



2021_GRMW_00687 Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst betreffende de renovatie van het Huis van Alijn: concept en studie - Goedkeuring

Beslissing: Behandeld in vergadering van 8 juni 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Johan Deckmyn; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Elke Sleurs; de heer Sven Taeldeman; de heer Mehmet Sadik Karanfil; mevrouw Stephanie D'Hose; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Sandra Van Renterghem; mevrouw Sara Matthieu; de heer Jef Van Pee; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Adeline Blancquaert; de heer Tom De Meester; de heer Stijn De Roo; mevrouw Anita De Winter; mevrouw Yeliz Güner; de heer Yüksel Kalaz; de heer Bert Misplon; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Sonja Welvaert; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Sofie Bracke; de heer Sami Souguir; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Patricia De Beule de heer Anneleen Schelstraete

Bevoegd: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019.

Motivering

Bij collegebesluit Stad Gent van 18 januari 2018 kreeg sogent de opdracht een **erfgoedbeheersplan** te laten opmaken in het kader van het aanvragen van erfgoedsubsidies. Dit erfgoedbeheersplan werd ondertussen opgemaakt door Architectenbureau Maarten Dobbelaere uit Gentbrugge en goedgekeurd door Onroerend Erfgoed Vlaanderen op 26 juni 2020.

Daarnaast kreeg sogent ook de opdracht (Collegebesluit Stad Gent van 14 juli 2016) om een **haalbaarheidsstudie** op te maken voor de reconversie van het Huis van Alijn. Dit werd opgemaakt door architectenbureau OYO Architects uit Gent. Dit plan vertrok van een programma van eisen en een visienota, en resulteerde in 2018 in een technisch concept voor het gebouw en de museumpresentatie. Het is een vertaling van de noden en wensen voor het gebouw, die voortvloeien uit de museale werking, de publieksfuncties en als werkplek, maar ook

de missie, visie en filosofie van het museum. Als resultaat werd uit 9 verschillende scenario's, met feedback van verschillende diensten, **1 voorkeursscenario** gekozen dat beantwoordt aan alle opgelijste aannames. Dit scenario wordt door alle partijen gedragen en dient als start voor de verdere studie van de reconversie.

Het voorkeursscenario dat in 2018 uit de haalbaarheidsstudie naar voor kwam dient nu verder in detail te worden onderzocht en uitgewerkt met het oog op uitvoering. In het kader van de op te maken studie wenst sogent een **ontwerpteam** (hierna 'de ontwerper') aan te stellen voor het opmaken van een ontwerp- en uitvoeringsdossier, dit in zeer nauwe samenwerking met sogent en het Huis van Alijn. Met uitzondering van de restauratie van een deel van de daken, die voorafgaand door de Dienst FM opgenomen wordt, gaat het over de studie van een **totaalrenovatie van de museumsite**, inclusief de 3 rijwoningen aan de Kraanlei, waarbij de volledige gebouwschil aangepakt wordt, technieken vernieuwd worden en een aantal nieuwbouwgedeeltes aangebouwd worden (lift en passerelle). Alle functies van het museum worden toegankelijk gemaakt; het museum wordt omgebouwd tot een laagdrempelige en gastvrije ontmoetingsplaats. Bij de restauratie zal maximaal ingezet worden op duurzaamheid en innovatie als toegevoegde waarde voor de historische site. Het ontwerp zal rekening houden met de nodige zorg voor bezoeker, personeel en collectie. Voor de opdracht studie en concept renovatie Huis van Alijn is een budget voorzien van 959.258 euro (incl. btw).

Door middel van deze overeenkomst geeft de Stad Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan sogent, die aanvaardt om, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent voor de studie van de restauratie en renovatie aan het beschermd monument en de realisatie van de nieuwe liftkoker en passerelle, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam van en voor rekening van de Stad Gent.

Om die reden dient een bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst te worden opgemaakt.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 4521000480

Voorgestelde uitgaven: € 696.438,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	ONV - Ondersteuning verzelfstandigde entiteiten DEPCULT
Budgetplaats	3546300PO
Categorie*	I
Subsidiecode	Niet_Relevant
2021	48.400 EUR
2022	133.100 EUR
2023	344.850 EUR
2024	170.088 EUR
Totaal	696.438 EUR

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20210527_NO_BSO_renovatie_Huis_van_Alijn.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor de renovatie van het Huis van Alijn: concept en studie, zoals gevoegd in bijlage.

HUIS VAN ALIJN

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

Concept & Studie



Visualisaties van de passerelle - tussen de vleugel aan de Corduwaniersstraat en de rechtervleugel - en van de liftkoker, ontwerp © OYO Architects

Tussen enerzijds :

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

hierna “*de Stad*” genoemd,

en anderzijds :

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

hierna “*sogent*” genoemd.

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	4
1.1 Context van het project	4
1.2 Situering van het project.....	6
Artikel 2. Project	8
2.1. Projectdefinitie.....	8
2.2. Projectbudget	<u>11</u> 1110
2.3. Projectplanning	11
Artikel 3. Projectstructuur	11
3.1. Projectleiding en taakverdeling.....	11
3.2. Overleg en taakverdeling.....	<u>12</u> 1211
3.3. Communicatie en participatie	16
Artikel 4. Uitvoering	16
4.1 Uitvoering studie	16
4.2 Uitvoering werken	17
Artikel 5. Patrimoniaal.....	17
5.1 Status bij aanvang van het project.....	17
Artikel 6. Financiering	17
6.1 Financieringswijze	17
6.2 Stadsbudget Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. <u>19</u>	
Bijlagen	20

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Aanleiding van het project

De gehele site van het Huis van Alijn heeft een footprint van 1534 m² en is gehuisvest in een middeleeuws godshuis, het Kinderen Alijn-hospitaal. Infrastructureel bestaat het gebouw uit verschillende huisjes rond een binnentuin, een kapel en drie rijhuizen aan de Kraanlei.

