort, in samenspraak met sogent.

#### *Bouw van de waterijsite*

- a. De programmaregisseur staat in voor:
  - het verlenen van schriftelijke goedkeuring op belangrijke momenten
  - de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad
  - de (eventuele) goedkeuring voor te maken kosten aan Sogent
  - de coördinatie met diverse andere stadsdiensten tijdens de uitvoering

- b. Het mobiliteitsbedrijf staat m.b.t. de buurtfietsenstalling in voor
  - inrichting, beheer en onderhoud
  - de nodige input in de aanbestedingsfase
  - aanwezigheid op de werf op cruciale momenten m.b.t de buurtfietsenstalling, bv. voorzien elektrische installatie, oplevering lokaal
- c. De groendienst staat in voor
  - Het advies op de groenaanleg van het binnengebied, op vlak van studie, aanbesteding en uitvoering.
  - Het onderhoud van de grondgebonden beplanting/groenaanleg in het binnengebied, op voorwaarde dat het binnengebied toegankelijk blijft.

#### *Definitieve exploitatie*

**De Stad Gent** staat in voor:

- a. De begeleiding van de voorwaarden voor de open oproep en het aftoetsten daarvan binnen de nodige stadsorganisaties
- b. Ondersteuning bij de publicatie van de open oproep
- c. Organiseren van plaatsbezoek op de site voor de kandidaat beheersorganisaties en het faciliteren van een eventueel match making event

## 6 Patrimoniaal

### 6.1 Eigendomssituatie

Sogent stond reeds in voor alle noodzakelijke verwervingen, afspraken, verkopen of overeenkomsten voor de Wasserij site Toekomststraat.

Sogent blijft eigenaar van de gronden en gebouwen na de herinrichting van de Wasserij site en staat in voor het verhuur aan de beheersorganisatie.

Voor eventuele inname van openbaar domein zal Stad Gent als opdrachtgever worden opgegeven, gezien de stad alle werken vergoed (zie hieronder bij financiering).

Het stuk grond uitgevend op de Beeldhouwersstraat wordt bestemd voor wonen, hiervoor is in de financiering een opbrengst van 35.880 € voorzien.

## 7 Budget en financiering

### 7.1 Projectbudget

#### 7.1.1 Kosten

De totale projectkost voor de reconversie van de Wasserij site is 6.453.112 euro incl. BTW, incl. EFRO-subsidie.

In BSO 1 werd reeds 1.700.232 euro incl. BTW voorzien.

In onderhavige BSO 2 komt daar nog 4.317.000 € incl. BTW bovenop.

Een opbrengst van 35.880 € wordt in rekening gebracht voor de verkoop van het stuk grond aan de Beeldhouwerstraat, bestemd voor wonen.

De overige 400.000 € betreft de EFRO-subsidie, zie punt 7.1.2 subsidies.

Meer detail vindt u onder H7.2 Financieringswijze.

De personeelskost van **sogent** dd. 2020 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 22.2 van de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2020-2025:

- 55 €/uur voor projectassistent
- 72 €/uur voor projectverantwoordelijke en
- 105 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Wasserij site wordt begeleid door een projectverantwoordelijke.

Gedurende de voortgang van het project zullen de ramingen van het project, gecommuniceerd en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de programmaregisseur.

### 7.1.2 Subsidies

Er is een subsidie verkregen van EFRO t.w.v. max. 400.000 euro (nl. 23,71% van de bouw-som, met een max. van 400.000 euro).

De rapportering over de middelen grootstedenbeleid en stadsvernieuwingsfonds is de verantwoordelijkheid van de Stad Gent, die hierover de nodige afspraken met sogent zal maken.

De rapportering over de middelen van EFRO is de verantwoordelijkheid van sogent.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent meermaals per jaar een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de programmaregisseur van de Stad Gent. Daarnaast is er een continue terugkoppeling tussen projectleider sogent en Stad Gent.

## 7.2 Financieringswijze

---

### 7.2.1 Totale kosten Wasserij site

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten en inkomsten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst (BSO 2) .

