



2020_GRMW_01419 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst betreffende de aankoop van gronden en het bouwen van sociale huurwoningen met omgevingsaanleg te Nieuw Gent voor overdracht aan een sociale huisvestingsmaatschappij (SOCWON) - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 14 december 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir, 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

Eind 2019 stonden 8.690 Gentse huishoudens op de wachtlijst voor een sociale huurwoning bij één van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in Gent. Dit aantal blijft stijgen maar aan de aanbodzijde zijn er meerdere uitdagingen en beperkingen om aan de vraag tegemoet te komen. Het sociaal woonpatrimonium in Gent is verouderd en zal in het komende decennium nog intensiever vernieuwd worden. Het beschikbare aanbod voor verhuring komt hiermee verder onder druk, evenals de capaciteit bij de SHM's om gelijktijdig grootschalige bouwoperaties door te voeren.

Om de SHM's te ondersteunen om de realisatiegraad van bijkomend aanbod te versnellen zullen alternatieve bouw- en financieringsoplossingen voor nieuwbouwprojecten noodzakelijk zijn. Eén van de oplossingen bestaat erin om sogent in te zetten om bijkomend sociaal huuraanbod te realiseren voor overdracht aan een SHM. In het bestuursakkoord 2019-2024 werd dit vooropgesteld en vervolgens in de beleidsnota wonen concreet ingevuld.

Sogent onderzocht de opties om binnen de termijn van de huidige legislatuur een 60-tal sociale huurwoningen te realiseren en kwam uit op twee locaties in Nieuw Gent. Twee percelen met garageboxen in de Agaatstraat en de Berkhoutsheide, eigendom van Volkshaard, kwamen hiervoor in aanmerking. Volkshaard heeft geen uitbatingsbehoefte meer voor deze garageboxen maar plant zelf ook geen nieuw bouwproject in de plaats. Sogent zal de percelen verwerven van Volkshaard, de garageboxen slopen en via een design-and-build formule ca. 59 sociale huurappartementen met bijhorende infrastructuur en omgevingsaanleg realiseren. Na voorlopige oplevering worden de woningen met private tuinen overgedragen aan een SHM via het wettelijk stelsel 'aankoop goede woning'. Het openbare grondaandeel wordt na definitieve oplevering kosteloos opgenomen in het openbaar domein.

De bijkomende sociale huurwoningen zullen bijdragen in de revitalisatie van Nieuw Gent en de bijhorende verhuisbewegingen in de vernieuwingsoperatie van het patrimonium vereenvoudigen. De omgevingsaanleg wordt uitgebreid naar de aansluitende percelen van het huidige jeugd ontmoetingscentrum in de Agaatstraat en sluit daarmee aan bij de doelstellingen van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt.

Op 5 november 2020 keurde het college van burgemeester en schepenen de projectfiche na onderzoeksfase van het project (tevens gekend onder sogent code SOCWON) goed.

Om sogent in staat te stellen om de percelen in Nieuw Gent te verwerven en ca. 59 sociale huurwoningen met omgevingsaanleg te realiseren op een kostenefficiënte wijze is een maximale vordering op EVA van 14 miljoen Euro en een maximale investeringssubsidie voor omgevingsaanleg en infrastructuurwerken van 1,2 miljoen Euro nodig. Voor deze financiële ondersteuning met het oog op een budgetneutrale realisatie tegen eind 2025 voor de vordering op EVA wordt een bijzondere samenwerkingsovereenkomst gesloten met sogent.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 4520001492 (tbv 14.000.000 EUR renteloze lening Sogent) - 5620500895 (tbv 860.800 EUR, resterende 339.200 EUR voor de jaren 2026 ev. kan pas later vastgelegd worden)

Voorgestelde uitgaven: € 15.200.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Uitgaven		
Dienst	Dienst Wonen	Dienst Wonen
Budgetplaats	PR408270001	PR408270002
Categorie	I	I
Subsidiecode	niet relevant	niet relevant
2021	1.800.000,00 €	20.000,00 €
2022	100.000,00 €	20.000,00 €
2023	2.500.000,00 €	530.400,00 €
2024	4.200.000,00 €	20.000,00 €
2025	5.400.000,00 €	270.400,00 €
Later		339.200,00 €

Verwachte ontvangsten: € 14.000.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst	Dienst Wonen
Budgetplaats	PR408270001
Categorie	I
Subsidiecode	niet relevant
2025	14.000.000,00 €

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- bijzondere samenwerkingsovereenkomst (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (SOCWON) tussen Stad Gent en AGB sogent inzake de aankoop van gronden en bouwen van sociale huurwoningen met omgevingsaanleg te Nieuw Gent voor overdracht aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

SOCWON: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Aankoop van gronden en bouwen van sociale huurwoningen met omgevingsaanleg te Nieuw Gent voor overdracht aan een sociale huisvestingsmaatschappij



Tussen enerzijds :

1. Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van xx/xx/xxxx .

hierna “*de Stad Gent*” genoemd,

en anderzijds :

2. Het stadsontwikkelingsbedrijf Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Sami Souguir, voorzitter van de raad van bestuur en de heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van 16 januari 2019,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	4
1.1 Context van het project	4
1.2 Situering van het project.....	4
Artikel 2. Project	6
2.1. Projectdefinitie.....	6
2.2. Projectbudget	8
2.3. Projectplanning	10
Artikel 3. Projectstructuur	11
3.1. Projectleiding.....	11
3.2. Overleg en taakverdeling.....	11
3.3. Communicatie en participatie	14
Artikel 4. Uitvoering	14
4.1 Uitvoering studie en grondverwerving.....	14
4.2 Uitvoering werken	15
4.3 Uitvoering uitgifte	15
Artikel 5. Patrimoniaal.....	16
5.1 Status bij aanvang van het project.....	16
5.2 Bij afwerking van het project.....	16
Artikel 6. Financiering	17
6.1 Financieringswijze	17
6.2 Stadsbudget.....	20
Bijlagen	20

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Het Bestuursakkoord 2019-2024 voorziet een verhoging van het aantal sociale woningen binnen de stad. Om deze woningen sneller te kunnen realiseren werd er gezocht naar alternatieve bouw- en financieringsvormen waarvoor sogent werd ingeschakeld.