Stad Gent kocht de gebouwen aan in 1941. In 1943 werden deze beschermd als monument. Sinds 1962 doet het gebouw dienst als museum voor Volkskunde. Het dagelijks leven, dat is het centrale thema waar het Huis van Alijn rond werkt, zowel in collectiebeheer, onderzoek alsook publiekswerking waaronder de museumpresentatie, educatie e.d. De veranderende samenleving was ooit de reden om het museum op te richten. Naast een museumpresentatie over het dagelijks leven doorheen de 20^{ste}-21^{ste} eeuw organiseert het Huis van Alijn ook heel wat tijdelijke tentoonstellingen.

Het Huis van Alijn verzamelt, onderzoekt en deelt herinneringen over het dagelijks leven. Vreemd en vertrouwd, van vroeger en nu. Als museum voor iedereen heeft het als doel met het publiek betekenis te geven aan wat mensen raakt en verbindt. Hierbij staat de museumcollectie centraal. Deze sterke en hedendaagse museumwerking uitbouwen kan alleen wanneer de infrastructuur daarop ook is afgestemd. Binnen deze werking zijn de aandacht voor speciale doelgroepen en de gastvrijheid belangrijke pijlers. Als **gemeenschapsmuseum** probeert de publiekswerking impact te creëren bij kwetsbare groepen en gemeenschappen. In deze visie is het museum niet louter een toon-, bewaar- en onderzoeksplek maar een **netwerkmuseum en een ontmoetingsplek**, een forum. Die wijziging doet het gebouw als het ware uit haar voegen barsten.

Een vernieuwde museumpresentatie met een nieuw uitgewerkt verhaal voor de bezoeker in combinatie met structurele verbouwingswerken zijn hoogdringend. Het gebouw moet ook aangepast worden aan de museale noden (tentoonstellingen collectie, onthaal bezoekers, ruimte voor tijdelijke tentoonstellingen,...).

Voor **mensen met een beperking** worden grote inspanningen geleverd, maar ondanks de sterke inhoudelijke en vormelijke realisaties botsen deze op de bouwtechnische beperkingen van het gebouw in de huidige staat. Voor mensen met een rolstoel is een bezoek aan het Huis van Alijn zeer beperkt mogelijk. Voor doven en slechthorenden, net zoals voor blinden en slechtzienden, worden op-maat-parcours uitgewerkt. Een multi-sensoriële aanpak is hierbij een basisprincipe. Een grondige reorganisatie/verbouwing/vernieuwing dringt zich echter op.

Zowel het museum zelf (Kraanlei 65) alsook de administratieve ruimtes en het kenniscentrum (Kraanlei 67-69-71) zijn niet aangepast aan de noden als hedendaags museum en als werkplek. Veiligheid en toegankelijkheid zijn zeer beperkt. Naast de verouderde toestand en de nood aan renovatiewerken, zijn er enkele cruciale **pijnpunten**: de problematische toegankelijkheid, veiligheid, complexiteit, beperkte ruimte en het gesloten karakter. Daarnaast zijn de binnentuin, de centrale ligging in de stad, alsook de charme van het gebouw en de

historiek van het monument belangrijke **troeven** om het Huis van Alijn niet alleen als toonplek, maar ook als ontmoetingsplek en gemeenschapsmuseum verder uit te bouwen.

In het Huis van Alijn zijn ook enkele andere organisaties gehuisvest. Dit onderstreept de visie van het Huis van Alijn als gemeenschapsmuseum. In de toekomst zal **cohousing** zeker een must blijven. De actuele huisgenoten zijn Pierke van Alijn (poppentheater), de Vrienden van het Huis van Alijn (vzw die o.m. het museumcafé uitbaat en concerten organiseert in het gebouw) en de KBOV (Koninklijke Bond der Oost-Vlaamse Volkskundigen die momenteel zijn bibliotheek heeft in de kapel).

Historiek van het project

Sogent kreeg reeds de opdracht (Collegebesluit Stad Gent van 18 januari 2018) een **erfgoedbeheersplan** te laten opmaken in het kader van het aanvragen van erfgoedsubsidies. Dit erfgoedbeheersplan werd ondertussen opgemaakt door Architectenbureau Maarten Dobbelaere uit Gentbrugge en goedgekeurd door Onroerend Erfgoed Vlaanderen op 26 juni 2020.

Daarnaast kreeg sogent ook de opdracht (Collegebesluit Stad Gent van 14 juli 2016) om een **haalbaarheidsstudie** op te maken voor de reconversie van het Huis van Alijn. Dit werd opgemaakt door architectenbureau OYO Architects uit Gent. Dit plan vertrok van een programma van eisen en een visienota, en resulteerde in 2018 in een technisch concept voor het gebouw en de museumpresentatie. Het is een vertaling van de noden en wensen voor het gebouw, die voortvloeien uit de museale werking, de publieksfuncties en als werkplek, maar ook de missie, visie en filosofie van het museum. Als resultaat werd uit 9 verschillende scenario's, met feedback van verschillende diensten, **1 voorkeursscenario** gekozen dat beantwoordt aan alle opgelijste aannames. Dit scenario wordt door alle partijen gedragen en dient als start voor de verdere studie van de reconversie.

In het kader van de op te maken studie wenst sogent een **ontwerpteam** (hierna 'de ontwerper') aan te stellen voor het opmaken van een ontwerp- en uitvoeringsdossier, dit in zeer nauwe samenwerking met sogent en het Huis van Alijn.