Informatief wordt hieronder de volledige budgetfile voor de wasserij site weergegeven, voor een inschatting van de spreiding per jaar van het te voorziene budget:

BUDGETFILE - SOgent		2021		Alle deelbudgetten inclusief "niet-afrekbare BTW" / Kosten voor marketing, communicatie, ea in "Budget Uitgifte" (resp.7 & 8)							
Sint-Amandsberg, Wasserij-site											
STATOE											
bouwproject											
SOAGENT Project op risico Stad Gent											
Totaal projectresultaat Sint-Amandsberg, Wasserij-site		0 €									
STATOE	Budgetbedrag	tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027	
<b>NETTO PROJECT RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>-898.125</b>	<b>-448.777</b>	<b>-1.523.744</b>	<b>-2.973.325</b>	<b>5.966.692</b>	<b>-</b>	<b>-3.016</b>	<b>-</b>	<b>-119.705</b>
Saldo RisicoWinstMarge		365.000	-	108.920	241.131	6.177	-	216	-	-	8.557
Totaal niet-gebudgetteerde "Omvoorzene Kosten"		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kosten</b>											
Overhead (0)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerking (2) & Beheer (3)		320.611	250.169	30.993	13.923	12.000	13.524	-	-	-	-
Totaal budget Softkosten (4)		826.756	237.476	210.478	190.901	154.431	30.668	-	2.801	-	-
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)		4.928.646	410.479	207.306	1.210.000	2.959.713	30.000	-	-	-	111.148
Totaal budget Uitgifte (7/8)		12.100	-	-	6.050	6.050	-	-	-	-	-
Totaal Kosten		6.088.112	898.125	448.777	1.414.825	3.132.194	80.242	-	2.801	-	111.148
<b>Opbrengsten</b>											
Overhead (0)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies (9)		6.417.232	-	-	400.000	6.017.232	-	-	-	-	-
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)		35.880	-	-	-	35.880	-	-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl.BTW) (9)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten		6.453.112	-	-	400.000	6.053.112	-	-	-	-	-
<b>FINANCIERING</b>		<b>0</b>	<b>904.012</b>	<b>443.000</b>	<b>1.518.000</b>	<b>3.152.220</b>	<b>-6.017.232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kapitaalsinbreng projectpartners		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		0	904.012	443.000	1.518.000	3.152.220	-6.017.232	-	-	-	-
Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filialen (Interne financieringen)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad											
Saldo RisicoWinstMarge		365.000	-	-	108.920	241.131	6.177	-	216	-	8.557
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad											
subsidie Stad Gent		6.017.232	-	-	-	-	6.017.232	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL		1.700.232	-	-	-	-	1.700.232	-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige		4.317.000	-	-	-	-	4.317.000	-	-	-	-
andere (Invullen "Lijsten" C132)		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidie OCMW		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent											
verkoop stad gent		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 1		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	904.012	443.000	1.518.000	3.152.220	-6.017.232	-	-	-	-

## 7.2.2 Historische kosten

De Stad Gent verstrekte in BSO 1 reeds renteloze leningen, deze waren voorzien voor een bedrag van 1.700.232 €. Een deel daarvan werd reeds opgevraagd en ontvangen m.n. 1.023.398,99 €.

## 7.2.3 Vordering op EVA

Het resterende bedrag uit BSO 1, m.n. 676.833,01 € samen met een extra budget voor de uitvoering en het beheer van 4.317.000,00 € wordt voorzien voor de verdere reconversie van de wasserij-site, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand totaaloverzicht (d.i. incl. historische kost BSO 1).

De Stad Gent verstrekte in BSO 1 reeds een 'vordering op EVA' aan sogent, conform de bepalingen van artikel 19 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

De 'vordering op EVA' 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 'vordering op EVA' aan de Stad Gent zal gebeuren op het moment van de voorlopige oplevering van het project. De 'vordering op EVA' kan dan omgezet worden in een investeringssubsidie of ingebracht in het kapitaal, of een combinatie van beide.

De 'vordering op EVA' 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. De stad zal deze middelen uitbetalen aan sogent binnen de 30 kalenderdagen na opvraging door sogent.

De facturen voor de bouwkosten zullen door de stad betaald worden binnen een betalingstermijn van 25 dagen na opvraging door sogent. Sogent zal, voorafgaand aan deze opvraging m.b.t. de facturen voor de bouwkosten, de goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan de projectleider van de stad als bijkomend verantwoordingsstuk.

Indien sogent prefinancieringskosten zou hebben, worden deze opgenomen in de projectkost en worden deze ook afgerekend binnen deze BSO.

## 8 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, bij delegatiebesluit van 26 november 2019	Voor sogent,
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent



GEEFT GENT VORM

Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent	Mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke sogent

