



2021_GRMW_00106 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst sogent - Stad Gent betreffende de herontwikkeling en restauratie van de site Filature Nouvelle d'Orléans (FNO) - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 januari 2021

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 Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, 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 Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; 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; mevrouw Hafsa El -Bazioui; 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; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; 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: Sami Souguir

Betrokken: Tine Heyse, Filip Watteeuw, Annelies Storms, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het 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 door de gemeenteraad van 17 december 2019.

Motivering

De site Filature Nouvelle d'Orléans (FNO-site) staat sinds 1996 leeg. De Stad Gent heeft het westelijke deel van de FNO-site, met beschermd Manchestergebouw, aangekocht in 2002 en het oostelijk deel in 2006. Een aantal van de aangekochte gebouwen zijn beschermd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 3 januari 1995.

De Stad Gent heeft al heel wat stappen ondernomen om deze site opnieuw in gebruik te nemen. De laatste gesprekken voor de invulling van het Manchestergebouw door Syntra/CLW werden stopgezet in mei 2019 om vervolgens in te zetten op een nieuwe verweven invulling waarbij economische invulling van het Manchestergebouw kan bufferen t.a.v. de brandweerkazerne en hiervoor een oproep/wedstrijd te lanceren.

Het project FNO-Filature Nouvelle d'Orléans zet in op de herontwikkeling en restauratie van de voormalige fabrieks- en textielgebouwen tot een gemengd gebied met toegankelijk groen, rekening houdend met de (beschermd) historische gebouwen en geschiedenis. De algemene doelstelling is dat deze verloederde industrieel-archeologische site opnieuw een levendig en verweven stadsdeel wordt.

De volledige FNO-site is eigendom van de Stad Gent en er werden reeds veel kosten gemaakt voor de instandhouding van het historische erfgoed. Ondanks de complexiteit voor een ontwikkelaar (vb. herstelling historisch erfgoed, rentabiliteit naast brandweer, ...) wordt ingeschat dat de volledige ontwikkeling van de site voldoende rendabel kan zijn voor ontwikkelaars. In de stadsbegroting werd in het verleden dan ook een opbrengst van 1 miljoen euro in rekening genomen. In het kader van de nieuwe uitgifteprocedure moet deze berekening echter opnieuw worden gemaakt.

Een belangrijk aspect in de lange termijn visie voor de site is tevens het uitgiftemodel (type zakelijk recht). Kiezen we voor verkoop (aan 1 of meerdere ontwikkelaars), erfpacht met of zonder beheersfunctie of houden we delen van de site in eigen beheer? Deze keuzes hebben een belangrijke impact op zowel het duurzaamheidsaspect als op de financiële kant van de ontwikkeling. De keuze tussen de verschillende modellen zal later worden vormgegeven door de contouren en de financiële berekening van de scenario's.

De opdracht van **sogent** is de selectie van een private partner, om te komen tot een contractuele publiek-private samenwerking (PPS) tussen de Stad Gent als publieke partner enerzijds en een Private Partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van een verweven stadsontwikkelingsproject met een hoge erfgoed- en natuurwaarde op de site van de voormalige Filature Nouvelle d'Orléans te Gent.

Alle kosten die gemaakt worden voor de verwerving van gronden, het beheer van de site, de eventuele voorafgaandelijke sanering van de grond, het bouwrijp maken van het terrein (verwijderen bestaande constructies) zullen worden gedragen door de grondeigenaar, de Stad Gent. Alle kosten voor het opstarten, begeleiden en opvolgen van het ontwikkelingstraject tot en met de oplevering van het gehele project worden gedragen door **sogent**.

Wat de financiering betreft geeft de Stad Gent aan **sogent** een 'vordering op EVA', conform de bepalingen van artikel 19 van de beheersovereenkomst 2020-2025 tussen de Stad Gent en **sogent**. Deze 'vordering op EVA' zal door **sogent** opgevraagd worden via tussentijdse afrekeningen in functie van de voortgang van het project.

Om die redenen dient een bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent te worden opgemaakt.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend mits voorwaarden

Vastleggingnummer(s): 4520001768

Voorgestelde uitgaven: € 691.650,00

Gebudgetteerd: Neen

De bedragen vanaf 2026 zijn goedgekeurd in Sirius maar kunnen technisch nog niet vastgelegd worden. De bedragen worden vastgelegd zodra mogelijk.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	402490003
Categorie*	I
Subsidiecode	niet_relevant
2021	233.272
2022	191.797
2023	108.633
2024	30.206
2025	30.910
Later	96.832
Totaal	691.650

2026= 31.632

2027= 32.372

2028= 32.828

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Niet van toepassing (tenzij extra info van SG contactpersoon).

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20210111_BS_dc 03 b1 FNOECO_BSO.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 47 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Adeline Blancquaert; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Gabi De Boever; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Johan Deckmyn; Elke Decruynaere; Karlijn Deene; Hafsa El -Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mislplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Anne Schiettekatte; Elke Sleurs; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Anneleen Van Bossuyt; Bram Van Braeckevelt; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 2 onthouding(en): Tom De Meester; Sonja Welvaert

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor de herontwikkeling en renovatie van de FNO site, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Keurt goed dat de nodige kredieten vanaf 2026 voor een totaal bedrag van 96.823 worden vastgelegd zodra dit technisch mogelijk is.