Met uitzondering van de restauratie van een deel van de daken, die voorafgaand door de Dienst FM opgenomen wordt, gaat het over de studie van een **totaalrenovatie van de museumsite**, inclusief de 3 rijwoningen aan de Kraanlei, waarbij de volledige gebouwschil aangepakt wordt, technieken vernieuwd worden en een aantal nieuwbouwgedeeltes aangebouwd worden (lift en passerelle). Alle functies van het museum worden toegankelijk gemaakt; het museum wordt omgebouwd tot een laagdrempelige en gastvrije ontmoetingsplaats. Bij de restauratie zal maximaal ingezet worden op duurzaamheid en innovatie als toegevoegde waarde voor de historische site. Het ontwerp zal rekening houden met de nodige zorg voor bezoeker, personeel en collectie.

1.2 Situering van het project



Het Huis van Alijn heeft een centrale ligging in de stad Gent, meer specifiek in het historisch centrum van Gent nl. het Patershol. Het is gelegen in het bouwblok tussen de Kraanlei en de Corduwaniersstraat. De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het BPA Binnenstad nr. 118 - Deel Patershol, goedgekeurd bij Besluit van 20 juni 1994. De gehele site van het Huis van Alijn (museum, binnentuin en burelen) heeft een footprint van 1.534 m².



Kadastrale gegevens

Het Huis van Alijn kent volgende gebouwdelen:

Museum / Burelen :	Kraanlei 65 / 69	Gent, 1ste Afdeling, A567b
Museumshop :	Kraanlei 65	Gent, 1ste Afdeling, A592
Burelen :	Kraanlei 67	Gent, 1ste Afdeling, A591

Functioneel

Het Huis van Alijn bestaat in zijn huidige vorm functioneel uit :

- museum (exporuimtes), vnl. 0 en +1 huisjes rond binnentuin
- museumshop, 0 aan binnentuin
- multifunctionele ruimte, 0 kapel
- museumcafé, 0 huisjes achteraan binnentuin
- Pierke Van Alijn (poppenspel), zolder boven museumcafé
- burelen (werking Huis van Alijn)
- Studio Alijn (bibliotheek consultatie), 0 woning Kraanlei 71
- KBOV (Koninklijke Bond der Oost-Vlaamse Volkskundigen), +2 en +3 kapel

Artikel 2. Project

2.1. Projectdefinitie

Project

Het project dat deel uitmaakt van deze BSLO omvat de studie van de restauratie en de renovatie van de volledige site van het Huis van Alijn, met name de studie van:

- de restauratie en energetische optimalisatie van de volledige buitenschil (inclusief buitenschrijnwerk),
- de renovatie en restauratie van de gebouwen (vloeren, pleisterwerk en schilderen, houten roostering, ...)
- het verbeteren van de toegankelijkheid (nieuwe bezoekerstoegang met lift en vluchtrap, passerelle, verbinding t.h.v. huisje 41),
- het onderzoek naar de energetische optimalisatie van de site,
- het vernieuwen en verduurzamen van de technieken (elektriciteit, sanitair, HVAC, toegangscontrole, inbraakbeveiliging, branddetectie en camerabewaking),
- het vernieuwen van de riolering en de omgevingsaanleg van de binnenkoer,
- het plaatsen van isolatie onder de daken die voorafgaand door de Dienst FM zullen gerestaureerd worden,
- het PTI conform maken van de site volgens de brandnormen

met uitzondering van de werken die voorafgaand door de Dienst FM zullen uitgevoerd worden, zijnde:

- de volledige (deel A + deel B) uitvoering van de dakrestauratie (excl. isolatie)
 - o De restauratie van de daken van alle vleugels alsook de daken van de huizen 67, 69 en 71 (administratieve gebouwen), m.n. het vernieuwen van de dakbedekking, het plaatsen van een onderdak, plaatselijk herstel van de dakstructuur en het vernieuwen van de dakgoten (excl. plaatsen van isolatie);
 - o Restauratie van de dakbedekking, goten en schouwen van de Kapel.
 - o Restauratie van alle platte daken;
 - o De restauratie van de schouwen van alle vleugels, administratieve gebouwen en de kapel;

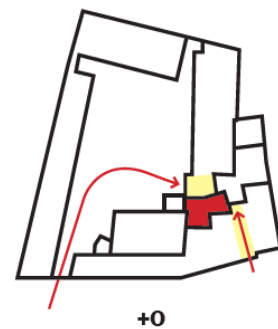
- de herinrichting van de bureelruimtes in Kraanlei 67, 69 en 71 + aanpakken van het stabiliteitsprobleem vloer 1^e verdieping + het inrichten van tijdelijk sanitair voor personeel.