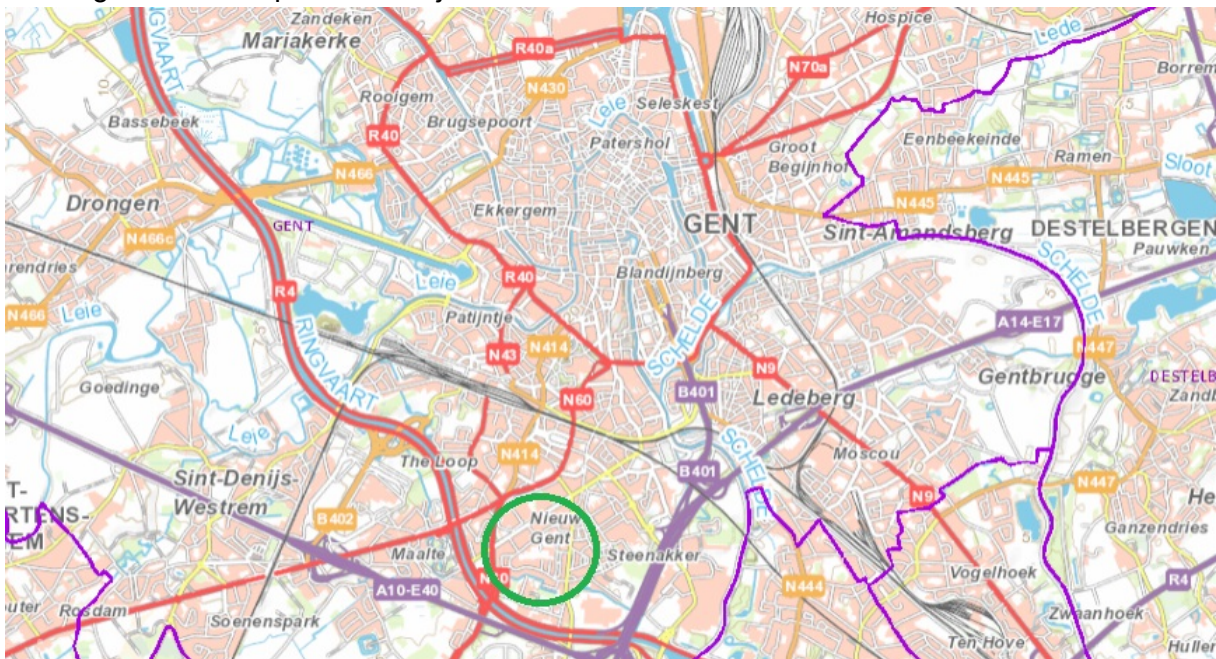
Dit bestuursakkoord voorziet een 'investeringsubsidie' en een 'vordering op EVA'¹ voor de realisatie van een 60-tal nieuwe sociale woningen en omgevingsaanleg.

Strategische en (project)operationele doelstellingen:

- SD10016 Gent blijft een aangename stad door een slim ruimtegebruik
- PO10012 Nieuw Gent Vernieuwt
- PR40760 SOCWON
- OD1002 Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt

1.2 Situering van het project

De percelen gelegen in de Agaatstraat en de Berkhoutsheide in de wijk Nieuw Gent zijn het meest geschikt om op korte termijn ontwikkeld te worden.



¹ Extern Verzelfstandigd Agentschap

Beide sites zijn gekend onder volgende kadastrale gegevens:

Project 1: Agaatstraat

Deze site betreft twee verschillende kadastrale percelen:

Perceel Agaatstraat = Gent 8^e afd H 623 f, ca 6.136m²

Dit perceel is bebouwd met garageboxen en wegenis dewelke zullen afgebroken worden. Ter hoogte van dit perceel zal een nieuwbouw gerealiseerd worden inclusief private en openbare (tijdelijke en definitieve) omgevingsaanleg. Een groot deel van het perceel wordt tijdelijk aangelegd in afwachting van een definitieve aanleg door de Groendienst op langere termijn.



Perceel JOC = Gent 8^e afd H 623 g, ca 1.887m²

Het gebouw op dit perceel blijft behouden en wordt verder gebruikt door het JOC (jeugd ontmoetingscentrum). De wegenis zal afgebroken worden en tijdelijk heraangelegd worden, met uitzondering van een definitieve toegang tot het gebouw.

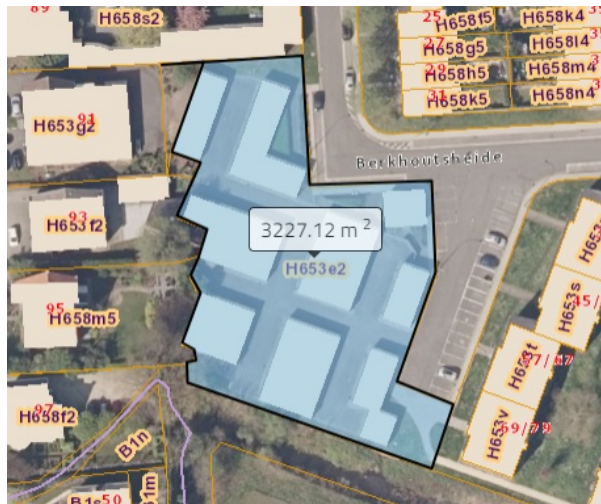
De aankoop van dit perceel maakt geen deel uit van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst.