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – **sogent**

FNO - site

Filature Nouvelle d' Orléans



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van 23 september 2019 ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, zijnde **sogent**, 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 van sogent en voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van 16 januari 2019.

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoudstafel

ARTIKEL 1. CONTEXT EN SITUERING	5
1.1 Context van het project	5
1.2 Situering van het project	5
ARTIKEL 2. PROJECT	9
2.1 Projectdefinitie	9
2.2 Beleid en doelstellingen	9
2.2.1 Strategische cascade	9
2.2.2 Beleidsvisie op het project	10
2.2.3 Doelstellingen	10
2.3 Projectbudget	11
2.4 Projectplanning	12
ARTIKEL 3. PROJECTSTRUCTUUR	12
3.1 Projectleiding	12
3.2 Projectstructuur en taakverdeling	12
3.2.1 Structuur en overleg	12
3.2.2 Taakverdeling	13
3.3 Communicatie en participatie	15
ARTIKEL 4. UITVOERING	15
4.1 Uitvoering studiefase	15
4.2 Uitvoering werken	16
4.3 Uitvoering uitgifte	16
ARTIKEL 5. PATRIMONIAAL	16
ARTIKEL 6. FINANCIERING	17

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

De FNO-site staat sinds 1996 leeg. De Stad Gent heeft het westelijke deel van de FNO-site, met beschermd Manchestergebouw, aangekocht in 2002 en het oostelijk deel in 2006. Een aantal van de aangekochte gebouwen zijn beschermd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 3 januari 1995.

De Stad Gent heeft al heel wat stappen ondernomen om deze site opnieuw in gebruik te nemen. De laatste gesprekken voor de invulling van het Manchestergebouw door Syntra/CLW werden stopgezet in mei 2019. Op het politiek overleg van mei 2020 werd beslist in te zetten op een nieuwe verweven invulling waarbij economische invulling van het Manchestergebouw kan bufferen t.a.v. de brandweerkazerne en hiervoor een oproep/wedstrijd te lanceren

Het project FNO-Filature Nouvelle d'Orléans beoogt de herontwikkeling en restauratie van de voormalige fabrieks- en textielgebouwen tot een gemengd gebied – een levendig verweven stadsdeel - met zoveel mogelijk goed toegankelijk groen.

1.2 Situering van het project



Figuur 1 - omgevingsplan

Het projectgebied is gelegen langsheen de Verbindingsvaart en de Nieuwevaart (de Gentse binnenring/stadsboulevard R40) in het noorden van de Stad Gent en ligt geprangd tussen de woonwijk Bloemekenswijk en het KMO - en industriegebied ten zuiden van de Wondelgemse Meersen.

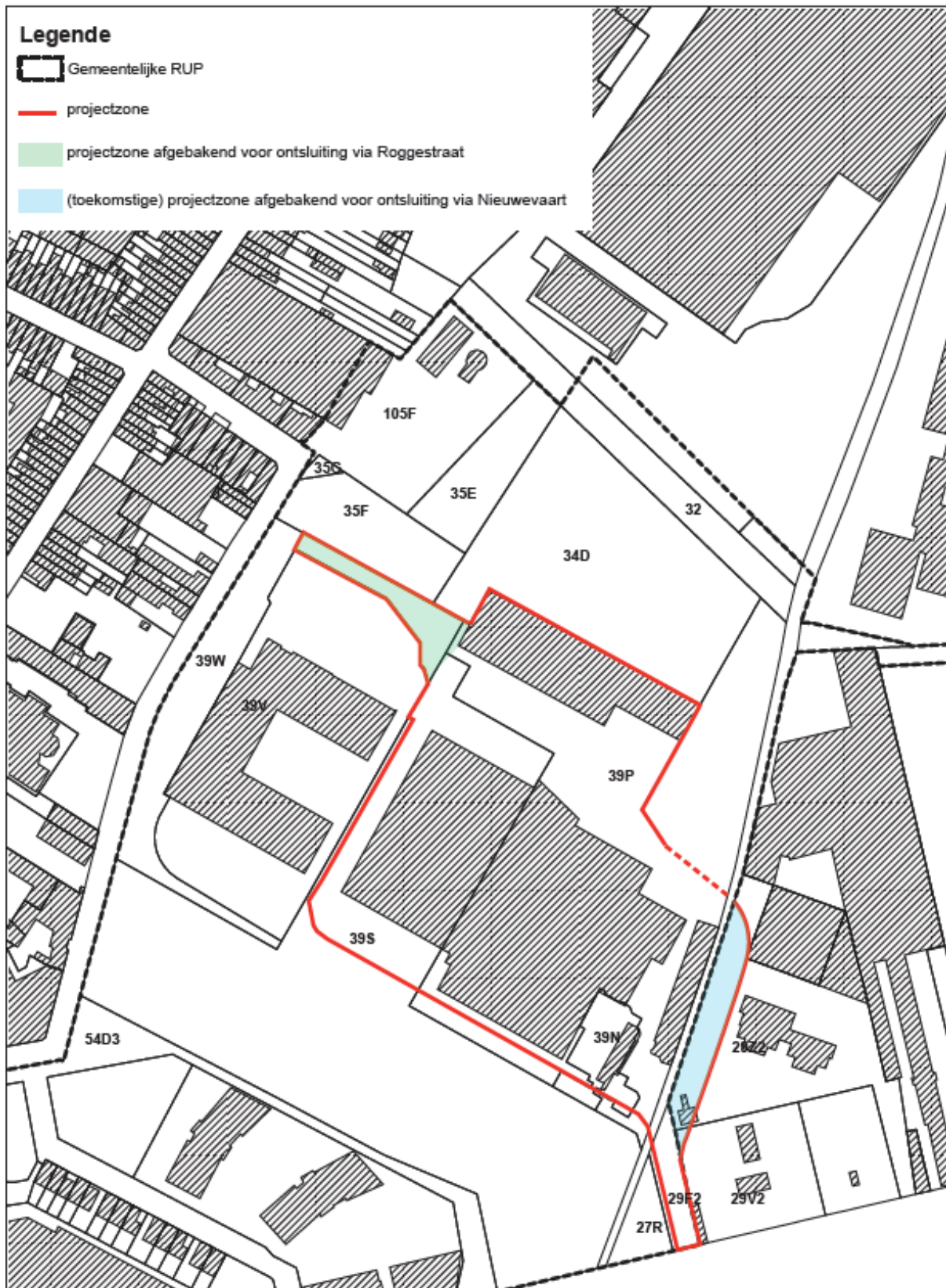
De benaming van het projectgebied is afkomstig van “Filature Nouvelle Orléans”, het vroegere “Société Anonyme Cotonière Nouvelle Orléans”, de voormalige katoenspinnerij die op het terrein was gevestigd.