Resultaten gekozen scenario

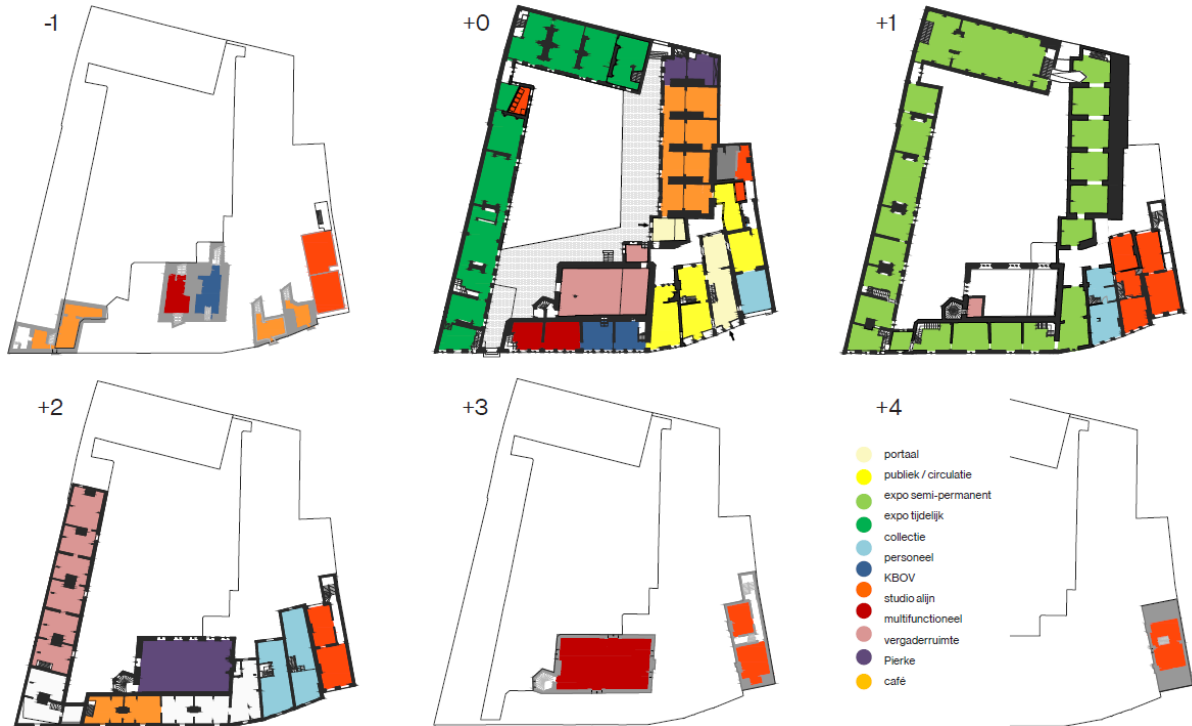
Uit de haalbaarheidsstudie van OYO Architects uit 2018 werd 1 voorkeursscenario gekozen dat voldoet aan alle eisen, logisch is en wordt gedragen door alle partijen. Dit scenario gaat uit van volgende aannames:

1. circulatieschakel met lift naar +2 achter apotheek en huis 67, ontsloten vanaf portaal Kraanlei en binnenkoer (geen lift in huis 41)

2. portaal en publiekzone museum aan de Kraanlei
3. museum op +0 in linkervleugel en Corduwanierstraat
4. café + vergaderruimte in rechtervleugel aan binnenkoer
5. museumloop op +1
> doorgang via huisje 41
> glazen brugje Corduwanierstraat
6. Pierke op +0 in kapel
7. multifunctionele ruimte op +2 in kapel
> studie stabiliteit!
8. locatie stooklokaal wordt behouden



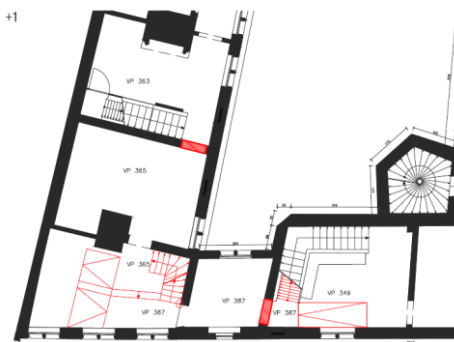
Achter de huizen 67, 69 en 71 van de Kraanlei komt een **circulatieschakel**, met toevoeging van een nieuwe lift. Hierdoor zullen personen in een rolstoel hetzelfde parcours kunnen volgen als de andere museumbezoekers. Er komt een 'museumloop' op de eerste verdieping enerzijds door een doorgang te maken ter hoogte van huisje 41 en hier ook het bestaande niveauverschil te overbruggen, en anderzijds door een passerelle te maken tussen de rechtervleugel en het gebouw gelegen aan de Corduwaniersstraat (zie ook onderstaande grondplannen).



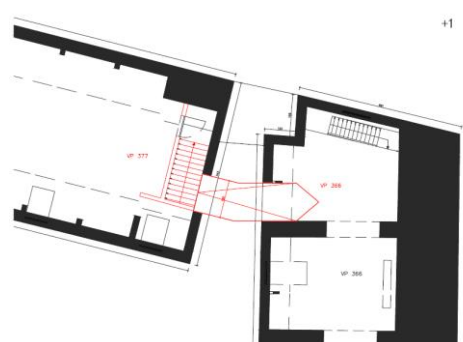
Voorkeurscenario - overzicht © OYO Architects



Circulatie en toegankelijkheid: inclusieve routes doorheen het museum - museumloop, ontwerp © OYO Architects



1 - Doorgang huisje 41 © OYO Architects



2 - Passerelle zijde Corduwaniersstraat 41 © OYO Architects

Dit voorkeursscenario is het resultaat van de haalbaarheidsstudie in 2018 en zal nog verder worden uitgewerkt door de ontwerper in nauw overleg met het Huis van Alijn, alle gebruikers, sogent, diverse betrokken stadsdiensten en Onroerend Erfgoed Vlaanderen.

2.2. Projectbudget

Totaal budget voor de studie tot en met opmaak definitief ontwerp: **575.569€ excl. BTW of 696.438€ incl. BTW**. Dit budget wordt gespreid over de jaren vanaf 2021 t.e.m. 2024.

Dit budget dient voor het betalen van het ereloon van het ontwerpteam t.e.m. opmaak definitief ontwerp, voor de personeelskosten van sogent en diverse nodige studies (stabiliteit, landmeter, bodem, ...). Zie ook uittreksel uit de Budgetfile van sogent onder punt 6.2 van deze BSLO.

