



Vergadering van 14 januari 2021

**2021\_GRMW\_00008 Addendum 2 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Astrid De Bruycker

**Betrokken:** Sami Souguir

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

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

De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019, artikel 11.

**Motivering**

Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park. Hiertoe sloot de Stad Gent met sogent een bijzondere samenwerkingsovereenkomst af voor de parkuitbreiding binnen het project MALMAR Bijgaardehof en dit voor de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase. Deze overeenkomst werd op 20 maart 2017 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Op 23 september 2019 keurde de gemeenteraad vervolgens een eerste addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed, om onder partijen de nodige afspraken te maken inzake de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen.

Bij de finalisering van het programma van eisen in samenwerking met de Groendienst werd duidelijk welke elementen aangevuld dienden te worden bij het uitwerken van het ontwerp van de parkuitbreiding, met name: dempen van kelder i.f.v. een kwalitatieve parkuitbreiding, voorzieningen voor behoud vleermuizen-populatie, regenwateropvang voor toekomstig definitief moestuinproject op de site, en dergelijke meer.

Er is bij uitwerking gebleken dat de oorspronkelijk voorziene parkuitbreiding eerder het in stand houden van een vervallen gebouw met erfgoedwaarde is, bovendien wordt verkozen een deel van het park op volle grond aan te leggen waardoor de onderliggende bestaande kelder gedempt moet worden en belangrijke stabiliteitswerken en instandhoudingswerken nodig zijn.

De raming, door het ontwerpteam opgesteld, voor het uitwerken van dat programma van eisen, is hoger dan het voorziene budget volgens de goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst. Het doel van dit addendum is om dit extra budget ten bedrage van 66.000 euro te voorzien in het kader van de uitvoering van het project.

Er wordt derhalve aan de gemeenteraad gevraagd het voorliggend addendum 2 hiertoe goed te keuren.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Vastleggingnummer(s): 4520001519**

**Voorgestelde uitgaven: € 66.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	Groendienst
<b>Budgetplaats</b>	AC348870000
<b>Categorie*</b>	I
<b>Subsidiecode</b>	NIET RELEVANT
<b>2021</b>	66.000 EUR
<b>Totaal</b>	66.000 EUR

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- MALMAR addendum 2 (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 met sogent voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase, zoals gevoegd in bijlage.



# MALMAR Bijgaardehof - parkuitbreiding: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (studie-, verwervings- en uitvoeringsfase)

## ADDENDUM 2



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt mevrouw Astrid De Bruycker, Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen, en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van .....,

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

Artikel 1. Context addendum 2 en situering project.....	4
1.1 Context van het addendum .....	4
1.2 Situering van het project.....	4
Artikel 2. Aanleiding addendum 2 .....	5
Artikel 3. Bepaling tussenkomst Stad Gent.....	5
3.1 Totaal kostprijs parkaanleg .....	5
3.2 Bijkomende tussenkomst door Stad Gent.....	6
Artikel 4. Planning van de werken .....	7
Artikel 5. Projectleiding .....	7
Artikel 6. Werkafspraken en communicatie.....	8
Artikel 7. Financiering .....	8

## Artikel 1. Context addendum 2 en situering project

### 1.1 Context van het addendum

#### Doelstelling van het project:

Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park.

Sogent sloot met de Stad Gent op **21 maart 2017** een bijzondere samenwerkingsovereenkomst af voor de parkuitbreiding binnen het project MALMAR Bijgaardehof en dit voor de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.

Op **29 augustus 2019** keurde de gemeenteraad een eerste addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed, om onder partijen de nodige afspraken te maken inzake de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen. Op **25 september 2019** keurde de Raad van Bestuur van sogent datzelfde addendum goed.