Deze katoenspinnerij bestond uit verschillende gebouwen, gebouwd tussen 1896 en 1956, die vandaag voor een belangrijk deel zijn behouden, doch volledig leeg staan door het verdwijnen van de eertijdse activiteiten. De waardevolle industriegebouwen werden in 1995 grotendeels opgenomen op de lijst van beschermde monumenten.

Het karakter van de omgeving wordt sterk bepaald door de vroegere industriële activiteiten. Enerzijds door de aanwezigheid van nog in gebruik zijnde en verlaten industrieterreinen, en anderzijds door de typische opbouw van de Bloemekenswijk, die is ontstaan ten behoeve van de arbeiders die werden tewerkgesteld in de fabrieken.

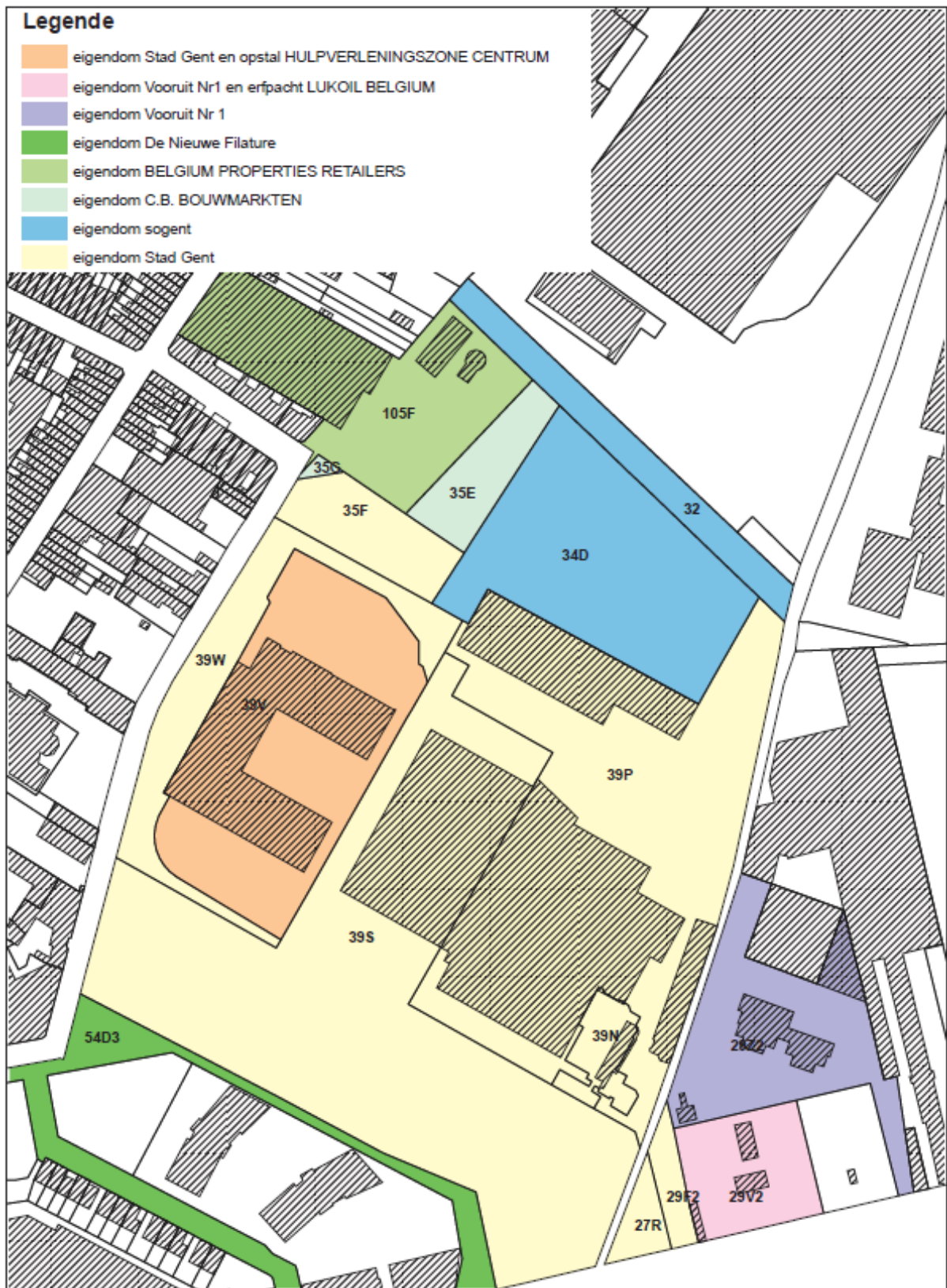
Afbakening van het projectgebied

Het projectgebied is ca 2,4 ha groot en wordt aan de noordelijke kant begrensd door het Bloemekenspark, aan de zuidelijke kant door de evacuatiweg van de brandweer van de Stad Gent, aan de oostelijke kant door het Bloemekenspark en de Lieve en in het westen door de site van de brandweer van de Stad Gent.



Figuur 2 – Afbakening van het projectgebied

Eigendomssituatie



Figuur 3 – eigendomsverdeling

Naam	Sectie	Per- ceelnr	Opp	
Stad Gent opstal HULPVERLENINGSZONE CENTRUM	K	39V	10.936	m2
Vooruit Nr 1	G	29Z2	5.510	m2
Vooruit Nr 1 met erfpacht LUKOIL Belgium	G	29V2	3.014	m2
De Nieuwe Filature	K	54D3	4.293	m2
BELGIUM PROPERTIES RETAILERS	K	105F	6.758	m2
C.B. BOUWMARKTEN	K	35E	1.798	m2
	K	35G	99	m2
Stadsontwikkeling Gent (sogent)	K	32	2.580	m2
	K	34D	8.617	m2
Stad Gent	G	27R	809	m2
	G	29F2	685	m2
	K	35F	2.194	m2
	K	39N	1.055	m2
	K	39P	21.269	m2
	K	39S	24.596	m2
	K	39W	4.086	m2

Artikel 2. Project

2.1 Projectdefinitie

Het project FNO-Filature Nouvelle d'Orléans zet in op de herontwikkeling en restauratie van de voormalige fabrieks- en textielgebouwen tot een gemengd gebied met toegankelijk groen, rekening houdend met de (beschermde) historische gebouwen en geschiedenis.

In het voortraject (derde en vierde kwartaal 2020) werden potentiële scenario's onderzocht. De exacte projectdefinitie, en in het bijzonder de verhouding wonen en economische en/of andere functies is nog niet gekend en zal doorheen de ontwikkelingsprocedure verder verfijnd worden.

