

# Design museum Gent

## Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst (BSLO) Stad Gent en sogent

### Concept, studie en uitvoering

Opmaak erfgoedbeheersplan.  
Uitbreiding van Design museum Gent met een nieuwe  
vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan  
Huis Leten en Hotel de Coninck.

## Addendum 2



Tussen enerzijds:

1. **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van .....

hierna “*de Stad Gent*” of “*de Stad*” genoemd,

en anderzijds:

2. **Stadsontwikkeling Gent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering sogent en mevrouw Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van .....

hierna “*sogent*” genoemd,

## Inhoud

1. Voorafgaand: BSLO en Addendum 1 BSLO .....	4
2. BSLO Addendum 2 .....	4
2.1. Oplijsting posten voor sogent via Addendum 2.....	4
2.2. Bedragen voor sogent via Addendum 2.....	5
2.3. Afspraken inname openbaar domein .....	8
2.4. Werken uitgevoerd via FM.....	8
2.5. Overzicht BSLO bedragen.....	9
3. Bijlage .....	10

## 1. Voorafgaand: BSLO en Addendum 1 BSLO

Door middel van de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst (BSLO) Stad Gent en sogent - Concept, studie en uitvoering, gaf de Stad Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent voor de realisatie van de nieuw te bouwen vleugel aan de Drabstraat en de noodzakelijk bijhorende gedeeltelijke restauraties aan de beschermde monumenten Huis Leten en Hotel De Coninck en de opmaak van het erfgoedbeheersplan, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam van en voor rekening van de Stad Gent. Sogent moet, indien decretaal vereist, voor de besluitvorming terugkoppelen naar de Stad Gent.

- **Oorspronkelijke BSLO** : goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 22 mei 2018 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 24 mei 2018. Sogent kan aan de Stad, voor de opmaak van het erfgoedbeheersplan, een bedrag aan kosten opvragen van **70.248 € excl. BTW** (85.000 € incl. BTW).

Sogent kan aan de Stad, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een bedrag aan kosten opvragen van **8.289.047 excl. BTW** (2.500.000 € (FoCI subsidie) + 7.529.747 € (Stad Gent) = 10.029.747 € incl. BTW).

Totaal ter beschikking gesteld bedrag voor sogent via **de oorspronkelijke BSLO** : **8.359.295 excl. BTW** (10.114.747 € incl. BTW).

- **Addendum 1 aan de BSLO** : goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 22 juni 2020 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 25 juni 2020.

Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 1**, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een bedrag aan kosten opvragen van **1.609.012 € excl. BTW** (1.946.905 € incl. BTW).

## 2. BSLO Addendum 2

### 2.1. Oplijsting posten voor sogent via Addendum 2

In deze Addendum 2 aan de BSLO wordt vastgelegd welke extra kosten sogent kan opvragen bij de Stad voor het project Design Museum Gent, nl. voor volgende posten :

- 1) Inrichting DING
- 2) IT-uitrusting + beveiligingstechnieken
- 3) Smart verhaal

- 4) Camerabewaking DING
- 5) Extra restauratie gevels binnentuin Hotel De Coninck
- 6) Onderzoek circulaire gevelsteen DING
- 7) Ventilatiesysteem vleugel 1992

## 2.2. Bedragen voor sogent via Addendum 2

### 1) Inrichting DING

“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”: betreft het bedrag voor “inrichting museum”, zijnde 811.911 € en voorzien in deze legislatuur.

19	Uitbreiding BSLO met deel inrichting van het museum					22.022,00	49.550,00	481.822,00	255.782,00		2.735,00
----	---	--	--	--	--	-----------	-----------	------------	------------	--	----------

Sogent zal een deel van dit bedrag aanwenden voor de afwerking van de schachten met (deels opendraaiende) panelen, voor de afwerking/vormgeving van de centrale kolom in de stadkamer en de financiering van het project Kunst in Opdracht in DING.

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 294.215 € excl. BTW (356.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

### 2) IT-uitrusting + beveiligingstechnieken

“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”: betreft het bedrag voor “IT-uitrusting + ondersteuning beveiligingstechnieken”, zijnde 100.000 € en voorzien in deze legislatuur.