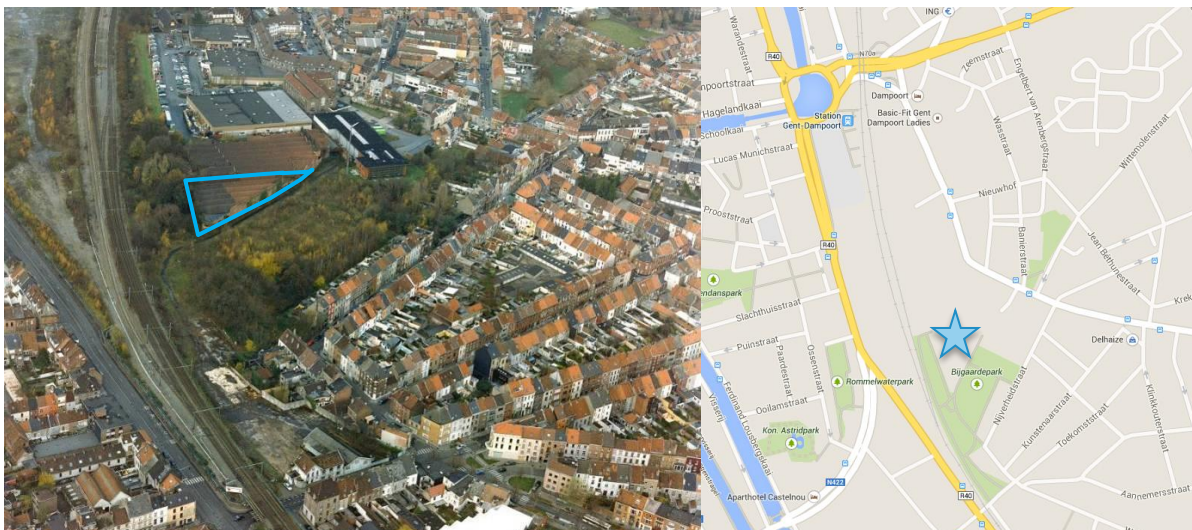
Dit tweede addendum vormt een tweede uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst voor de uitvoering van de parkuitbreiding binnen de voormalige fabrieksmuren van de Malmarfabriek.

#### Beleidsvisie op het project (nota's, bestuursakkoord, ondernemingsplan, besluiten ed.):

De Stad Gent wenst op de site ruimte te maken voor vernieuwende stedelijke woontypologieën en publieke ruimte.

Dit project sluit aan bij strategische doelstelling 12 en de project operationele doelstelling 80 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 80: Gebiedsontwikkelingsprojecten op risico van sogent.

### 1.2 Situering van het project



De projectsite omvat de oude Malmarfabriek en is gesitueerd in het nieuwe buurtpark Bijgaardepark te Sint-Amandsberg. Het ligt tussen het park, de Ververijstraat, de spoorlijn Dampoort en het koopcentrum op de Dendermondsesteenweg. De volledige site beslaat +- 6.775m<sup>2</sup>. De site is kadastraal gekend onder Stad Gent – vierde afdeling, sectie D, nummer 164 W3.

Het meest zuidelijke deel van de Malmarfabriek zal ingericht worden als nieuwe uitbreiding op het bestaande Bijgaardepark en was onderwerp van voormelde overeenkomst.

## Artikel 2. Aanleiding addendum 2

Als resultaat van ‘fase 0: Opmaak voorstudie’ binnen de ontwerpdracht van het ontwerpteam Bogdan & Van Broeck architects – VK engineering – LAND, die voor de parkuitbreiding op de Malmarsite werd aangesteld door sogent, werd op **25 januari 2018** in samenwerking met de groendienst het programma van eisen gefinaliseerd, terwijl de bijzondere samenwerkingsovereenkomst op **21 maart 2017** was afgesloten.

Daarbij werd duidelijk welke elementen aangevuld dienden te worden bij het uitwerken van het ontwerp van de parkuitbreiding, met name: dempen van kelder i.f.v. een kwalitatieve parkuitbreiding, voorzieningen voor behoud vleermuizen-populatie, regenwateropvang voor toekomstig definitief moestuinproject op de site, en dergelijke meer.

Er is bij uitwerking gebleken dat de oorspronkelijk voorziene parkuitbreiding eerder het in stand houden van een vervallen gebouw met erfgoedwaarde is, bovendien wordt verkozen een deel van het park op volle grond aan te leggen waardoor de onderliggende bestaande kelder gedempt moet worden en belangrijke stabiliteitswerken en instandhoudingswerken nodig zijn.

De raming, door het ontwerpteam opgesteld, voor het uitwerken van dat programma van eisen, is hoger dan het voorziene budget volgens de goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst. Ondanks een besparingstraject met de groendienst is het huidige budget onvoldoende en wordt hiermee extra budget gevraagd, afgestemd met de groendienst.