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en **sogent** is te komen tot een kwalitatief gerealiseerd project.

2.2 Beleid en doelstellingen

2.2.1 Strategische cascade

Het project FNO hangt vast aan volgende pijlers:

SD10016 – Gent blijft een aangename stad door slim ruimtegebruik

PO10005 – PO.Bloemekenswijk

PO10006 – Herstellen en herontwikkelen van een vervallen industrieel monumentaal beschermd complex tot een slim verweven woon-werk projectrealisatie.

2.2.2 Beleidsvisie op het project

Het kader waarbinnen dit project moet passen, wordt vorm gegeven door de principes uit Ruimte voor Gent, het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 136 Bruggen Naar Rabot voor de site, en de bepalingen door Agentschap Onroerend Erfgoed.

2.2.3 Doelstellingen

De algemene doelstelling is dat deze verloederde industrieel-archeologische site opnieuw een levendig en verweven stadsdeel wordt.

2.2.3.1 De FNO-site is herbestemd tot een gemengd gebied, rekening houdend met de bestaande meer grootschalige functie van de nieuwe brandweerkazerne

Hoewel de site een primaire focus heeft op wonen en groen, zal bij de ontwikkeling ook ruimte voor economie voorzien worden. De FNO site moet een voorbeeld van verweving worden voor Gent en daarbuiten.

Wat de eventuele economische activiteiten aangaat, worden niet-hinderlijke maakbedrijven of beperkte kantoren zonder loketfunctie, of andere economische activiteiten en ondersteunende voorzieningen (nut-bedrijven, buurtgerichte winkels, horeca, onderwijs- en recreatieve voorzieningen, ...) niet uitgesloten (zolang het geen bezoekersintensieve en/of verkeersgenererende voorzieningen zijn).

2.2.3.2 De FNO-site is een levendig verweven stadsdeel

De Stad Gent wil op deze site afstappen van monofunctionele ontwikkelingen en streeft naar verweving op verschillende aspecten. Deze verwevingsstrategie willen we ook op deze site toepassen zodat een leefbare woonkorrel kan gecreëerd worden. Het is dus absoluut noodzakelijk de juiste (rand)voorwaarden te benoemen om het wonen mogelijk en waardevol te maken. Wonen is immers enkel mogelijk (op de site) als dit wordt ingebed met voldoende voorzieningen en dus verweefbaar is met de economische spelers op de site en in de omgeving.