9	aanpassen en optimaliseren uitbreiding IT-uitrusting + ondersteuning bij beveiligingstechnieken					100.000,00					
---	---	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	--

Sogent zal dit budget aanwenden om de facturen van District09 te betalen voor IT-uitrusting (hard- en software), zoals actief netwerk materiaal, WIFI access points, mandagen installatie & configuratie, ondersteuning vernieuwing beveiligingstechnieken, ... die niet binnen eigen de project- of reguliere budgetten van District09 zelf valt.

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 82.645 € excl. BTW (100.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

### 3) Smart verhaal

“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”: betreft het bedrag voor “implementatie van smart backbone + IoT smart building en aanzet IoT smart museum”, zijnde 455.000 € en voorzien in deze legislatuur.

12	Implementatie van smart backbone + IoT smart building en aanzet IoT smart museum					455.000,00			
----	--	--	--	--	--	------------	--	--	--

Sogent zal dit budget aanwenden voor het Smart verhaal, zijnde een technologie die voor meerder stakeholders kan ingezet worden. Volgende hangen nauw met elkaar samen:

- Smart Building, nl. slim gebouwbeheer en technologie in functie van het GBS (GebouwBeheerSysteem)
- Smart Museum, nl. voor het versterken van de bezoekerservaring (interactie, participatie, ...), voor, tijdens of na het museumbezoek
- Smart Backbone, nl. een basis voor toekomstige uitbreidingen (flexibele ruggengraat)

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 376.033 € excl. BTW (455.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

4) Camerabewaking DING

Bij het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd staat een bedrag ingeschreven van 134.000 € op “PR40848 optimaliseren van de beveiliging van de musea”.

Sogent zal dit budget aanwenden voor de cameratoestellen in de nieuwe vleugel DING via het raamcontract van de Stad en voor de bekabeling nodig voor de camera’s in DING via het algemene aanbestedingsdossier.

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 110.744 € excl. BTW (134.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

5) Extra restauratie gevels binnentuin Hotel De Coninck

Voor de extra restauratie van twee gevels aan de binnentuin van Hotel De Coninck, nl. het herstel en schilderen van gevels en buitenschrijnwerk, kan sogent een extra bedrag aan de Stad opvragen van 414.409 € excl. BTW (501.434 € incl. BTW bij de Stad), bovenop het in Addendum 1 BSLO opgenomen bedrag voor “Restauratie van de historische gevel van de vleugel dd. 1992 (plaatsen voorzetrampen)” van 110.000 € excl. BTW (133.100 € incl. BTW bij de Stad).

Het premiebedrag (70%) vanuit Onroerend erfgoed Vlaanderen bedraagt 587.812 € (437.812 € bovenop het reeds ingeschreven ontvangst van 150.000 €) . De premie wordt pas definitief toegekend per Ministerieel Besluit, samen met de voorlopige berekening van de erfgoedpremie. Na aanbesteding van de werken en op basis van het gunningsverslag, zal Onroerend Erfgoed het definitieve premiebedrag berekenen. Het uiteindelijke premiebedrag zal dus op basis van het aanbestedingsbedrag nog bijgesteld worden. Indien de premie uiteindelijk meer of minder bedraagt, zal het verschil verrekend worden tussen de Stad en sogent.

De Stad voorziet via onderhoudsinvesteringsbudget van FM, voor de extra restauratiewerken, per saldo een extra bedrag van 63.622 € (501.434 € t.a.v. sogent – 437.812 extra inkomst van Onroerend Erfgoed).

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 414.409 € excl. BTW (501.434 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

6) Onderzoek circulaire gevelsteen DING

“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”: betreft het bedrag voor ‘Een circulaire gevelsteen voor DING, de nieuwe vleugel van Design Museum Gent’, zijnde per saldo een bedrag van 24.260 € en voorzien in deze legislatuur.

In het kader van de ‘Gerichte Call projecten circulaire bouweconomie’ diende sogent, samen met 5 partners (AGB Kunsten en Design (Design Museum Gent), TRANS architectuur | stedenbouw (Gent), Caluwaerts & Uytterhoeven (Antwerpen), StoneCycling (NL) en KU Leuven, Faculteit Architectuur), de aanvraag ‘Een circulaire gevelsteen voor DING, de nieuwe vleugel van Design Museum Gent’ in bij Vlaanderen Circulair/OVAM. Zie <https://vlaanderen-circulair.be/nl/doeners-in-vlaanderen/detail/circulaire-gevelsteen-voor-ding>. In december 2020 ontving sogent de ministeriële beslissing van goedkeuring van de subsidiëring voor het ingediende project. Vlaanderen Circulair / OVAM subsidieert tot 80% van een project, met een maximum van 100.000 euro. Sogent diende een projectkostraming in van 122.945,07 € excl. BTW, waardoor de 80% subsidie 98.356,57 € bedraagt. Elke partner staat zelf in voor de overige 20% van hun eigen gemaakte kosten. De Stad voorziet per saldo een bedrag van 24.260 €.