## Artikel 3. Bepaling tussenkomst Stad Gent

### 3.1 Totaal kostprijs parkaanleg

De park gerelateerde werken volgens de raming van 17 juni 2020 omvatten de parkaanleg zelf, de kelderwerken, de werken ten behoeve van de vleermuizenpopulatie, de werken aan het gebouw zelf en de nodige stabiliteitswerken, alsook het groenbeheer.

raming dd. 17/06/2020 – park gerelateerde werken	euro
1/ park	154.906,84
2/ kelder	55.761,47
3/ vleermuizen	6.571,94
4/ gebouwen/ stabiliteitswerken	132.685,61
5/ groenbeheer	16.121,32
<b>som bouwkost parkaanleg</b>	<b>366.047,19</b>
21% BTW	76.869,91
subtotaal btw inclusief	442.917,10

<b>15% onvoorziene kosten bouwkost</b>	66.437,57
--	-----------

<b>TOTAAL BOUWKOST btw inclusief</b>	<b>509.354,67</b>
--	-------------------

<b>ereloon ontwerpteam 12,5% btw inclusief</b>	63.669,33
--	-----------

<b>personeelskost sogent</b>	122.805,00
------------------------------	------------

<b>TOTAAL KOST PARKUITBREIDING btw inclusief</b>	<b>695.829,00 of afgerond 696.000 euro</b>
--	--

Daarnaast bedraagt de geraamde kostprijs van de grond waar de parkuitbreiding zich situeert **79.834 euro**. Dit brengt het totaal aan kosten op **775.834 euro**.

Sogent voorziet voor de uitvoering van de parkuitbreiding eigen middelen ten bedrage van 330.000 euro.

De aanpassing van het programma van eisen heeft een stijging van de raming van de uit te voeren werken tot gevolg. Samen met de bijkomende vragen en wijzigingen aan het aanbestedingsdossier op vraag van de groendienst wordt een extra bijdrage aan de Stad gevraagd van **66.000 euro**.

### 3.2 Bijkomende tussenkomst door Stad Gent

Het project met een geraamde totaal kost van **775.834 euro** op heden, zal, naast de eigen middelen van sogent ten bedragen van 330.000 euro, gerealiseerd worden mits de volgende tussenkomsten van de Stad Gent:

### 3.2.1 Reeds goedgekeurd budget via de samenwerkingsovereenkomst

De Stad Gent heeft in de afgesloten samenwerkingsovereenkomst met sogent een bedrag van **379.834 euro** (of 300.000 euro voor de parkuitbreiding en 79.834 euro voor de aankoop van het park) voorzien als een renteloze lening, die aan sogent verstrekt wordt conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

### 3.2.2 Extra budget voorzien door de Groendienst van de Stad Gent

Om het project van de parkuitbreiding financieel haalbaar te maken voorziet de Stad Gent bijkomend budget van **66.000 euro**. Na de uitvoering van de werken kan de totaalkost afwijken van de momenteel geraamde totaalkost en zal de afrekening tussen Stad Gent en sogent op de werkelijk uitgevoerde kosten gebeuren.

## Artikel 4. Planning van de werken

Partijen leveren alle nodige inspanningen om onderstaande indicatieve timing te behalen, zodat de werken na de volgende winterslaap van de vleermuizen, die in de kelder van de Malmarfabriek hun biotoop hebben, kunnen aangevat worden vanaf mei 2021, dit cfr. het advies van Greenspot, die door de Stad Gent voor dit dossier werd aangesteld.

<b>1</b>	<b>23 okt 2020 MIJLPAAL</b>	<b>technisch dossier klaar voor nazicht wegendienst e.a.</b>
3	Week van 26 okt/20	nazicht wegendienst, groendienst, sogent, e.a. betrokken stadsdiensten
4	tot 16/11/2020	aanbestedingsdossier afwerken
5	Midden december 2020	Bestekken worden ter goedkeuring voorgelegd aan <b>RVB december</b>
6	2 <sup>de</sup> helft december – 2 <sup>de</sup> helft februari 2021	publicatie en offertetijd
7	maart 2021	onderhandelingsperiode
8	begin april 2021	gunning
9	tot begin mei 2021	1 maand wachttijd
<b>10</b>	<b>begin mei 2021 MIJLPAAL</b>	<b>start der (grond)werken (mei/juni/juli = periode voor grondwerken i.f.v. vleermuizenpopulatie)</b>
<b>11</b>	<b>Tot zomerbouwverlof 2021</b>	<b>einde grondwerken i.f.v. vleermuizenpopulatie</b>
12	Na zomerbouwverlof 2021	bovenbouwwerken en groenaanleg

## Artikel 5. Projectleiding

De contactpersonen voor dit project zijn sinds de goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst gewijzigd.

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, Sofie Van Poucke, te bereiken via [Sofie.VanPoucke@sogent.be](mailto:Sofie.VanPoucke@sogent.be) of Tel. 09/269.69.60. De leiding van en de controle op de uitvoering van de opdracht gebeurt door de leidend ambtenaar of vervanger.

De verantwoordelijke voor En Route is Evelyn Fiers van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger.