2.2.3.3 De FNO-site is een openbare plek met toegankelijk groen

Door de uitbreiding van de brandweer en de smalle toegang vanop de Nieuwe Vaart heeft de site nood aan verbinding met haar omgeving. Dit kan grotendeels gerealiseerd worden door verbinding via groen- en fietsassen en anderzijds via een verbreding van de toegangsweg aan de Nieuwevaart. De connectie met de buurt wordt verzekerd zodoende van de FNO-site een verweven en levendig stadsdeel te maken. De belevingswaarde van de omliggende parken moet worden doorgetrokken naar de site en via een groen openbaar domein de site dooraderen.

2.2.3.4 De invullers van de FNO-site versterken het monumentaal en historisch karakter

Het historisch erfgoed bepaalt het karakter van deze site en zal ook als troef worden uitgespeeld. De contouren waarbinnen de uitgiftecriteria worden bepaald, zullen sterk samengaan met de wensen vanuit monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Vermits dat de hersteltermijn ondertussen is verstreken en de verhoging van de restauratieve kost op minstens 3 % per jaar mag geschat worden, zal het andermaal zoeken worden naar een sterke financiële partner die de nodige kapitaalcracht heeft om zowel de restauratieve kost (van het Manchestergebouw en de andere beschermde gebouwen) te dragen en daarnaast invulling te geven aan de

beschikbare bebouwbare ruimte om de vooropgestelde gemengde woon/werk bestemming te realiseren.

2.2.3.5 De gebruikers van de FNO-site hebben een duurzaam vervoersmodel

De site heeft op vandaag slechts 1 toegang voor gemotoriseerd vervoer gelegen aan de Nieuwe Vaart, tussen de historische gebouwen. Er dient een bijkomende éénrichtingsverbinding te worden gemaakt voor auto's met de Roggestraat, naast de uitbreiding van de brandweerkazerne, en een tweerichtingsverbinding met de Nieuwe Vaart d.m.v. grondverwerving van de firma COOP. Prioritair zal, naast het voorzien van bijkomende nieuwe toegangswegen, de ontwikkeling een duurzaam vervoersmodel moeten nastreven. De Stad Gent zal de contouren hiervoor bepalen via het opleggen van een parkeernorm en via de uitgiftecriteria voor de site. Het parkeergebeuren voor de ontwikkeling zal op de site moeten worden gerealiseerd.

2.2.3.6 De uitgifte van de FNO-site zorgt voor de nodige financiële opbrengsten

De volledige FNO-site is in handen van de Stad Gent en er werden reeds veel kosten gemaakt voor de instandhouding van het historische erfgoed. Ondanks de complexiteit voor een ontwikkelaar (vb. herstelling historisch erfgoed, rentabiliteit naast brandweer, ...) schatten we in dat de volledige ontwikkeling van de site voldoende rendabel kan zijn voor ontwikkelaars. In de stadsbegroting werd in het verleden dan ook een opbrengst van 1 miljoen euro in rekening genomen. In het kader van de nieuwe uitgifteprocedure moet deze berekening echter opnieuw worden gemaakt.

Een belangrijk aspect in de lange termijn visie voor de site is tevens het uitgiftemodel (type zakelijk recht). Kiezen we voor verkoop (aan 1 of meerdere ontwikkelaars), erfpacht met of zonder beheersfunctie of houden we delen van de site in eigen beheer. Deze keuzes hebben een belangrijke impact op zowel het duurzaamheidsaspect als op de financiële kant van de ontwikkeling. De keuze tussen de verschillende modellen zal later worden vormgegeven door de contouren en de financiële berekening van de scenario's.

2.3 Projectbudget

Alle kosten die gemaakt worden voor de verwerving van gronden, het beheer van de site, de eventuele voorafgaandelijke sanering van de grond, het bouwrijp maken van het terrein (verwijderen bestaande constructies) worden gedragen door de grondeigenaar, de Stad Gent (zie verder onder 'Artikel 6. Financiering').

Alle kosten voor het opstarten, begeleiden en opvolgen van het ontwikkelingstraject tot en met de oplevering van het gehele project worden gedragen door sogent.

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

Risico

Bij de opmaak van deze BSO wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling/realisatie door een derde partij financieel haalbaar is, en desgevallend de projectkosten voor sogent zal dekken én bijkomend een opbrengst voor de Stad Gent zal creëren. Echter, gezien de complexiteit van de reconversie waarbij we moeten rekening houden met de beschermde gebouwen, de (technische en economische)

onzekerheid voor de invulling, is het een potentieel risico dat deze kosten niet zullen kunnen terugbetaald worden, en/of de opbrengst niet kan gerealiseerd worden.

2.4 Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Voorbereiding procedure i.s.m. Masterprojectteam: eind 2021
- Selectie- en gunningsprocedure private partner: januari 2022 – eind 2023
- Gunning private partner: eind 2023
- Studie (ontwerp) en verkavelings- en omgevingsaanvraag: 2024-medio 2025
- Uitvoering werken: medio 2025-eind 2028

Artikel 3. Projectstructuur

3.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Sara Vandelanotte of vervanger.