Project 2: Berkhoutsheide

Perceel Berkhoutsheide = Gent 8^e afd H 653 e2, ca 3.227m²

Dit perceel is bebouwd met garageboxen en wegenis dewelke zullen afgebroken worden. Hier zal een nieuwbouw gerealiseerd worden inclusief private en openbare omgevingsaanleg.



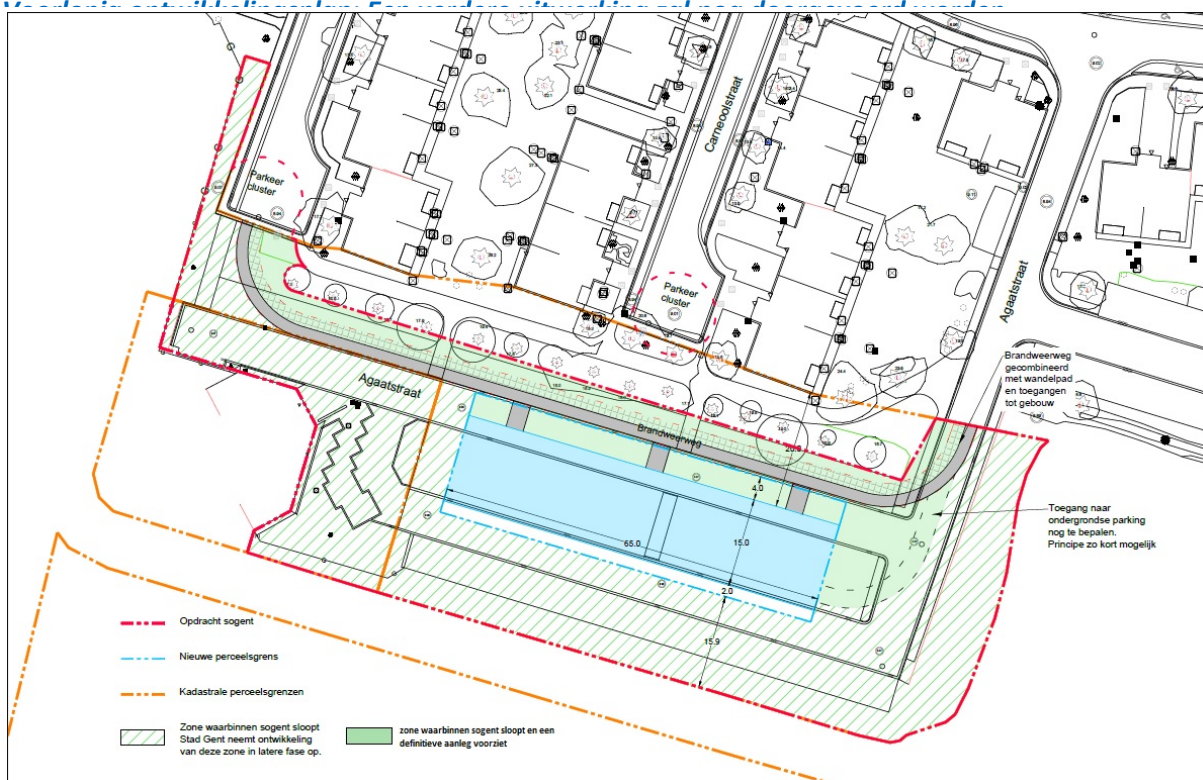
Artikel 2. Project

2.1. Projectdefinitie

Project 1: Agaatstraat

Programma van eisen:

- maximaal bruto-oppervlakte gebouw: 4.400m² excl ondergrondse bouwlaag (exacte footprint nog te bepalen ifv het ontwerp)
- bruto-oppervlakte omgevingsaanleg: ca 5.400m² (private + publieke omgevingsaanleg, exacte oppervlakte nog te bepalen ifv het ontwerp)
- ca 35 wooneenheden (WE)
- 0,4 private parkings/WE (half) ondergronds
- 0,1 publieke parkings/WE bovengronds
- definitieve aanleg toegang private parking, brandweerweg en omgevingsaanleg (wandelpad, toegang tot JOC en aandeel groenzone)
- tijdelijke aanleg openbaar domein
- aanpassing nutsleidingen en rioleringswerken



Project 2: Berkhoutsheide

Programma van eisen:

- bruto-oppervlakte gebouw: ca 3.290m² (gerekend met een afstand van 4m tov de perceelgrens Leebeek, exacte footprint nog te bepalen ifv het ontwerp)
- bruto-oppervlakte omgevingsaanleg: ca 2.220m² (private + publieke omgevingsaanleg, exacte oppervlakte nog te bepalen ifv het ontwerp)
- ca 24 wooneenheden (WE)
- 0,4 private parkings/WE bovengronds
- 0,1 publieke parkings/WE bovengronds
- definitieve aanleg toegang private parking en woningen, brandweerweg en omgevingsaanleg (wandelpad en groenzone)
- aanpassing nutsleidingen en rioleringswerken

Voorlopig ontwikkelingsplan: Een verdere uitwerking zal nog doorgevoerd worden.

De footprint van het gebouw zal nog aangepast worden naar 10m afstand tot de perceelgrens Leebeek.



