



Vergadering van 3 december 2020

2020_GRMW_01483 Addendum 2 bij de 'Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Meibloemsite: verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling' - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Mathias De Clercq, Astrid De Bruycker

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:

De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en Sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019 en door de raad van bestuur van sogent van 19 december 2019, punt 2019/12-06.

Motivering

Stad Gent gaf Sogent in 2017 de opdracht om een potentiële ruil van gronden aan de Meibloemsite en aan het Redersplein te onderzoeken. Op die manier zou het binnengebied aan de Meibloemsite ontwikkeld kunnen worden, met aandacht voor buurtgerichte functies en openbaar groen.

Op 22 januari 2018 keurde de gemeenteraad een Bijzondere samenwerkingsovereenkomst goed tussen Stad Gent en Sogent over de effectieve aankoop van de Meibloemsite in de Brugse Poort en een aantal eerste ingrepen ter voorbereiding van een tijdelijke invulling in afwachting van een masterplan voor de definitieve invulling van de site.

De sloopwerken en andere werken werden uitgevoerd zodat de tijdelijke invulling begin maart 2019 van start kan gaan. Door onvoorziene kosten (o.a. asbestsanering, extra eisen Brandweer ...) werd het bedrag voorzien in de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst aangevuld via een eerste addendum in 2019.

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst loopt af op 31 december 2020. De bruikleenovereenkomst met de invullers van de Meubelfabriek loopt al minstens tot 28 februari 2022 en zal hoogstwaarschijnlijk verlengd worden. Daarnaast is de oorspronkelijk voorziene timing voor de definitieve invulling achteruit geschoven. Een tweede addendum op de afgesloten BSO is dan ook noodzakelijk. Daarbij wordt de samenwerking Stad Gent en sogent verlengd en voorziet de Stad Gent extra middelen zodat sogent het gebouw tot eind 2025 in beheer kan houden.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 5620500910

Voorgestelde uitgaven: € 180.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing		
Budgetplaats	402710004		
Categorie*	I		
Subsidiecode	niet_relevant		
2020			
2021	36.000		
2022	36.000		
2023	36.000		
2024	36.000		
2025	36.000		
Later			
Totaal	180.000		

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

nvt

Dienst*	Stedelijke vernieuwing		
Budgetplaats	402710004		
Categorie*			
Subsidiecode			
2020			
2021	0		
2022	0		
2023	0		
2024	0		
2025	0		
Later			
Totaal	0		

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20201110_DO_addendum 2 op BSO Meibloemsite.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed het Addendum 2 bij de 'Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Meibloemsite: verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling' zoals gevoegd in bijlage.

ADDENDUM 2 bij Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Meibloemsite

verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling



Tussen enerzijds :

1. Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.....,

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.....,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoudsopgave

1	Context en situering	4
1.1	Bijzondere samenwerkingsovereenkomst	4
1.2	Addendum 1	4
1.3	Tijdelijke invulling	4
2	Aanleiding addendum 2.....	5
3	Tijdelijke invulling en de toekomst	6
3.1	Verlenging tijdelijke invulling.....	6
3.2	Definitieve invulling.....	6
4	Financiering.....	6
4.1	Restsaldo BSO.....	6
4.1.1	Sloop en tijdelijke invulling.....	6
4.1.2	Ruil met project Meulestede.....	7
4.1.3	Openstaand saldo.....	7
4.2	Kostenraming	7
4.3	Onvoorziene kosten	8
4.4	Tussentijdse afhandeling.....	9
5	Overige bepalingen	9
6	Goedkeuring.....	9
7	Ondertekening.....	10

1 Context en situering

1.1 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Op **22 januari 2018** werd de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent aangaande de verwerving en de sloop fase 1 mét het beheer van de tijdelijke invulling op de Meibloemsite bij gemeenteraadsbeslissing goedgekeurd, gevolgd door de raadsbeslissing door sogent op 24 januari 2018.

Voormelde bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel: de bestaande site van de voormalige bowlingzaak en meubelzaak te verwerven, deels te slopen en tijdelijk in te vullen met een project met openbaar groen en wijkgerichte functies.

Voormelde BSO kaderde eveneens binnen een ruil van bedoelde eigendom op de Meibloemsite die sogent van Adelaar Properties wenste te verwerven met daartegenover gronden gelegen aan het Redersplein (op Meulestede) die sogent aan Adelaar Properties wenste te verkopen. De eerste fase van deze ruil is achter de rug, **de tweede fase is gepland voor de zomer van 2021**.