3.2 Projectstructuur en taakverdeling

3.2.1 Structuur en overleg

Verantwoordelijke schepen

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, Sami Souguir.

Betrokken schepenen

Schepen van Facility Management, Annelies Storms

Schepen van Economie, Handel, Sport en Haven, Sofie Bracke

Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, Filip Watteeuw

Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen, Tine Heyse

Betrokken stadsdiensten – Masterprojectteam

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
	Team Stadsbouwmeester	Peter Vanden Abeele
Bedrijfsvervoering	Stedelijke Vernieuwing	Iris Van den Abbeel Sofie Lagaisse
Stedelijke Ontwikkeling	Dienst Wonen	Kristof Allosery
	Dienst Economie	Mathias Vandewyngaerde
	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Koen Lepla
	Dienst Monumentenzorg	Kathleen Moermans

Betrokken stadsdiensten/Partijen

Departement	Dienst	Contactpersoon
Stedelijke Ontwikkeling	Mobiliteitsbedrijf	Emily White
	Groendienst	Sofie Custers
	Dienst Milieu en Klimaat	Elisabeth Kuijken
	Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen	Dirk De Baets
FM	Vastgoed	Dorien Van Driessche
	Themagebouwen	Dirk Cuvelier
Bedrijfsvoering	Dienst Beleidsparticipatie	Karolien Lecoutere
Brandweer		Yves Pieters
Agentschap Onroerend Erfgoed		Jan Mortier

De masterprojectleider van **sogent** zal op de belangrijke momenten in het traject een masterprojectteam bijeenroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak bestek voor selectie private partners en bestek voor gunning private partner, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ... De masterprojectleider roept het projectteam bijeen en nodigt desgevallend de overige betrokken diensten uit.

3.2.2 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de 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.

De **Stad Gent** voert, naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, de volgende opdrachten uit:

- De **Dienst Stedelijke Vernieuwing** staat in voor de tussentijdse afstemming met de verschillende stadsdiensten, de financiële opvolging, inclusief budgetbewaking, en biedt ondersteuning bij het indienen van eventuele subsidiedossiers. De Dienst Stedelijke Vernieuwing neemt de communicatie voor het project mee in de ruimere communicatie van de projectomgeving.
- De **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning** staat in
 - o voor het begeleiden en adviseren van de stedenbouwkundige aspecten van het project en het stedenbouwkundig aspect van het openbaar domein, specifiek vanuit ontwerpmatig oogpunt.
 - o het mee opvolgen van de selectie- en gunningsprocedure, en in het bijzonder de opvolging bij de opmaak van de selectieleidraad en het bestek
 - o het adviseren van de ingediende offertes naar vergunbaarheid
 - o het begeleiden en behandelen van de vergunningen door de private partner

- De **Dienst Wonen** verleent advies inzake het woonbeleid tijdens het uitwerken en uitvoeren van de selectie- en gunningsprocedure, en in het bijzonder bij de opmaak van de selectieleidraad en het bestek.
- De **Dienst Economie** neemt een trekkende rol op inzake de economische invulling. De Dienst Economie staat mee in voor de definiëring en omkadering van de economische functies en verleent advies bij het uitwerken en uitvoeren van de selectie- en gunningsprocedure.
- De **Dienst Monumentenzorg** staat in voor het begeleiden en adviseren bij
 - het mee opvolgen van de selectie- en gunningsprocedure, en in het bijzonder de opvolging bij de opmaak van de selectieleidraad en het bestek
 - specifieke erfgoed-gerelateerde vraagstellingen tijdens deze procedure
 - het uitwerken van de architecturale en ruimtelijke ontwerpen van de private partner tijdens de vergunningsfase
- De **Dienst Beleidsparticipatie** organiseert het inspraak- en participatietraject met de buurt.
- De **Dienst Milieu en Klimaat** staat in voor de advisering in functie van een duurzame ontwikkeling van de site en diverse milieu- klimaataspecten. Eventuele noodzakelijke bijkomende bodem- en asbestonderzoeken worden opgenomen door Dienst Milieu en Klimaat.
- Het **Mobiliteitsbedrijf** adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van de bereikbaarheid van de site vanuit de ruimere regio en de inpassing in de Bloemekenswijk (parkeerbeleid, fietsinfrastructuur, analyse openbaar vervoer, begeleiding bij eventuele MOBER).
- De **Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen** staat in voor het begeleiden en adviseren bij de opmaak van de plannen voor het openbaar domein binnen de projectzone, specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt.
- De **Groendienst** staat in voor het begeleiden en adviseren van de omgevingsaanleg op vlak van ontwerp en uitvoering. De groendienst staat mee in voor opmaak van de selectieleidraad en het bestek. De groendienst heeft ook een rol in de goedkeuring van het technisch dossier en bij de voorlopige en definitieve oplevering.
- Het **Departement Facility Management** staat in voor
 - de aankoop van de gronden van COOP (aan de overzijde van de Lieve) in functie van de ontsluiting van de FNO-site.
 - het afsluiten van de eventuele brandverzekering tot en met definitieve overdracht van de laatste zakelijke rechten
 - (de coördinatie van) de noodzakelijke werken die uitgevoerd dienen te worden om verder verval van de site tegen te gaan, alsook de werken die reeds gepland zijn (o.a. verwijderen afval, afbraak katoenspinnerij en asbestsanering van de gelijkvloerse katoenspinnerij)
 - (de coördinatie van) het tijdelijk beheer van de onroerende goederen, met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort
 - voorzien van noodzakelijke bodemattesten conform de meest recente regelgeving, om een overdracht van de gronden mogelijk te maken.
 - De noodzakelijke besluitvorming ter goedkeuring van het te sluiten vastgoedcontract als resultaat van de plaatsingsprocedure, evenals de praktische organisatie van het verlijden van de notariële akte.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- **Sogent** staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken.
- **Sogent** organiseert de bijeenkomsten van het masterprojectteam en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, SOC, PAO,...) en zorgt voor de verslaggeving.
- **Sogent** zal de noodzakelijke technische studies die de publiek-private samenwerking voorafgaan initiëren en opvolgen.
- **Sogent** staat in voor het aanvragen van potentiële subsidies waar de ontwikkeling voor in aanmerking en stemt hierover af met de dienst Strategische Subsidies.
- **Sogent** staat in voor het opzetten van de plaatsingsprocedure, en nadien de aanstelling, begeleiding en opvolging bij uitvoering van de private partner van de herinrichting/herontwikkeling van de FNO-site
- **Sogent**, eventueel in samenwerking met de notaris van de Stad Gent, staat in voor de redactie van het vastgoedcontract dat zal opgemaakt worden als resultaat van de plaatsingsprocedure en aanstelling van de private partner en het bekomen van alle noodzakelijke stukken vereist voor het verlijden van de akte, met uitzondering van de vereiste bodemattesten.
- **Sogent** staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten in functie van de verschillende programma's
- **Sogent** staat in voor het organiseren van de voorlopige en de definitieve oplevering.
- **Sogent** staat in voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.
- **Sogent** staat in voor de specifieke communicatie over het project FNO tijdens de selectie- en gunningsfase.