2.2. Projectbudget

Aannames:

- aankoop perceel Agaatstraat
- aankoop perceel Berkhoutsheide
- sloop van beide sites (incl sloop thv gedeelte perceel JOC)
- realisatie van ca 59 wooneenheden incl private omgevingsaanleg
- realisatie van openbare omgevingsaanleg (incl heraanleg thv gedeelte perceel JOC)
- specifiek Agaatstraat:
 - o 2 parkeerclusters van 10 openbare parkings die buiten het kadastraal perceel van sogent vallen
 - o ondergrondse bouwlaag met een U-vormige footprint cfr de bovenbouw
- specifiek Berkhoutsheide:
 - o Aanleg openbaar domein waarvan ook een deel buiten het kadastraal perceel van sogent valt
- risicomarge van 6% enkel op:
 - o Bouwkost gebouw + sloop
 - o Kost omgevingsaanleg: openbaar domein + privaat
 - o Alle bijhorende erelonen
 - o De toegepaste btw-regimes

- raming bouwwerken = FS3max²
- 6% btw op (gedeelte) sloop- en heropbouw mbt de private ontwikkeling: recupereerbaar, dus niet in rekening gebracht
- 21% btw op (gedeelte) sloop- en openbare omgevingsaanleg: niet- recupereerbaar, dus wel in rekening gebracht
- alle softkosten en personeelskosten zijn vervat in de projectkost
- Verkoopprijs private ontwikkeling (gebouw + grond + private omgevingsaanleg) = maximale bedrag van de simulatietabel Aankoop Goede Woning ³ (AGW-max) , excl btw

Agaatstraat+ Berkhoutsheide	projectkost ⁴ (incl niet recup btw en risicomarge)	AGW max ⁵ (excl btw)
private ontwikkeling	€ 14.000.000	€ 14.985.000
Openbare omgevingsaanleg	€ 1.200.000	

Aangezien de projectkost een raming is op basis van aannames, zal finaal de werkelijke kost afgerekend worden.

De projectkost van de private ontwikkeling mag de AGW-max niet overschrijden.

Risico:

Aangezien de effectieve verkoopprijs aan de SHM bepaald wordt door de schattingsprijs na realisatie is er een risico wanneer de projectkost meer bedraagt dan de schattingsprijs.

De projectkost van de private ontwikkeling mag dus ook niet de toekomstige schattingsprijs overschrijden.

De projectkost wordt dus beperkt tot het hoogst noodzakelijke. Dit houdt in dat sogent kostenefficiënt ontwikkelt met ambities die overeenkomen met de geldende wettelijke vereisten.

De projectkost wordt sowieso in het belang van de overnemende SHM beperkt om het financiële evenwicht in de werking van de SHM niet te benadelen (liquiditeitsproblematiek SHM's)

² FS3 = huidig financieringssysteem sociale huisvesting waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) een renteloze lening krijgt

³ AGW= procedure Aankoop Goede Woning. De SHM krijgt een FS3-lening tot het laagste bedrag van de twee volgende bedragen:

- plafondbedrag van de simulatietabel AGW: AGW-max.
- schattingsprijs.

⁴ Zie detaillering in Budgetfile

⁵ Abex index 847 van mei 2020

Er wordt van uitgegaan dat er kan gebouwd worden aan de eenheidsprijzen conform het maximale financieringsplafond (FS3-max):

- gem. ca €157.000/ WE waarvan 67% 2- en 3-slaapkamerentiteiten
- gem. ca €1.170/m² BVO

Hogere ambities zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen en toepassing van het GOLLD-charter⁶ kunnen enkel als aangetoond wordt dat dit niet kostenverhogend is, of als aanvullende financiering of subsidiëring buiten deze overeenkomst kan aangewend worden.

De Design- and Build procedure laat toe tijdens de aanstellingsprocedure van het bouwteam te onderhandelen met één of meerdere bouwteam(s) waardoor het ontwerp nog kan aangepast worden ivv de kostenefficiëntie, de minimaal vooropgestelde kwaliteit en eventueel hogere ambities. De maximale bouwkost van de private ontwikkeling wordt in het Design-and Build bestek van fase 2 duidelijk opgelegd en zal door sogent streng bewaakt worden.

2.3. Projectplanning

Indicatieve planning:

Goedkeuring compromis	nov/20
Verlijden akte	sept/21
BSO bouw en omgevingsaanleg	Nov - Dec/20
Goedkeuring fase 1 : selectieleidraad + projectdefinitie	nov/20
Publicatie fase 1	nov/20
Goedkeuring fase 1: tussenfase	apr/21
Goedkeuring fase 1 (selectie kandidaten) + fase2 (bestek)	juni/21
Goedkeuring fase 2:selectie gegadigde(n) om te onderhandelen	mei/22
Goedkeuring fase 2: gunning bouwteam (na onderhandelingen)	jan/23
Gunning bouwteam	febr/23
Indienen verkavelingsvergunning en omgevingsvergunning ⁷	febr/23

⁶ GOLLD = Gentse Ontwerpen voor LevensLoopbestendig Design, de lokale norm voor aanpasbaar bouwen.

⁷ 1^{ste} verkavelingsvergunning betreft de aankoop van beide percelen. De 2^e verkavelingsvergunning betreft een wijziging op de 1^{ste} verkavelingsvergunning en omvat het ontwerp en het technisch dossier van de publieke omgevingsaanleg. Samen met de verkavelingsvergunning zal de omgevingsvergunning ingediend worden. Procedureel wordt de omgevingsvergunning afgeleverd na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

Ontvangst vergunningen	nov/23
FASE 1: sloop , bouwrijp maken terrein en 1ste fase omgevingsaanleg	
Start	dec/23
Einde	april/24
FASE 2: bouwwerken	
Start	april/24
Einde (zonder termijnsverlenging)	okt/25
Voorlopige oplevering private ontwikkeling	nov/25
Verkoop: verlijden vd akte	dec/25
FASE 3: afwerking omgevingsaanleg OD	
Start	nov/25
Einde (zonder termijnsverlenging)	febr/26
Voorlopige oplevering openbaar domein	maart/26

Opgelet: bovenstaande planning is reeds met een beperkte tijds marge opgesteld in functie van een realisatie binnen de legislatuur. De minste onverwachte omstandigheid zal invloed hebben op deze timing.