Onder studie voor de ontwerper zitten volgende onderdelen: herevalueren plannen haalbaarheidsstudie en opmaak schetsontwerp, opmaak voorontwerp, opmaak definitief ontwerp,.

Voor dit project kunnen ook eventueel subsidies Onroerend Erfgoed Vlaanderen aangevraagd worden. Wegens het wijzigen van de Onroerend Erfgoed-subsidie-regeling binnenkort (december 2020) werd hiermee nog geen rekening gehouden.

2.3. Projectplanning

Q4 2020 – Q2 2021:	opmaak BSLO + goedkeuring
Q4 2021 – Q1 2022:	opmaak bestek studieopdracht + goedkeuring
Q3 2022:	gunning studieopdracht aan ontwerper
Q3 2022 – Q1 2024:	opmaak studie door ontwerper (opmaak schetsontwerp – voorontwerp – definitief ontwerp)

De planning wordt opgemaakt ifv het indienen van een subsidiedossier onroerend erfgoed.

Artikel 3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding en taakverdeling

De projectleiding is in handen van sogent. De projectverantwoordelijke van sogent is Evelien Slock of vervanger.

Door middel van deze overeenkomst geeft de Stad Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan **sogent**, die aanvaardt om, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, op te treden als **gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent** voor de studie van de restauratie en renovatie aan het beschermde monument en de realisatie van de nieuwe liftkoker en passerelle, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam van en voor rekening van de Stad Gent.

Bijgevolg zal sogent namens de Stad Gent optreden als opdrachtgevend bestuur i.v.m. de overheidsopdrachten betreffende voormelde studie voor de restauratie en renovatie. De leidend ambtenaar bij deze overheidsopdrachten zal optreden namens sogent en zal door sogent aangesteld zijn.

De verantwoordelijke voor het taakaandeel van de Stad Gent is Johan Van de Wiele, Departementshoofd Cultuur, Sport en Vrije Tijd of vervanger.

De contactpersoon bij de Stad Gent is Jan Waegeman.

De verantwoordelijke voor het taakaandeel van Museum Huis van Alijn Gent is Ann Van Nieuwenhuysse, directeur van Huis van Alijn Gent of vervanger.

3.2. Overleg en 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.

De Stad Gent

Alle hieronder vermelde stadsdiensten volgen het project vanaf het beginstadium op en werken in nauwe samenwerking met het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd, het Huis van Alijn Gent, sogent en diverse stadsdiensten.

De verantwoordelijke schepen is de schepen bevoegd voor Cultuur. De betrokken schepen is de schepen bevoegd voor Stadsontwikkeling. In beide functies is dit Sami Souguir.

Betrokken (stads)diensten bij dit project zijn minstens:

- Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd
- AGB Erfgoed
- Toegankelijkheidsambtenaar
- Dienst Beleidsparticipatie
- Departement Facility Management – Themagebouwen
- Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg Gent
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Dienst Milieu & Klimaat
- Stadsbouwmeester

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

De Stad Gent staat in voor de aanvraag, de ontvangst en de afrekening van subsidies zoals bij voorbeeld (niet-limitatieve lijst):

- Fonds Culturele Infrastructuur (FoCI)
- de aanvraag van premies bij Onroerend Erfgoed Vlaanderen
- andere samenwerkingsverbanden en mogelijke subsidiënten.

Het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd is het eerste aanspreekpunt van de Stad Gent en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, m.u.v. de taken eigen aan de bouw. Het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd zal het project financieel opvolgen. Deze dienst staat in voor de nodige besluitvorming voor College en Gemeenteraad.

Het museum Huis van Alijn Gent (ingebed in AGB Erfgoed) is in tandem met het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd het aanspreekpunt en is in samenwerking met sogent woordvoerder voor de externe communicatie. Huis van Alijn Gent vormt het eerste aanspreekpunt voor de opvolging van het dossier en het mede opvolgen van het project t.e.m. opmaak definitief ontwerp.

Het Huis van Alijn is verantwoordelijk voor de inhoudelijke aansturing, het verfijnen van het programma van eisen, de visieontwikkeling en bewaking en geeft als gebruiker van het gebouw input voor het ontwerp.

De Toegankelijkheidsambtenaar staat in voor het begeleiden / adviseren omtrent de integrale toegankelijkheid van het museum als publiek toegankelijk gebouw.

De Dienst Beleidsparticipatie zal via de wijkregisseur Binnenstad, aanvullend op de algemene projectcommunicatie, de projectcommunicatie naar de buurt en naar de wijk ondersteunen.

Het Departement Facility Management (FM)

- zal volgende documenten aanleveren:
 - Bouwprojecthandleiding / Standaarden in gebruik ,
 - Technische standaarden (o.a. brand, toegang, inbraak, camera),
 - Raamcontracten (sogent beslist in hoeverre hierop beroep zal worden gedaan),
- zal instaan voor het nakijken van het definitief ontwerp en het aanbestedingsdossier i.f.v. technische standaarden en i.f.v. onderhoud na de oplevering,
- zal input geven en valideren van het definitief ontwerp voor wat betreft technisch beheer en technische exploitatie,
- zal voorafgaand aan de start van deze BSLO, vermoedelijk in voorjaar 2021, reeds de uitvoering doen van:
 - de volledige (deel A + deel B) dakrestauratie (excl. isolatie)
 - De restauratie van de daken van alle vleugels alsook de daken van de huizen 67, 69 en 71 (administratieve gebouwen), m.n. het vernieuwen van de dakbedekking, het plaatsen van een onderdak, plaatselijk herstel van de dakstructuur en het vernieuwen van de dakgoten (excl. plaatsen van isolatie);
 - Restauratie van de dakbedekking, goten en schouwen van de Kapel.
 - Restauratie van alle platte daken;
 - De restauratie van de schouwen van alle vleugels, administratieve gebouwen en de kapel;
 - de herinrichting van de bureelruimtes in Kraanlei 67, 69 en 71, het aanpakken van het stabiliteitsprobleem van de vloer van de 1^e verdieping en het inrichten van tijdelijk sanitair voor het personeel.