3.3 Communicatie en participatie

Sogent verzorgt de communicatie specifiek over het project FNO tijdens de selectie- en gunningsfase. **Sogent** houdt gedurende het volledige traject de betrokken diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Alle overkoepelende communicatie in het kader van de ruimere POD Bloemekenswijk, gebeurt door **Dienst Stedelijke Vernieuwing**.

De **Dienst Beleidsparticipatie** neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening.

Conform Ruimte voor Gent passen we de principes van 'mensgericht plannen' toe. Dit houdt in dat we aandacht besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers (vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, maar geven we ook burgers een actieve plaats zowel bij de totstandkoming van het project, als tijdens het verder traject.

Artikel 4. Uitvoering

4.1 Uitvoering studiefase

De opdracht van **sogent** is de selectie van een Private Partner, om te komen tot een contractuele publiek-private samenwerking (PPS) tussen de Stad Gent als publieke partner enerzijds en een Private

Partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van een verweven stadsontwikkelingsproject met een hoge erfgoed- en natuurwaarde op de site van de voormalige Filature Nouvelle d'Orléans te Gent.

De opdracht van de private partner zal volgende aspecten omvatten: het ontwerp, de financiering en de realisatie van het gemengd project (wonen, economie en buurtgerichte functies), onder de last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein. Dit gebeurt via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, door middel van het vestigen van een zakelijk recht onder realisatievoorwaarden op de gronden, vandaag eigendom van de Stad Gent.

Het dagelijks beheer van het terrein zal tijdens de selectie- en gunningsprocedure opgenomen worden door Stad Gent, met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort.

4.2 Uitvoering werken

De uitvoering van de werken gebeurt door de nog aan te stellen Private Partner.

Sogent zal de private partner, na diens aanstelling, opvolgen en begeleiden tot en met de definitieve oplevering en zal zodoende controle uitoefenen op de contractuele voorwaarden en bepalingen.

Het dagelijks beheer van het terrein zal tijdens de uitvoering van de werken opgenomen worden door de Private Partner met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort. Na de definitieve oplevering en overdracht van het openbaar domein zal het beheer terug door Stad Gent worden opgenomen. Tot op heden is er geen indicatie dat er een bodemsanering noodzakelijk zal zijn. Indien dit alsnog het geval zou zijn, dan wordt er in een latere fase bekeken of dit al dan niet door de Private Partner kan opgenomen worden.

4.3 Uitvoering uitgifte

Gezien de Stad eigenaar is, zal de uitgifte gebeuren door de Stad Gent. De zakelijke rechten zullen rechtstreeks gevestigd worden tussen de Stad Gent en de Private Partner.

Artikel 5. Patrimoniaal

Eigendomssituatie

De Stad Gent is eigenaar van de gronden en gebouwen van het projectgebied. In functie van de nieuwe ontsluitingsweg worden bijkomende gronden van de firma COOP verworven door de Stad Gent.

Overeenkomsten in functie van overdracht van gronden en gebouwen met de private partner worden afgesloten met en door Stad Gent.

Gebruikssituatie

Er is momenteel een tijdelijk gebruik van de noordelijke katoenloodsen, op basis van een bruikleenovereenkomst die daartoe is afgesloten tussen Stad Gent en de gebruiker.