Dit resulteert dan voor de Stad :

- **De extra kost voor het project ‘Een circulaire gevelsteen voor DING, de nieuwe vleugel van Design Museum Gent’, bedraagt 101.335 € excl. BTW. Voor de Stad is de BTW een kost, zodat de totale kostprijs van 122.616 € incl. BTW bijkomend door sogent aan de Stad zal worden gefactureerd.**
- **Sogent zal de subsidie van 98.356,57 € die ze in het kader van deze bijkomende kosten van Vlaanderen Circulair zal ontvangen, integraal doorstorten naar de Stad.**
- **De Stad voorziet, in het kader van het deels gesubsidieerde project ‘Een circulaire gevelsteen voor DING, de nieuwe vleugel van Design Museum Gent’, per saldo een extra bedrag van 24.260 €.**

7) Ventilatiesysteem vleugel 1992

“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”: betreft het bedrag voor het ventilatiesysteem in vleugel 1992, zijnde 685.000 € en voorzien in deze legislatuur.

De klimatisatie in vleugel 1992 is voor een museum ondermaats en kan onmogelijk zelfs de slechtste klimaatklasse D garanderen. Het ventilatiesysteem beschikt noch over koeling, noch over ontvochtiging, noch over warmterecuperatie, noch over een optimale regeling i.f.v. bezetting en voldoet niet aan de huidige museale en ARAB-eisen. Het bedrag van 685.000 € is opgenomen in projectfiche PR40547 van Design Museum Gent.

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 566.116 € excl. BTW (685.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

### 2.3. Afspraken inname openbaar domein

---

In functie van de uitvoering van de werken voor DING zal inname van een deel van het openbaar domein door de aannemer voor de werfinrichting, stockage materiaal ed. aan de Drabstraat, ter hoogte van Huis Leten en het bouwterrein voor DING, noodzakelijk zijn. De aannemer zal instaan voor de aanvraag van de vergunning bij de Stad voor de inname van het openbaar domein voor de uitvoering van werken. De aannemer zal in de aanvraag de Stad Gent als opdrachtgever opgeven, dit gezien sogent de gedelegeerd bouwheer is in opdracht van de Stad en gezien de Stad via de BSLO instaat voor de betaling van de werken.

### 2.4. Werken uitgevoerd via FM

---

FM engageert zich volgende werken vóór de start van de werken aan DING, volgens de huidige planning ca. 15 juli 2022 uit te voeren. De nodige afspraken worden gemaakt tussen Design Museum Gent en FM om deze werken vóór 15 juli 2022 uit te voeren. Tijdens het “pop-up designfestival” dat zal doorgaan van 22 april 2022 t.e.m. 1 mei 2022 in de lege gebouwen van de museumsite, worden geen werken uitgevoerd of worden de werken on-hold gezet.

De Stad zal via onderhoudsinvesteringsbudget van FM instaan voor :

- 1) het vervangen van de beveiligingstechnieken, nl. de branddetectie en brandalarmering, de inbraakbeveiliging, de noodverlichting, de toegangscontrole en de camerabewaking op de bestaande museumsite;
- 2) het verleggen van de bekabeling van de (beveiligings)technieken van de (gedeeltelijk) te slopen zuidelijke vleugel naar de noordelijke vleugel van Hotel De Coninck;
- 3) het plaatsen van PV panelen op het dak van vleugel 1992, indien de voorafgaande studie uitwijst dat PV panelen plaatsen technisch mogelijk en opportuun is;
- 4) het isoleren en vernieuwen van de dakafwerking van het maanvormig- en het zinken koepeldak van vleugel 1992.