De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg staat in voor het begeleiden/ adviseren van de ontwerper bij de opmaak van het restauratiedossier. De dienst staat in voor de afweging en de advisering betreffende de impact van de nieuwbouwgedeeltes op het beschermd stadsgezicht en op het beschermd monument. De dienst volgt het project in ontwerpfase en uitvoeringsfase van dichtbij op. De dienst staat in voor het volledige archeologische traject van opmaak van de (eventuele) archeologienota tot uitvoering en uitwerking van het archeologisch

onderzoek, waarvoor zij de nodige expertise en mensen voorzien (sogent staat in voor het faciliteren van een aannemer, de noodzakelijke randvoorwaarden qua veiligheid en de aanvulling van personeel voor de graafwerken en uitwerking).

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning staat in voor het begeleiden / adviseren van de ontwerper bij de opmaak van het restauratie- en renovatiedossier.

De Dienst Milieu en Klimaat staat in voor het begeleiden / adviseren van alle milieuaspecten, het rationeel water- en energiegebruik (Rweg), circulair bouwen, het afvoeren, het duiden en bewaken van de Gentse klimaatdoelstellingen (klimaatneutraliteit tegen 2050, klimaatrobustheid tegen 2030) en de door de Stad opgelegde minimale energieprestaties.

Sogent

Sogent is trekker van het dossier en staat in voor de algehele opvolging van het project van conceptfase t.e.m. opmaak definitief ontwerp.

Sogent organiseert de nodige overlegmomenten en staat in voor de opmaak van de verslagen. Sogent verbindt er zich toe om, in voorkomend geval, zowel de inhoudelijke, financiële en administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen na te leven, tijdig alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken aan te leveren en mee te werken aan de door de diverse subsidieverstrekkingen georganiseerde controles.

Sogent staat in voor volgende opdrachten voor de studie van de renovatie en restauratie aan het Huis van Alijn met bijhorende nieuwe ingrepen, nl. het opvolgen en begeleiden van (niet-limitatieve lijst):

- de gehele procedure tot aanstelling van het ontwerpteam voor de studieopdracht,
- de gehele procedure tot aanstelling van een veiligheidscoördinator,
- de opmaak van verschillende studies, zoals de nodige grondsonderingen, de opmetingen van terrein en gevels, ...,
- de opmaak van de studie door het ontwerpteam: het schets-, voor- en definitief ontwerp, , de ramingen,
- optimalisatie beveiligingstechnieken: toegangscontrole, verplaatsen (+ vernieuwen) patchkast / brand- en inbraakalarminstallatie,
- optimalisatie camerabewaking en controlekamer
- PTI conform maken van de site volgens de brandnormen

met uitzondering van de werken die reeds voorafgaand door Dienst FM uitgevoerd worden nl.

- restauratie daken van de rechtervleugel en de huizen 67, 69, 71 aan Kraanlei m.n. vernieuwen dakbedekking, onderdak en dakgoten
- herstelwerken aan de schouw van de kapel en het vernieuwen van de dakgoten,
- de herinrichting van de bureelruimtes in Kraanlei 67, 69 en 71, het aanpakken van het stabiliteitsprobleem van de vloer van de 1^e verdieping en het inrichten van tijdelijk sanitair voor het personeel.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent meermaals per jaar een financiële stand van zaken van de reeds gemaakte kosten voorleggen en een overzicht van de nog te maken kosten ter goedkeuring voorleggen aan het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd van de Stad Gent.

Sogent houdt alle betrokken diensten en partners tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die tijdens bovenstaande dialoogmomenten wordt meegegeven.

Overlegmodel

Voor dit dossier worden volgende groepen geraadpleegd:

Stuurgroep = SOC

Beslispunten en discussiepunten worden in eerste instantie besproken met het departementshoofd van Cultuur, Sport en Vrije Tijd en het kabinet Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning. In samenspraak met hen wordt op de belangrijke momenten in het traject het nodige overleg georganiseerd.

Het SOC zal fungeren als stuurgroep voor het project.

Kerngroep

De Kerngroep zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. De Kerngroep komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks, maar meer of minder i.f.v. de noodzaak.

De Kerngroep wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken (stads)diensten, zoals de Dienst Toegankelijkheid, de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, het Departement Facility Management, de Brandweer Dienst Preventie, Digipolis, ...

De Kerngroep is samengesteld uit volgende partijen:

- Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd: Jan Waegeman of vervanger
- Directeur Huis van Alijn: Ann Van Nieuwenhuysse en/of vervanger
- Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg: Mira Van Olmen of vervanger
- Team Stadsbouwmeester: Peter Vanden Abeele of vervanger
- Dienst Beleidsparticipatie: Joris Van Eeckhoven of vervanger
- AGB Erfgoed - Zakelijk Team: Sarah Bastien of vervanger
- Onroerend Erfgoed Vlaanderen: Els Hemelings of vervanger
- Sogent: Evelien Slock of vervanger

De Kerngroep wordt ad hoc aangevuld met bijkomende expertise uit verschillende interne of externe diensten.