De Stad Gent garandeert dat deze bruikleenovereenkomst tijdig wordt beëindigd in functie van de nieuwe ontwikkeling, en dat alle ruimtes en lokalen zullen ontruimd zijn. Indien hier risico-activiteiten

hebben plaatsgevonden, zorgt de Stad Gent voor de nodige bodemattesten (en desgevallend bijhorende bodemonderzoeken of andere wettelijke verplichtingen) om een overdracht mogelijk te maken.

Ingeval er andere overeenkomsten inzake tijdelijk gebruik worden afgesloten, dan kan dit enkel zolang het project dit toelaat in functie van de herontwikkeling van de site en de eventuele hieraan gekoppelde werkzaamheden. **Sogent** wordt door Stad Gent bij de opmaak van nieuwe (bruikleen)overeenkomsten op de hoogte gebracht en voorafgaandelijk geraadpleegd. Sogent zal op haar beurt de Stad tijdig inlichten van het oogenblik waartegen lopende overeenkomsten moeten beëindigd zijn en de betrokken ruimtes dienen ontruimd te zijn.

Het onderhoud van het terrein gebeurt momenteel door Stad Gent. De Stad Gent blijft gedurende de selectie- en gunningsprocedure deze beheerstaken op zich nemen.

Artikel 6. Financiering

Deze overeenkomst regelt enerzijds de financiering van **sogent** voor het opzetten, begeleiden en opvolgen van de procedure voor de aanstelling van een private partner voor de realisatie van het project, inclusief de studiekosten die nodig zijn voor deze taken, anderzijds ook de financiering van **sogent** voor het opvolgen en begeleiden van het vergunningen- en realisatietraject van de private partner tot en met de definitieve oplevering.

Vordering op sogent

De Stad Gent geeft aan **sogent** een 'vordering op EVA', conform de bepalingen van artikel 19 van de beheersovereenkomst 2020-2025 tussen de Stad Gent en **sogent**.

Deze 'vordering op EVA' zal door **sogent** opgevraagd worden via tussentijdse afrekeningen in functie van de voortgang van het project.

Sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking. Ook de indirecte projectkosten zullen door tijdsschrijven verantwoord worden.

Bij de 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 directie en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden. Eventuele verworven subsidies zullen, afhankelijk van de aard en de aanvrager, ofwel bij Stad Gent ofwel bij **sogent** verrekend worden. Ten belope van deze afhandelingswaarde zal een afhandelingsbesluit (gemeenteraad) worden opgemaakt.

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

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst. Voor de periode 2020-2028 raamt **sogent** de kosten op 730.000 euro, verdeeld over de periode 2020-2028. Door de nog beschikbare budgetten binnen de POD, ten belope van 38.349 euro, is per saldo bijgevolg bijkomend 691.651 euro nodig.

BUDGETFILE - SOgent

2021

Alle deelbudgetten inclusief "niet-afrekbare BTW" / Kosten voor marketing, communicatie, ea in "Budget Uitgifte" (resp.7 & 8)

FNO-site FNOECO gebiedsontwikkeling		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027	2027	2028	2029	2030	2031
Realisatie door projectontwikkelaar / PP														
Totaal projectresultaat FNO-site 0,- €														
FNOECO														
NETTO PROJECT RESULTAAT 0														
Saldo Risico/Winst/Marge														
Totaal Onvoorziene Kosten														
Kosten														
Overhead (0)														
Totaal budget Haalbaarheid (1)														
Totaal budget Verwerving (2) & Behver (3)														
Totaal budget Softkosten (4)														
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)														
Totaal Kosten														
Opbrengsten														
Overhead (0)														
Subsidies														
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTM)														
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl.BTM)														
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten														
Totaal Opbrengsten														
FINANCIERING														
Kapitaalinzameling projectpartners														
Eigen middelen SOGENT														
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent														
Externe financieringen (vreedend vermogen)														
Filialen (interne financieringen)														

tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027	2027	2028	2029	2030	2031
-	-	-233.272	-191.797	-108.633	-30.206	-30.910	-31.632	626.450	-32.372	-32.828	-	-	691.651
-	-	12.934	9.133	5.173	1.438	1.472	1.506	3.105	1.542	1.563	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	78.488	84.750	3.000	3.000	3.000	3.000	6.000	3.000	3.000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	180.199	97.914	100.460	25.768	26.438	27.125	56.096	27.831	28.285	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	268.687	182.664	103.460	28.768	29.438	30.125	62.096	30.831	31.265	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	38.349	-	-	-	-	-	691.651	-	-	-	-	691.651
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	38.349	-	-	-	-	-	691.651	-	-	-	-	691.651
-	-	233.272	191.797	108.633	30.206	30.910	31.632	-626.450	32.372	32.828	-	-	-691.651
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	233.272	191.797	108.633	30.206	30.910	31.632	-626.450	32.372	32.828	-	-	-691.651
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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,
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Sami Souguir Voorzitter sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	De heer Frank Van Goethem Waarnemend algemeen directeur van sogent, Voorzitter van het directiecomité

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_GRMW_00106 - Bijzondere samenwerkingsovereenkomst sogent - Stad Gent betreffende de herontwikkeling en restauratie van de site Filature Nouvelle d' Orléans (FNO)



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
ktSx-ggBt-ZZ2F-nRuZ