Artikel 3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding

De projectverantwoordelijke voor dit project is Alexia De Vos of haar vervanger vanuit sogent.

3.2. Overleg en taakverdeling

Verantwoordelijke schepen

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid: Tine Heyse

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning: Sami Souguir

Betrokken stadsdiensten

Departement	Dienst	Contactpersoon (of vervanger)
Stedelijke Ontwikkeling	Dienst Wonen	Kristof Gielen
	Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Sylvia De Keyster
	Wegen, Bruggen en Waterlopen	Stijn Bernaerdts

	Groendienst	Katrijn de Roder
	Mobiliteitsbedrijf	Ilse Bortels
Bedrijfsvoering	Stedelijke Vernieuwing	Leen Bonte (programmaregisseur) Wannes Haghebaert (programmacomunicator)
	Beleidsparticipatie	Els Oyaert
Stadsbouwmeester	Team stadsbouwmeester	Peter Vanden Abeele (stadsbouwmeester) Matthias Blondia

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.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- a. De organisatie van de bijeenkomsten en overlegmomenten met de verschillende stadsdiensten en nutsmaatschappijen (bv. werkgroepen,...) en de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. Aankoop percelen Agaatstraat en Berkhoutsheide.
- c. Het tijdelijk beheer van de onroerende goederen vanaf het verlijden van de akte van de grondverwerving tot de start der werken.
- d. Het tijdig aanleveren van alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken aan de desbetreffende stadsdienst.
- e. Alle betrokken stadsdiensten tijdig informeren van de planning van het project zodat hun adviesverlening ook tijdig kan ingepland worden.
- f. Het faciliteren van de afstemming van de bestaande processen binnen de Stad (IKZ, kwaliteitskamer, regio-overleg) en met nutsmaatschappijen met de Design- and Build procedure.
- g. De coördinatie tussen de betrokken stadsdiensten om een éénduidig gecoördineerd advies te bekomen. Bij tegenstrijdigheden in de adviesverlening koppelt sogent terug met de Dienst Wonen, en wordt indien nodig een stadskamer georganiseerd.
- h. De algemene projectleiding eigen aan de taken van een bouwheer.

- i. De aanstelling van het bouwteam binnen de Design-and buildprocedure (private + publieke ontwikkeling): van publicatie tot bestelling.
- j. Alle nodige vergunningsaanvragen.
- k. Alle nodige deelstudies zoals bodemonderzoek,...
- l. Inwinnen adviezen en technische input bij de betrokken nutsmaatschappijen (Farys, Fluvius, Proximus, Telenet en Ivago)
- m. Inwinnen van het advies van Farys betreffende het hydraulisch rioleringsontwerp
- n. De opvolging van de werf (kwaliteitscontrole).
- o. De voorlopige oplevering, de eindafrekening en de waarborgperiode.
- p. De verkoop van beide private ontwikkelingen aan een sociale huisvestingsmaatschappij.
- q. De definitieve oplevering.
- r. Kosteloze grondoverdracht openbaar domein naar de Stad na definitieve oplevering.

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:

- a. Dienst Wonen staat in voor de nodige besluitvormingen en opvolging van deze overeenkomst.
- b. Het Mobiliteitsbedrijf, de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning staan in voor het advies met betrekking tot de stedenbouwkundige haalbaarheid, de mobiliteit en de (openbare) omgevingsaanleg op vlak van ontwerp, prestatiebestek en uitvoering. Deze stadsdiensten voorzien de nodige tijd om proactief mee te werken aan het dossier dat onder de procedure Design en Build zal aanbesteed worden. Dit omvat o.m.:
 - Nazicht en adviesverlening van volgende zaken:
 1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouwen en openbaar domein: ten laatste eind november 2020
 2. Nazicht Design- and Build prestatiebestek: binnen 20 werkdagen na ontvangst
 3. Advies op de ingediende offertes: binnen 15 werkdagen na ontvangst
 4. Nazicht BAFO (best and final offer): binnen de 15 werkdagen na ontvangst
 - Terugkoppeling op IKZ, regio-overleg en kwaliteitskamer, bij voorkeur: binnen 20 werkdagen na gunning bouwteam
- c. (Sogent zal de concrete uitvoering op een projectvergadering met de stadsdiensten afstemmen). Dienst Wonen is aanspreekpunt bij eventuele tegenstrijdigheden binnen de adviesverlening van de stadsdiensten. Indien nodig zal een stadskamer worden georganiseerd.
- d. Deelname aan de beoordelingscommissie:
 1. Stadsbouwmeester als voorzitter
 2. Omgevingsambtenaar als interne deskundige

- e. De Groendienst en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen vormen het aanspreekpunt bij technische kwesties bij uitvoering van het openbaar domein en nemen deel aan de voorlopige oplevering ervan.
- f. De overname en het onderhoud van de openbare omgevingsaanleg vanaf definitieve oplevering (ongeacht de timing van de akte van de grondoverdracht).
- g. De programmacomunicator staat samen met de communicatieverantwoordelijke van sogent in voor de organisatie van de info- en participatiemomenten met de buurt indien deze samenvallen met de voorziene momenten in kader van het stadsontwikkelingsproject Nieuw Gent Vernieuwt.
- h. Team stadsbouwmeester staat in voor het nazicht en begeleiding van de aanstellingsprocedure ter aanstelling van het bouwteam.