Kwaliteitskamer Gent

Gent wil kiezen voor ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit kan kansen krijgen door intenties van bouwheren, visies van ontwerpers, meningen van diensten en opinies van bestuurders samen te brengen tot bouwprojecten en publieke ruimte die een meerwaarde voor de stad betekenen. De Kwaliteitskamer Gent is de plek waar het gesprek over de kwaliteit van geplande beeldbepalende bouwprojecten en publieke ruimte in Gent plaats kan vinden. De rol van de Kwaliteitskamer Gent is bespreken en discussiëren, bouwheer en ontwerper begeleiden en ondersteunen én de stedelijke diensten en het stadsbestuur adviseren op basis van dit gesprek.

De Kerngroep zal het projectvoorstel in ontwerpfasen voorleggen aan de Kwaliteitskamer Gent in functie van kwaliteitsbegeleiding en –bewaking van het ontwerp. Indien noodzakelijk kan de Kwaliteitskamer Gent oordelen om het project meerdere malen te bespreken, bv. voor het indienen van de bouwaanvraag, de uitwerking en materiaalkeuzes, ...

Klankbordgroep

De Klankbordgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van verschillende (stads)diensten, subsidiërende overheden, belangengroepen, ... De Klankbordgroep komt geregeld samen om kennis uit te wisselen, standpunten te verduidelijken, feedback te geven en voorstellen of suggesties te doen.

De Klankbordgroep is samengesteld uit minstens volgende partijen: alle leden van de Kerngroep met bijkomende vertegenwoordigers van:

- Klankbordgroep Huis van Alijn
- De vrienden van het Huis van Alijn
- Pierke van Alijn (poppentheater)
- KBOV (Koninklijke Bond der Oost-Vlaamse Volkskundigen die momenteel zijn bibliotheek heeft in de kapel).
- Dienst Beleidsparticipatie Stad Gent
- Toegankelijkheidsambtenaar
- Communicatiemedewerker sogent

3.3. Communicatie en participatie

De algemene projectcommunicatie zal opgenomen worden door de communicatieverantwoordelijke van sogent in samenspraak met het museum Huis van Alijn en in overleg met betrokken stadsdiensten.

Aanvullend zal de wijkregisseur Binnenstad van de Dienst Beleidsparticipatie de projectcommunicatie naar de buurt en naar de wijk ondersteunen (via E-zine, Facebook-profiel, contacten met de Koninklijke Dekenij Patershol, Dekenij Jong Oudburg, etc.)

De projectverantwoordelijke houdt beide diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project.

Artikel 4. Uitvoering

4.1 Uitvoering studie

Voorliggende BSLO heeft tot doel de werking van het bestaande museum te verbeteren, door de studie van de restauratie en renovatie van een aantal delen van het beschermde monument, het toevoegen van een nieuwe bezoekerstoegang met nieuwe circulatie waaronder lift, het aanpassen van de interne circulatie en het toevoegen van een glazen passerelle ter hoogte van de Corduwaniersstraat.

De studiefase, zijnde alle voorbereidende studies, omvat de procedure voor de aanstelling van het ontwerpteam, de eigenlijke studieopdracht van het ontwerpteam vanaf schetsontwerp

t.e.m. opmaak definitief ontwerp, inclusief alle kosten (erelonen ontwerpteam, personeelskosten sogent, studiekosten, ...). De studiefase bevat nog niet de opmaak van het uitvoeringsdossier noch de opmaak en het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Aangezien de ontwerper reeds een definitief ontwerp zal opmaken, dient het budget voor de werken eveneens reeds bepaald te worden (+ indexatie) zodat de ontwerper op de hoogte is van wat het beschikbaar budget is voor de uitvoering van de werken en zodat in functie hiervan bepaalde keuzes kunnen gemaakt worden. Het **bouwbudget** wordt gebaseerd op het ramingsbedrag van OYO Architects in de haalbaarheidsstudie van 2018. De **totale projectkost**, uitgaande van dit bouwbudget, wordt nu geraamd op **10.800.356€** (incl. softkosten, BTW en risicomarge). Dit is het bruto ramingsbedrag, zonder rekening te houden met eventuele subsidies of cofinanciering. Er zal maximaal ingezet worden op het verwerven van subsidies zoals onroerend erfgoed, FOCI, edm.

4.2 Uitvoering werken

De uitvoeringsfase, zijnde de voorbereiding van de werken vanaf opmaak uitvoeringsdossier en opmaak en indienen omgevingsvergunningsaanvraag, omvat de realisatie van de renovatie en restauratie van het Huis van Alijn, vanaf opmaak van het uitvoeringsdossier t.e.m. definitieve oplevering en eindafrekening, inclusief alle kosten (aannemingskosten, personeelskosten sogent, ...).

De uitvoering van de werken is pas voorzien voor volgende legislatuur. Hiervoor zal nog een aparte BS(L)O 2 worden opgemaakt tussen Stad Gent en sogent. De uitvoering is tevens afhankelijk van de beleidsbeslissingen in het kader van het beschikbare budget in het MJP 2026-2031 en na de kennisname van de prioritaire renovatie- en restauratienoden van het historisch patrimonium in eigendom van Groep Gent voor volgende legislatuur.

Artikel 5. Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

De gebouwen van Huis van Alijn zijn reeds eigendom van de Stad Gent en blijven dit ook na de uitvoering van de werken.

Het dagelijks technisch beheer blijft gedurende de tijdspanne van deze BSLO bij de Stad Gent.

Artikel 6. Financiering

6.1 Financieringswijze

De studie van de restauratie en renovatie van het Huis van Alijn

Projectkost voor de conceptfase

De gemaakte kosten door sogent (facturen, personeelskosten sogent, ...) voor de conceptfase (haalbaarheidsstudie en het beheersplan) werden reeds aan de Stad afgerekend.