1.2 Addendum 1

Voor de realisatie van het taakaandeel van fase 1 'sloop en beheer tijdelijke invulling' bleek het in de BSO voorziene bedrag van **640.000 euro** (voorzien onder de vorm van een renteloze lening) niet toereikend om essentiële werken uit te voeren om het gebouw ter beschikking te kunnen stellen.

Via een eerste addendum werd een extra budget via een bijkomende investeringssubsidie van **60.000 euro** voorzien. Dit eerste addendum werd op **28 januari 2019** bij gemeenteraadsbeslissing, en op 30 januari 2019 door de Raad van bestuur van sogent, goedgekeurd.

De sloop van de voormalige bowling en de asbestbodemsanering achteraan de voormalige meubelfabriek, uitgevoerd in opdracht van sogent, werden in het voorjaar van 2019 afgerond zodat de voorbereidingen konden getroffen worden om de tijdelijke invulling op de site te realiseren.

1.3 Tijdelijke invulling

Sogent sloot, na afstemming met de Stad Gent, met vzw De Meubelfabriek een bruikleenovereenkomst af voor de tijdelijke invulling van de site gelegen te 9000 Gent, Meibloemstraat 18, zoals in groen aangeduid op het plan hieronder, voor een periode van drie jaar, ingaand op 1 maart 2019 en van rechtswege **eindigend op 28 februari 2022**.



Deze bruikleenovereenkomst werd op **27 februari 2019** door de Raad van Bestuur van sogent goedgekeurd. De overeenkomst kan in geen geval op geen enkele manier (bv. stilzwijgend) worden verlengd of vernieuwd, behalve mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord daartoe tussen partijen.

De voormalige bowling De Meibloem en de meubelfabriek 'Pauvers-Vandenberghe' in de Meibloemstraat maken plaats voor buurtfuncties en groen. De site geeft zo extra 'zuurstof' aan de Brugse Poort, één van de dichtst bebouwde wijken van Gent. De volledige site is ruim 8.000 m² en biedt dus heel wat mogelijkheden voor een nieuwe invulling. In afwachting van de definitieve bestemming startten verschillende partners, ondersteund door de Stad Gent en sogent, een tijdelijke invulling: **vzw de Meubelfabriek**.

Op **1 maart 2019** kregen de tijdelijke invullers de sleutel van de site. Sindsdien bouwden de 22 organisaties binnen de vzw vol enthousiasme aan hun nieuwe uitvalsbasis.

2 Aanleiding addendum 2

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst loopt af op 31 december 2020. Gezien de bruikleenovereenkomst met de invullers van de Meubelfabriek al minstens tot 28 februari 2022 loopt (en hoogstwaarschijnlijk zal verlengd worden) is een addendum op de afgesloten BSO noodzakelijk. Daarbij wordt de samenwerking verlengd en voorziet de Stad Gent extra middelen zodat sogent het gebouw in beheer kan houden.

3 Tijdelijke invulling en de toekomst

3.1 Verlenging tijdelijke invulling

In de oorspronkelijke BSO was voorzien om de definitieve invulling van de site te starten in 2022. Er is gekozen om deze oorspronkelijke planning aan te passen, zodat er voldoende tijd is om het nodige studiewerk op wijkniveau te doen om tot een gefundeerde definitieve invulling van de site te kunnen komen. De goede werking van **vzw de Meubelfabriek** en de appreciatie vanuit de buurt en het belang van een tijdelijke invulling als testcase voor een definitieve invulling, waren ook argumenten om de definitieve invulling achteruit in de tijd te schuiven. De tijdelijke invulling zal dan ook blijven lopen tot het einde deze legislatuur, met name tot eind 2025. Sogent zal hiertoe tijdig bekijken welke afspraken eventueel nodig zijn met de invullers en de bruikleenovereenkomst laten verlengen indien nodig.

In afwachting van een definitieve invulling van de site gelegen aan de Meibloemstraat, wordt de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent voor het project Meibloemsite - verwerving, sloop fase 1 en beheer tijdelijke invulling - door onderhavig addendum (2) verlengd tot en met **31 december 2025**.

3.2 Definitieve invulling

De Stad Gent en sogent werken tegen eind 2025 (start volgende legislatuur) toe naar een plan van aanpak en bijhorend budget voor de definitieve invulling van de Meibloemsite. Daartoe is door de Stad in het najaar van 2020 een sociaal onderzoek en participatietraject met de buurt opgestart.