3.3. Communicatie en participatie

Sogent is zelf verantwoordelijk voor de communicatie over de vergunningen, openbare onderzoeken en bouwwerken. Wel zullen deze communicatiemomenten afgetoetst worden met de programmacomunicator van het stadsontwikkelingsproject Nieuw Gent Vernieuwt zodat indien opportuun er eveneens gebruik kan worden gemaakt van de bestaande communicatiekanalen zoals communicatie – en participatiemomenten, de Nieuw Gent Vernieuwt-krant,... die reeds in het kader van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt gevoerd zullen worden. Indien zou blijken dat de nodige communicatie voor deze opdracht niet uitkomt met de geplande communicatieaanpak over het stadsvernieuwingsproject, zal sogent via haar eigen kanalen en middelen de communicatie opnemen.

De Stad en sogent verbinden zich ertoe om onderling alle relevante informatie tijdig uit te wisselen en op regelmatige tijdstippen met elkaar overleg te plegen over alle aspecten van deze overeenkomst.

Artikel 4. Uitvoering

4.1 Uitvoering studie en grondverwerving

Sogent heeft een haalbaarheidsstudie op basis van de door de Stad aangeleverde randvoorwaarden uitgevoerd. Die werd aan de hand van een visienota ter kennisname voorgelegd aan de raad van bestuur op 26.08.2020.

Het directiecomité heeft op 07.09.2020 de procedure goedgekeurd ter aanstelling van een studiebureau voor de opmaak en opvolging van het Design & Build prestatiebestek ter aanstelling van één bouwteam voor beide projecten.

De twee percelen Agaatstraat en Berkhoutsheide worden door sogent aangekocht van Volkshaard.

Gezien Volkshaard eigenaar is van de meeste aanpalende percelen, dient een afsplitsing te gebeuren aan de hand van een verkavelingsvergunning.

4.2 Uitvoering werken

De werken zullen in drie fases verlopen:

- Fase 1: sloop, bouwrijp maken van het terrein en 1^{ste} fase omgevingswerken
- Fase 2: bouwwerken
- Fase 3: 2^{de} fase omgevingswerken (afwerking)

Er zal een aparte overeenkomst opgemaakt worden tussen de Stad en sogent zodat de door de Stad gevraagde omgevingsaanleg die buiten de kadastrale percelen van sogent vallen en in eigendom zijn van de Stad, meegenomen kan worden in het dossier van sogent. Het gaat om volgende aanleg:

- Project Agaatstraat: enkele parkeerplaatsen en eventuele bijhorende omgevingsaanleg
- Project Berkhoutsheide: omgevingsaanleg in de Berkhoutsheide

Indien sogent omgevingsaanleg dient uit te voeren op gronden van derden, zal sogent een aparte overeenkomst met desbetreffende partij(en) afsluiten.

4.3 Uitvoering uitgifte

Na voorlopige oplevering wordt de private ontwikkeling (gebouw + grond + private omgevingsaanleg) verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij en na de definitieve oplevering wordt het openbaar domein kosteloos overgedragen naar de Stad.

In grootteorde bedragen de oppervlaktes die vanuit sogent overgedragen zullen worden naar het openbaar domein:

- Voor de Agaatstraat ca. 4.800m²⁸
- Voor de Berkhoutsheide ca. 1.040m²⁹

In het totaal komt dit neer op ca. 5.840m² openbaar domein. Deze oppervlakte zal pas na definitieve vastlegging van de perceelsgrenzen van beide private ontwikkelingen bepaald worden.

Na de voorlopige oplevering van het openbaar domein geldt een waarborg- en een onderhoudsperiode van 3 jaar voor de groenaanleg en de wegenis. De definitieve oplevering is bijgevolg 3 jaar na de voorlopige oplevering.

⁸ Aanname: opp bouwblok van 65x15m + 4m voortuin + 2m achterstrook voor terrassen

⁹ Aanname: opp blok A + blok B op 5m vd perceelgrens + openbare doorgang van 3m naar apotheek

Artikel 5. Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

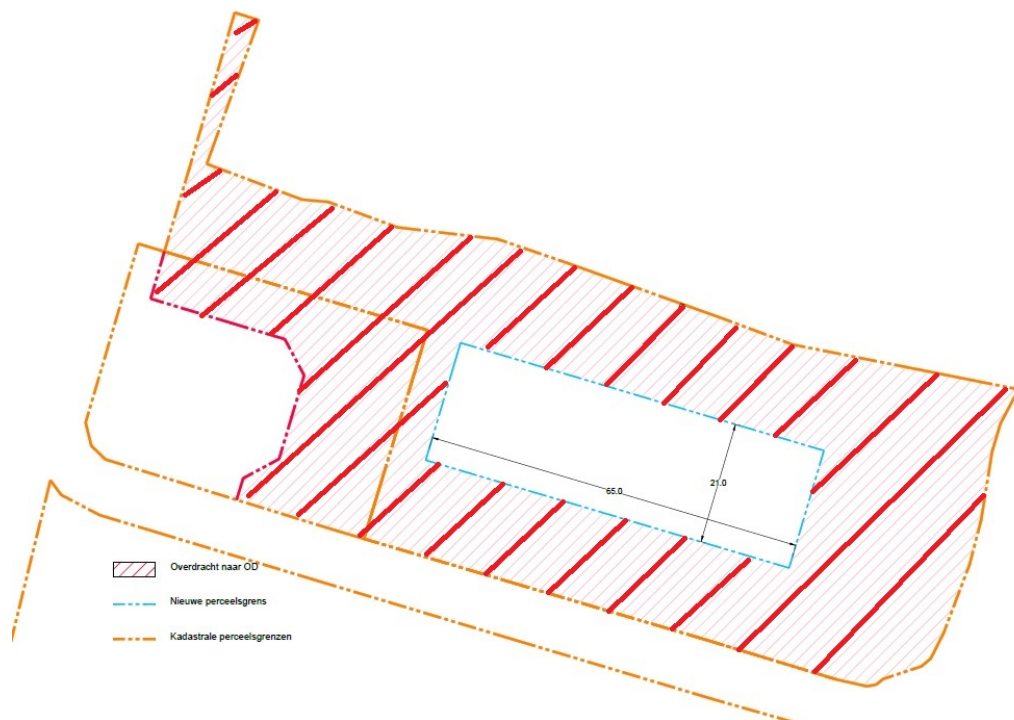
De twee aan te kopen percelen zijn in eigendom van Volkshaard. Deze worden door sogent aangekocht.