Zie bijlage B1 Overzicht technische dossiers\_FM\_sogent

## 2.5. Overzicht BSLO bedragen

	sogent excl BTW	stad Gent incl BTW
<b>BSLO (GR en RvB sogent mei 2018)</b> <b>Erfgoedbeheersplan</b> CB : 2018_CBS_00670 / GR : 2018_GR_00447	<b>70.248 €</b>	<b>85.000 €</b>
<b>BSLO (GR en RvB sogent mei 2018)</b> <b>Nieuwe vleugel DING</b> CB : 2018_CBS_00670 / GR : 2018_GR_00447  Stad Gent FoCI	<b>8.289.047 €</b>	<b>10.029.747 €</b>  7.529.747 € 2.500.000 €
<b>BSLO Addendum 1 (GR en RvB juni 2020)</b> GR : 2020_GRMW_00750  PF 1: Koetspoort sas Huis Leten PF 2: Herinrichting inkomzone hoofdingang Hotel De Coninck (VW 2) PF 2: Restauratie van de historische gevel van de vleugel dd. 1992 PF 1: Crowdfunding 'Helemaal mijn DING'	<b>1.609.012 €</b>  110.000 € 810.500 € 110.000 € 578.512 €	<b>1.946.905 €</b>  133.100 € 980.705 € 133.100 € 700.000 €
<b>BSLO Addendum 2</b>  1) Inrichting DING 2) IT-uitrusting + beveiligingstechnieken 3) Smart verhaal 4) Camerabewaking DING 5) Extra restauratie gevels binnentuin Hotel De Coninck  6) Onderzoek circulaire gevelsteen DING  7) Ventilatiesysteem vleugel 1992	<b>1.945.496 €</b>  294.215 € 82.645 € 376.033 € 110.744 € 414.408 €  101.336 €  566.116 €	<b>2.354.050 €</b> <b>-536.168 €</b>  356.000 € 100.000 € 455.000 € 134.000 € 501.434 € <b>-437.812 €</b> 122.616 € <b>-98.356 €</b> 685.000 €

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de stad Gent geen BTW gerecupereerd. De bedragen bij de Stad Gent zijn bedragen inclusief BTW, sogent hanteert (in de budgetfile) bedragen exclusief BTW, vermits de BTW voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is.

Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 2** een bedrag aan kosten opvragen van **1.945.496 € excl. BTW** (2.354.050 € incl. BTW).

BUDGETFILE - SOgent		2021		Alle deelbudgetten inclusief "niet-afrekbare BTW" / Kosten voor marketing, communicatie, ea in "Budget"						
Design museum Gent										
DESIGN										
bouwproject, renovatie, restauratie										
SOGENT Project op risico Stad Gent										
Totaal projectresultaat Design museum Gent		0 €								
DESIGN	Budgetbedrag			tem 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>NETTO PROJECT RESULTAAT</b>		<b>0</b>		-184.625	73.582	-75.128	-184.923	-388.403	-433.613	1.193.110
Saldo RisicoWinstMarge		1.085.456		-	-	75.128	184.923	388.403	433.613	3.390
Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"		0		-	-	-	-	-	-	-
<b>Kosten</b>										
Overhead (0)		0		-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)		9.862		9.862	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)		0		-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Softkosten (4)		1.933.929		316.243	329.103	673.767	242.958	174.773	165.243	31.843
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)		8.910.770		2.400	-	32.000	1.494.239	3.473.944	3.908.187	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)		0		-	-	-	-	-	-	-
Totaal Kosten		10.854.560		328.505	329.103	705.767	1.737.197	3.648.717	4.073.430	31.843
<b>Opbrengsten</b>										
Overhead (0)		0		-	-	-	-	-	-	-
Subsidies (9)		26.213		26.213	-	-	-	-	-	-
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)		11.913.803		117.667	402.685	705.767	1.737.197	3.648.717	4.073.430	1.228.342
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)		0		-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)		0		-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten		11.940.016		143.880	402.685	705.767	1.737.197	3.648.717	4.073.430	1.228.342
<b>FINANCIERING</b>		<b>0</b>		-	-	-	-	-	-	-
Kapitaalsinbreng projectpartners		0		-	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT		0		-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		0		-	-	-	-	-	-	-
Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)		0		-	-	-	-	-	-	-
Filialen (interne financieringen)		0		-	-	-	-	-	-	-

### 3. Bijlage

#### Bijlage B1 Overzicht technische dossiers\_FM\_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,

<b>Voor Stad Gent,</b>	<b>Voor sogent,</b>
Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019	
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties sogent