Projectkost voor de studie- en uitvoeringsfase

De totale projectkost omvat alle kosten voor de studiefase aangaande de restauratie en renovatie van het Huis van Alijn met de nieuwe bezoekerstoegang met lift en de nieuwe passerelle, waaronder volgende kosten voor het opvolgen en begeleiden van het project door sogent vanaf conceptfase t.e.m. opmaak definitief ontwerp:

- het voorbereidend onderzoek, ontwerp- en ander studiewerk,
- de bijstand bij het archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Stad Gent,
- algemene kosten zoals verzekeringen, ...
- de personeelskosten van sogent.

Zijn niet inbegrepen in deze BSLO:

- de studie voor de werken die reeds voorafgaand door de dienst FM uitgevoerd worden,
- de studiekosten vanaf uitvoeringsdossier, opmaak omgevingsvergunning tem definitieve oplevering
- de uitvoeringskosten voor de renovatie en restauratie van het Huis van Alijn (maken deel uit van een later op te maken BSLO),
- los en vast meubilair,
- scenografie, ...
- controle opdrachten, ...

Totaal beschikbaar budget

Sogent kan aan de Stad, voor de studie van de restauratie en renovatie van Huis van Alijn, een bedrag aan kosten opvragen van **575.569€ excl. BTW (of 696.438€ incl. BTW)**.

De bedragen die aan sogent worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. het Huis van Alijn zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van BTW.

De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door sogent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van BTW.

Sogent zal aan de Stad m.b.t. de studie van de restauratie en renovatie aan het Huis van Alijn niet méér kunnen aanrekenen dan het bedrag van het projectbudget voor dat deel, zoals bepaald in 'Artikel 2.2. Projectbudget'. Voor zover de totale projectkost voor de studiefase het projectbudget uit deze BSLO zou overschrijden, zal een addendum worden opgemaakt bij deze overeenkomst teneinde tussen partijen nadere afspraken te maken aangaande deze overschrijding.

De Stad zal geen renteloze lening noch voorschotten voorzien waardoor sogent extra financieringskosten opneemt in het budget. Deze financieringskosten zullen aan de Stad doorgerekend worden.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget (dd. 11/02/2021):

jaar	totaal	2021	2022	2023	2024
excl. BTW	€ 575.569	€ 40.000	€ 110.000	€ 285.000	€ 140.569
21% BTW	€ 120.869	€ 8.400	€ 23.100	€ 59.850	€ 29.519
incl. BTW	€ 696.438	€ 48.400	€ 133.100	€ 344.850	€ 170.088

Sogent bezorgt meermaals per jaar aan de Stad een financiële rapportage (zijnde een update van de budgetfile) en een overzicht van de reeds gemaakte kosten.

Betaling facturen

De facturen van de prestaties van sogent zullen, na verificatie en goedkeuring bij de Stad Gent, door de Stad betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

De facturen van prestaties van derden (aannemers, erelonen, ...) waarvoor sogent het gedelegeerd bouwheerschap heeft en die worden doorgefactureerd aan de Stad Gent, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Sogent zal, voorafgaand aan deze facturen, de – in voorkomend geval - goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan het Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd zodat de betaling eventueel vlotter kan verlopen teneinde financieringskosten te kunnen vermijden.

Sogent zal de ontvangen facturen met toepassing van het geldende BTW regime (hetzij met toepassing van BTW, hetzij met verlegging van BTW, hetzij zonder toepassing van BTW) door factureren, de stad zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via de btw-aangifte.

BTW

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de Stad Gent geen BTW gerecupereerd. Derhalve houdt de Stad Gent ermee rekening dat het budget van 696.438€ het bedrag inclusief BTW is. Sogent hanteert in de budgetfile het netto bedrag (excl. BTW) vermits de BTW voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is. Ook op de personeelskost van sogent zal 21% BTW aangerekend worden aan de Stad Gent.

Historische kosten

Reeds gemaakte historische kosten bestaan uit personeelskosten sogent i.k.v. de verdere opvolging van het project (exclusief kosten beheersplan en haalbaarheidsstudie die apart werden afgerekend). Deze zullen afgerekend worden van zodra de BSLO goedgekeurd is. De historische kosten tot 31/12/2020 bedraagt 15.881 €.

BUDGETFILE - SOgent		2021	Alle deelbudgetten inclusief "niet-afrekbare BTW" / Kosten voor marketing, co				
Huis van Alijn HVAALG renovatie, restauratie museum							
SOGENT Project op risico Stad Gent							
Totaal projectresultaat Huis van Alijn 0 1							
HVAALG	Budgetbedrag						
NETTO PROJECT RESULTAAT 0							
<i>Saldo Basiswinst/Marge</i>	49.000	-3.853	-11.444	8.474	1.296	5.303	23
<i>Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</i>	0	-	-	-	-	-	-
Kosten							
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>	18.108	18.108	-	-	-	-	-
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	577.673	20.679	57.522	28.269	88.700	254.744	127.758
<i>Totaal budget Uitvoering (HR/RI/6)</i>	10.000	-	-	10.000	-	-	-
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	2.000	-	-	500	500	500	500
Totaal Kosten	607.781	38.786	57.522	28.769	99.200	255.244	128.258
Opbrengsten							
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Subsidies (5)</i>	81.212	35.133	46.078	-	-	-	-
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (3)</i>	575.569	-	-	40.000	110.000	285.000	140.569
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl.BT)</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Prognose totaal Bijzondere/andere opbrengsten (3)</i>	0	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	656.781	35.133	46.078	40.000	110.000	285.000	140.569
FINANCIERING 0							
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Eigen middelen SOGENT</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Bentelooze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i>	0	-	-	-	-	-	-
<i>Filialen (interne financieringen)</i>	0	-	-	-	-	-	-

Bijlagen

Geen

Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

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