Dit onderzoek zal dan gevolgd worden door een stedenbouwkundige studie en patrimoniale oefening op wijkniveau in 2021-2022. Verder bouwend op deze onderzoeken, zal het programma van eisen voor deze site kunnen worden bepaald, waarna de start van de opmaak van een masterplan zal volgen. Hiervoor zal een bijkomende BSO afgesloten worden met daarbij de nodige taakverdeling en toekenning van budgetten.

4 Financiering

4.1 Restsaldo BSO

4.1.1 Sloop en tijdelijke invulling

Sogent heeft haar kosten tot en met 31 maart 2020 voor dit project verantwoord aan de Stad, dit ten bedrage van **602.041 euro**. Deze kosten werden door de Stad Gent betaald aan sogent, deels onder de vorm van een renteloze lening (542.041 euro) en deels onder de vorm van een subsidie (60.000 euro).

4.1.2 Ruil met project Meulestede

Daarnaast heeft sogent ook al **541.175 euro** als renteloze lening opgevraagd i.k.v. de eerste ruil waarvan de ruilakte tussen sogent en Adelaar Properties reeds verleden is. Het in totaal op te vragen bedrag voor deze ruil is 704.314,50 euro of 1.060.000 – 355.685,50 (= € 50% winst uit project Meulestede). Het saldo van **163.139,50 euro** zal pas in 2021 na het verlijden van de tweede ruilakte tussen sogent en Adelaar Properties opgevraagd worden.

4.1.3 Openstaand saldo

Op 1 april 2020 bedroeg het openstaand saldo van de BSO (incl. addendum 1) m.b.t. de sloop en de tijdelijke invulling **97.959 euro**. De gemaakte en nog te verantwoorden kosten vanaf 1 april 2020 tot en met 31 december 2020 zullen binnen dit saldo verder opgevraagd worden door sogent. Het nog af te rekenen restbudget van 97.959 euro kan aangewend worden voor de periode van onderhavig addendum (2).

Deze renteloze lening van 97.959 euro zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van de tijdelijke invulling en het beheer van de gebouwen. Sogent legt ter staving de verantwoordingsstukken voor. 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.

4.2 Kostenraming

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor het realiseren van de tijdelijke invulling in de voormalige meubelfabriek, en voor het beheer van bedoelde gebouwen voor de komende 5 jaar (2021 tot 2025). Om tot een break- even resultaat te komen is een tussenkomst van jaarlijks minimaal 36.000 euro nodig, en dit vanaf 2021 t.e.m. 2025. Dit wordt aangetoond in onderstaande tabel. Daarin is de spreiding per jaar voorzien van het nog op te nemen budget:

BUDGETFILE - SOGent		2021						
Meibloemsite								
MBSALG								
bouwproject								
SOGENT Project op eigen risico								
Totaal projectresultaat Meibloemsite 0 €								
MBSALG	Budgetbedrag	tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NETTO PROJECT RESULTAAT	0	-1.078.307	-92.032	-183.145	1.343.739	2.845	3.450	3.450
Saldo Risico/Winst/Marge	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Onvoorzien Kosten	0	-	-	-	-	-	-	-
Kosten								
Overhead (0)	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)	860	860	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerking (2) & Beheer (3)	1.502.136	1.037.505	69.541	283.360	30.050	27.630	27.025	27.025
Totaal budget Softkosten (4)	147.353	96.548	18.680	9.025	6.525	5.525	5.525	5.525
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)	291.519	283.302	5.192	3.025	-	-	-	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)	1.806	-	1.210	596	-	-	-	-
Totaal Kosten	1.943.675	1.418.215	94.623	296.006	36.575	33.155	32.550	32.550
Opbrengsten								
Overhead (0)	0	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies	1.584.314	60.000	-	36.000	1.380.314	36.000	36.000	36.000
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)	0	-	-	-	-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)	0	-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten	359.361	279.909	2.591	76.861	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	1.943.675	339.909	2.591	112.861	1.380.314	36.000	36.000	36.000
FINANCIERING								
Kapitaalsinbreng projectpartners	0	1.044.509	106.000	193.805	-1.344.314	-	-	-
Eigen middelen SOGENT	0	-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent	0	-	-	-	-	-	-	-
Externe financieringen (vreemd vermogen)	0	1.044.509	106.000	193.805	-1.344.314	-	-	-
Filiaal (interne financieringen)	0	-	-	-	-	-	-	-

Na ondertekening van onderhavig addendum (2) op bedoelde BSO zal, naast de investeringssubsidie van 60.000 euro uit addendum 1 een **bijkomende investeringssubsidie van jaarlijks 36.000 euro, vanaf 2021 t.e.m. 2025**, worden voorzien door de Stad Gent. Dit komt in totaliteit neer op een bijkomende investeringssubsidie van **180.000 euro**.