Het perceel van het JOC is ook in eigendom van Volkshaard. Het zakelijk recht om op dit perceel omgevingsaanleg te realiseren valt buiten deze overeenkomst.

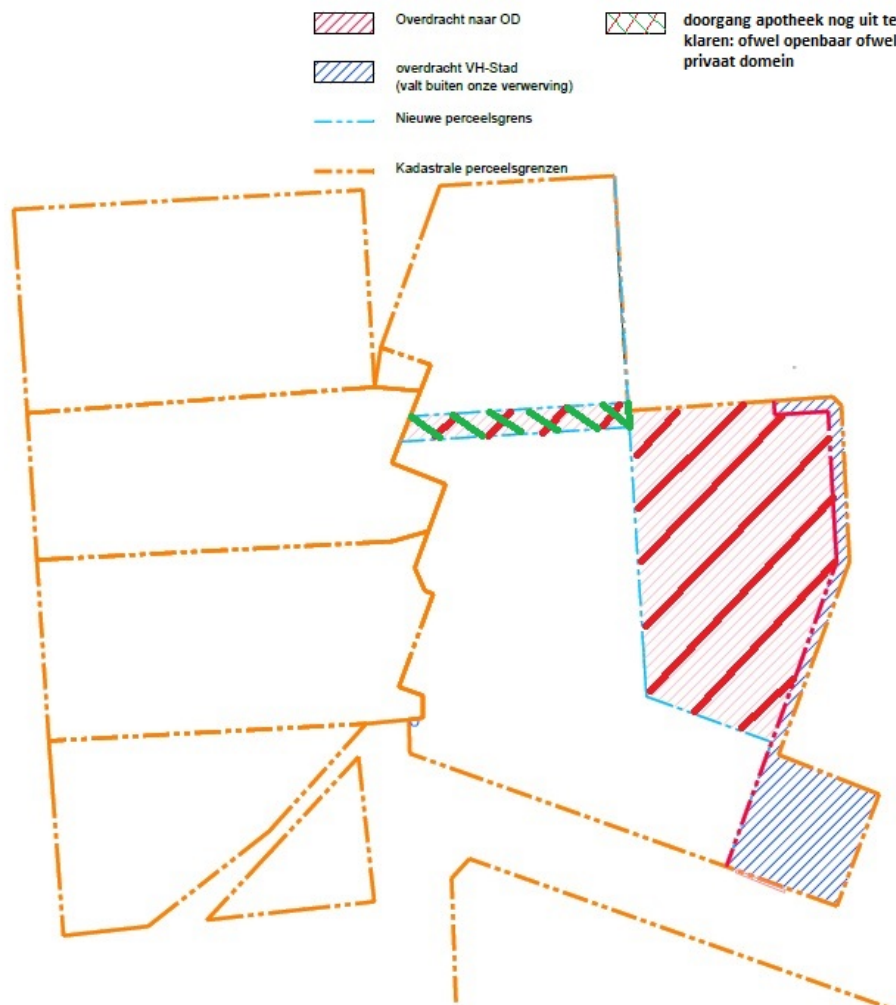
5.2 Bij afwerking van het project

Na voorlopige oplevering wordt de private ontwikkeling (gebouw + grond + private omgevingsaanleg) verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij en na de definitieve oplevering wordt het openbaar domein aan de Stad kosteloos overgedragen.

Richtinggevend eindresultaat Agaatstraat (onder voorbehoud van het definitief ontwerp):



Richtinggevend eindresultaat Berkhoutsheide (onder voorbehoud van het definitief ontwerp):



Artikel 6. Financiering

6.1 Financieringswijze

De totale projectkost wordt geraamd op:

- € 14mio voor de private ontwikkeling dewelke verkocht zal worden aan een SHM
- € 1,2mio voor de openbare omgevingsaanleg dewelke overgedragen zal worden naar de Stad.

Verkoopprijs private ontwikkeling:

De procedure Aankoop Goede Woning stelt dat het schattingsverslag de verkoopprijs aan de SHM bepaalt. Indien de schattingsprijs hoger is dan de finale projectkost, zal er verkocht worden aan de finale projectkost. Met finale projectkost wordt de eindafrekening bedoeld van

alle uitgaven en inkomsten (incl alle verkregen subsidies). Sogent streeft naar een zo laag mogelijke projectkost en neemt geen enkele winstmarge op deze ontwikkeling.