Het taakaandeel van de Stad Gent ligt bij de Groendienst. De contactpersoon bij de Groendienst is Jan Beyers of vervanger, te bereiken via [Jan.Beyers@stad.gent](mailto:Jan.Beyers@stad.gent) of Tel. 09 323 66 05.

De verantwoordelijke schepen is schepen Astrid De Bruycker.

## Artikel 6. Werkafspraken en communicatie

Partijen engageren zich om tijdens de uitvoering **geen ontwerpwijzigingen** meer door te voeren, andere dan de wijzigingen die nog moeten verwerkt worden die op heden gekend zijn.

Sogent is **opdrachtgever** en voert alle communicatie met het ontwerpteam.

## Artikel 7. Financiering

De kosten gepaard gaande bij het eerste addendum, i.k.v. de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen, maken geen deel uit van huidig (tweede) addendum en worden volledig binnen het eerste addendum afgerekend.

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de realisatie van de parkuitbreiding:

<b>BUDGETFILE - SOGent</b>		<b>2021</b>					
Bijgaardepark							
MALMFG							
Onderdeel herinrichting park							
SOGENT Project op risico Stad Gent							
<b>Totaal projectresultaat Bijgaardepark -330000 €</b>							
MALMFG	Budgetbedrag						
<b>NETTO PROJECT RESULTAAT</b>							<b>-330.000</b>
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>							0
<i>Totaal Onvoorziene Kosten</i>							0
<b>Kosten</b>							
<i>Overhead (0)</i>							0
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>							0
<i>Totaal budget Verwerving (2) &amp; Beheer (3)</i>							79.834
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>							186.645
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>							509.355
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>							0
<b>Totaal Kosten</b>							<b>775.834</b>
<b>Opbrengsten</b>							
<i>Overhead (0)</i>							0
<i>Subsidies</i>							366.000
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)</i>							79.834
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)</i>							0
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten</i>							0
<b>Totaal Opbrengsten</b>							<b>445.834</b>
<b>FINANCIERING</b>							<b>330.000</b>
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>							0
<i>Eigen middelen SOGENT</i>							330.000
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>							0
<i>Externe financieringen (vreemd vermogen)</i>							0
<i>Filiaal (interne financieringen)</i>							0

tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024
-177.883	-24.381	-460.000	-104.070	-5.500	441.834
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
79.834	-	-	-	-	-
93.929	19.381	60.000	7.500	3.000	2.834
4.120	5.000	400.000	96.570	2.500	1.166
-	-	-	-	-	-
<b>177.883</b>	<b>24.381</b>	<b>460.000</b>	<b>104.070</b>	<b>5.500</b>	<b>4.000</b>
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	366.000
-	-	-	-	-	79.834
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	<b>445.834</b>

98.049	24.381	460.000	104.070	9.500	-366.000
-	-	-	-	-	-
-	-	330.000	-	-	-
98.049	24.381	130.000	104.070	9.500	-366.000
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Het bedrag van 66.000 euro zal door de Stad Gent als een renteloze lening aan sogent verstrekt worden conform de bepalingen van artikel 19 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project. 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 (ook rekening houdend met het te verkopen parkdeel aan Stad Gent) bepaald o.b.v. de werkelijke directe en indirecte projectkosten (inclusief de verwerving) die kunnen toegewezen worden aan het project, verminderd met alle werkelijke directe en indirecte projectopbrengsten, waaronder de maximale tussenkomst van sogent voor 330.000 euro.

Bij de verkoop van het park aan de Stad Gent zal de transactieprijs de schattingswaarde zijn (gebaseerd op een schattingsverslag) en de openstaande renteloze leningen aan sogent met dit bedrag worden afgeboekt.

In de mate dat deze transactieprijs lager is dan de totale afhandelingswaarde, zal de Stad de renteloze lening ten belope van het verschil omzetten in een subsidie door middel van een afhandelingsbesluit (gemeenteraad).

Sogent bezorgt één keer per jaar een financiële rapportage aan de Stad.

De Stad Gent engageert zich om tijdig de nodige budgetten aan sogent te verstrekken na opvraging hiervan door sogent op basis van bewijsstukken.

De uitbetaling gebeurt door overschrijving op rekeningnummer BE86 0910 0028 3450 van sogent.

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,
<p>Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019</p> <p>Mevrouw Astrid De Bruycker,            Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen</p>	<p>De heer Frank Van Goethem,            waarnemend algemeen directeur sogent</p>
<p>Mevrouw Mieke Hullebroeck,            Algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent</p>	<p>Mevrouw Stefanie Schreyen,            teamverantwoordelijke sogent</p>