De subsidie van 36.000 euro per jaar zal uiterlijk op 1 februari van datzelfde jaar betaald worden aan sogent.

Sogent legt ter staving van de gemaakte kosten volgende zaken voor aan de Stad Gent:

- een financiële rapportage **twee maal per jaar** (na goedkeuring budgetfile en na update budgetfile bij Q4) van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten;
- de boekhoudkundige lijsten van het desbetreffende boekjaar en dit **uiterlijk op 31 mei van het jaar dat erop volgt**.

De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden.

4.3 Onvoorzien kosten

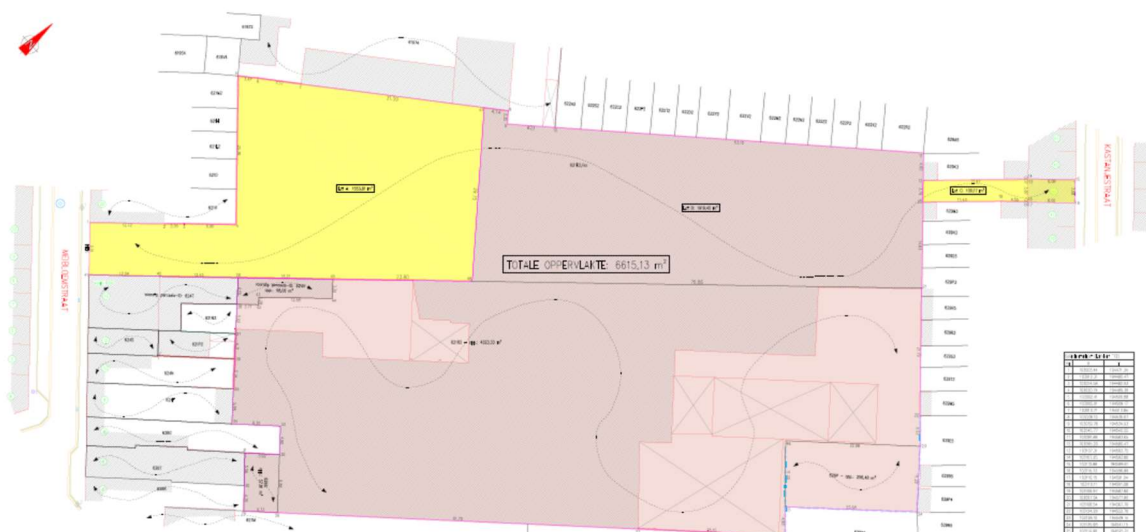
De staat van de voormalige meubelfabriek is niet in die mate dat het langdurig ter beschikking kan gesteld worden. De reeds gemaakte kosten hebben in hoofdzaak betrekking op instandhoudingswerken om tijdelijk een veilige situatie te creëren gedurende de tijdelijke invulling, maar niet voor een langdurige invulling. Als de kosten, om de voormalige meubelfabriek veilig ter beschikking te blijven stellen, te hoog worden, zal er verder overleg en besluitvorming nodig zijn omtrent de te nemen stappen. Daarbij zal bekeken worden of er

extra budgetten kunnen voorzien worden voor de verdere instandhouding van de gebouwen ofwel dat het beëindigen van de tijdelijke invulling moet overwogen worden.

4.4 Tussentijdse afhandeling

Na ruil 2 die sogent in de zomer van 2021 plant met Adelaar Properties, zal bijkomend een tussentijdse afhandeling gebeuren waarbij dat deel van de renteloze lening op dat moment reeds zal omgezet worden in een subsidie.

Ter verduidelijking wordt even herhaald wat in de BSO reeds voorzien was: na ruil 2 wordt sogent eigenaar van de hieronder in geel gemarkeerde delen, met name de parking gelegen aan de Meibloemstraat alsook de woning gelegen aan de Kastanjestraat 43:



5 Overige bepalingen

Voor het overige blijven alle andere bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de oorspronkelijke Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst Meibloemsite tussen Stad Gent en sogent d.d. 22/01/2018 van toepassing.

6 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.

7 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,
Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019	
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	Mevrouw Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke sogent