Investeringssubsidie

De Stad Gent verstrekt een maximale investeringssubsidie aan sogent van **€1.200.000** voor de openbare omgevingsaanleg, inclusief het aandeel in de sloopwerken, nutsvoorzieningen, studiekosten en erelonen, en de bijhorende personeelskost van sogent. In dit bedrag is rekening gehouden met 6% risicomarge (enkel op werken en erelonen).

raming openbare omgevingsaanleg	
Kost sloop incl 21% btw	€ 295.000,00
kost aanleg incl 21% btw	€ 480.000,00 ¹⁰
kost nutsmaatsch incl 21% btw	€ 180.000,00
erelonen op sloop incl 21% btw	€ 30.000,00
erelonen op aanleg incl 21% btw	€ 40.000,00
erelonen op nutsm incl 21% btw	€ 15.000,00
personeelskost sogent	€ 30.000,00
6% risicomarge	€ 65.000,00
onderhoudsperiode 3j incl 21% btw	€ 65.000,00
totaal	€ 1.200.000,00

Per project zullen alle kosten duidelijk opgesplitst worden.

De kost van de sloopwerken wordt pro rata (oppervlakte aanleg openbaar domein tov oppervlakte totaal perceel) aangerekend.

De personeelskost van sogent wordt pro rata (bouwkost tov kost omgevingsaanleg) aangerekend.

De investeringssubsidie 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.

Indien sogent prefinancieringskosten zou hebben, worden deze opgenomen in de projectkost en worden deze ook afgerekend binnen deze BSO. Sogent zal zoveel mogelijk prefinancieringskosten vermijden.

Met de eindafrekening wordt de definitieve kost vastgelegd. De verantwoordingsstukken met betrekking tot de eindafrekening liggen ter beschikking bij sogent.

¹⁰ Cfr eenheidsprijzen Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

‘Vordering op EVA’

De Stad Gent geeft aan sogent een ‘vordering op EVA¹¹’, conform de bepalingen van artikel 19 van de beheersovereenkomst 2020 -2025 tussen de Stad Gent en sogent van **€14.000.000** voor de realisatie van de private ontwikkeling (gebouwen + private omgevingsaanleg)

De ‘vordering op EVA’ zal door sogent opgevraagd worden, vanaf 2021, 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 mbt de facturen voor de bouwkosten, de goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan de projectleider van de stad als bijkomend verantwoordingsstuk.

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 realisatie van het project. Met realisatie wordt de verkoop bedoeld van onroerende goederen van het project aan een sociale huisvestingsmaatschappij. In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de ‘vordering op EVA’ ten belopen van het verschil, gedeeltelijk omgezet worden in een toegestane subsidie na goedkeuring van de omzetting door de gemeenteraad.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent 2 keer per jaar een financiële rapportage (zijnde de budgetfile) van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de Dienst Wonen.

Vrijstelling waarborg

De Stad stelt sogent vrij van de waarborg voor de aanleg van het openbaar domein ten bedrage van ca €830.000¹².

Kosteloze overdracht openbaar domein

De Stad draagt alle kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de kosteloze overdracht van het openbaar domein.

11

¹² Cfr berekening Dienst Wegen, Waterlopen en Bruggen. Kostprijs aanleg omgevingsaanleg + btw + 25% op totaalcost.

6.2 Stadsbudget

Informatief wordt hieronder de raming van de kosten en inkomsten per jaar weergegeven.

BUDGETFILE - SOgent 2021		Alle doebudgetten inclusief "niet-afrekbare BTW" / Kosten voor marketing, communicatie, en in "Budget Uitgifte" (resp.7 & 8)											
Lening 14M EUR en investeringssubsidie 1,2mio ikv sociale woningen		Totaal projectresultaat Renteloze lening 14M EUR en investeringssubsidie 1,2mio ikv sociale woningen 0 €											
SOCWON		tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027	2027	2028	2029
SOEWON													
SOEWON													
NETTO PROJECT RESULTAAT		0											
Saldo Risico/Waarde		736.837											
Totaal risicosubsidie "Onvoorziene Kosten"		0											
Kosten													
Overhead (0)		0											
Totaal budget Haalbaarheid (1)		7.000											
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)		1.530.016											
Totaal budget Softkosten (4)		1.897.444											
Totaal budget Uitvoering (10)&(6)		11.022.654											
Totaal budget Uitgifte (7)&(8)		6.050											
Totaal Kosten		14.463.163											
Opbrengsten													
Overhead (0)		0											
Subsidies (9)		1.200.000											
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl. BTW) (9)		14.000.000											
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl. BTW) (9)		0											
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)		0											
Totaal Opbrengsten		15.200.000											
FINANCIERING		0											
Kapitaalbrengst projectpartners		0											
Finan. middelen SOGENT		0											
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		0											
Externe financieringen sociaal (vrijemd vermogen)		0											
Filiaal (interne financieringen)		0											

Vrijstelling waarborg: te voorzien vanaf ontvangst van de verkavelingsvergunning voor aankoop gronden. Dit is voorzien in 2021.

Kosten verbonden aan de overdracht openbaar domein: te voorzien vanaf voorlopige oplevering omgevingsaanleg. Dit is voorzien in 2029.

Bijlagen

Bijlage 1: overzicht budgetfile

Opgemaakt te Gent op **xx/xx/xxxx** in twee exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid bij delegatiebesluit van 26 november 2019	De heer Sami Souguir, voorzitter sogent
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur	De heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2020_GRMW_01419 - Bijzondere samenwerkingsovereenkomst betreffende de aankoop van gronden en het bouwen van sociale huurwoningen met omgevingsaanleg te Nieuw Gent voor overdracht aan een sociale huisvestingsmaatschappij (SOCWON)



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>

met code
c8hF-EXzN-Knj8-y2Gw