



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

Opera Gent
uitbreiding, renovatie en restauratie

ONTWERPFASE



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,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, zijnde sogent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering van sogent en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van 29 september 2021,

hierna "*sogent*" genoemd.

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1. CONTEXT EN SITUERING.....	5
1.1 Context van het project.....	5
1.2 Situering van het project.....	6
ARTIKEL 2. PROJECT.....	7
2.1 Projectdefinitie.....	7
2.2 Beleid en doelstellingen.....	7
2.3 Projectbudget.....	10
2.4 Projectplanning.....	14
ARTIKEL 3. PROJECTSTRUCTUUR.....	14
3.1 Projectleiding.....	14
3.2 Projectstructuur en taakverdeling.....	15
3.3 Communicatie en participatie.....	18
ARTIKEL 4. UITVOERING BSO.....	19
ARTIKEL 5. PATRIMONIAAL.....	19
ARTIKEL 6. FINANCIERING.....	20
6.1 Projectbudget en subsidies.....	20
6.2 Kostenraming.....	20
6.3 Financieringswijze.....	21
ARTIKEL 7. ONDERTEKENING.....	22

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

De Gentse opera werd in 1840 opgericht in het sociaal-economisch hart van de stad. Het unieke, L-vormige publieksgedeelte omvat een peristilium, drie balzalen (Foyer, Redoute en Lully) en een spektakelzaal met 969 stoelen (hierna 'het Opera gebouw' genoemd). Het Opera gebouw vormt zo een essentieel onderdeel van het gebied Kouter-Koophandelsplein-Ketelvest.

De Stad Gent is eigenaar van het Opera gebouw dat sedert februari 1997 in erfpacht is gegeven aan de vzw Opera Ballet Vlaanderen (vzw OBV). Het huidige gebouw bevindt zich in slechte staat met expliciete noden aan restauratie, renovatie en vernieuwing. Toch is de Opera door zijn combinatie van de prachtige spektakelzaal met een suite van drie balzalen een uniek monument dat in Europa, en mogelijks zelfs wereldwijd, zijn gelijke niet kent.

De toekomstige verwerving van het voormalige Postgebouw aan het Koophandelsplein en nu in gebruik als bijgebouw van het Gerechtsgebouw, is een unieke kans om het volledige bouwblok te herdenken in functie van de veranderende strategische doelstelling voor de site. Met dit project herpositioneert hoofdgebruiker vzw Opera Ballet Vlaanderen (OBV) zich in het Vlaamse kunstenlandschap. Dit leidt operationeel naar een andere invulling voor het operagebouw: de functie van de site wijzigt van een productieplaats naar een goed uitgeruste presentatieplaats voor meerdere culturele partners die hybride vormen aanbieden van muziek, theater en dans zoals bv. LOD, C de la B, Vooruit, Handelsbeurs, Boomtown, Daarnaast zal er ook ruimte zijn voor niet-culturele activiteiten.

In juni 2018 werd via de Vlaams Bouwmeester de Open Oproep 3602 'Volledige studieopdracht voor de opmaak van het masterplan voor het Muziek- en podiumkunstencomplex en voor de voorwaardelijke realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het operacomplex in Gent' gelanceerd in opdracht van OBV en in nauwe samenwerking met Cultuur Vlaanderen.

De restauratie van waardevol erfgoed moet er samen met de zgn. *ontpitting*, renovatie en nieuwbouw voor zorgen dat de Gentse Opera zowel operationeel als op het vlak van openbaar erfgoed publiek kan excelleren en als ontmoetingsplaats in de (semi-)publieke ruimte kan functioneren.

De Raad van bestuur van Opera Ballet Vlaanderen heeft als gevolg van deze Open Oproep 3602/2018 de studieopdracht dd 06.09.2019 gegund aan het ontwerpteam **DRDH Architect - Bureau voor Architectuur en Stabiliteit (BAS) met Arup Venue, Arup Acoustics, Steenmeijer architecten en RCR studiebureau** in onderaanneming.

De studieopdracht bestaat uit drie delen, nl. een vast deel en twee voorwaardelijke delen:

- Het **vaste deel** betreft de volledige studieopdracht betreft de opmaak van het masterplan voor het Muziek- en podiumkunstencomplex.
- Het **voorwaardelijk deel 1** betreft de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het Operacomplex in Gent, met inbegrip van de begeleiding en controle op de uitvoering van de werken,

- Het **voorwaardelijk deel 2** betreft de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het Bijgebouw van het Gerechtsgebouw in Gent, met inbegrip van de begeleiding en controle op de uitvoering van de werken.

Het vaste deel van de studieopdracht, nl. de opmaak van een masterplan, werd reeds uitgevoerd in opdracht van OBV en is een eerste stap in de volledige renovatie, restauratie en vernieuwing van het Gentse operagebouw.

Sogent treedt op als bouwheer en neemt de projectleiding op voor de voorwaardelijke delen van de studieopdracht en wenst hiermee gevolg te geven aan de subsidiërende Vlaamse Overheid die hiervoor in totaal 67,3 mio euro voor vrijmaakt.

Voorliggende Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) "Ontwerpfase" beperkt zich tot de ontwerpfase van de opdracht en geldt als voorwaarde opdat sogent als bouwheer de twee voorwaardelijke delen kan lichten uit het contract tussen Opera Ballet Vlaanderen en het ontwerpteam DRDH Architect – Bureau voor Architectuur en Stabiliteit (BAS) met Arup Venue, Arup Accoustics, Steenmeijer architecten en RCR studie bureau.

Gezien de onderzoeksfase waarin het project zich bevindt en de complexiteit van de gemeente opdracht, zal in navolging van de deze BSO minstens nog een BSO "Uitvoeringsfase" en een BSO "Exploitatiefase" opgemaakt worden.

1.2 Situering van het project

- **Situering**



Figuur 1 - omgevingsplan

- Eigendomssituatie



Figuur 2 - eigendomsverdeling

Adres	afdeling	sectie	perceel	oppervlakte	eigenaar
Schouwburgstraat 3	3	C	895 l	2.896 m ²	Stad Gent
Schouwburgstraat 5	3	C	895 m	423 m ²	Stad Gent
Koophandelsplein 21	3	C	921 f	885 m ²	Regie der Gebouwen

Artikel 2. Project

2.1 Projectdefinitie

Uitbreiding, renovatie en restauratie van de Gentse opera.

De uitbating en toekomstige exploitatie van het operagebouw zit niet in de scope van deze BSO; hiervoor zal een aparte BSO "Exploitatiefase" worden opgemaakt.

2.2 Beleid en doelstellingen

2.2.1 Strategische cascade

SD10032 Gent is een jonge en authentieke stad met een breed en versterkt vrijetijds- sport- en cultuurleven

PO10041 Opera Ballet Vlaanderen (omschrijving Masterproject: het Muziekcentrum Gerard Mortier - Operagebouw) wordt verder uitgebouwd als nationale en internationale referentieplek voor creatie, presentatie en educatie.

PR40876 OPBAVL - Opera Ballet Vlaanderen (PR40702 sogent)

- Concreet: opmaak masterplan Opera Ballet Vlaanderen i.k.v. multidisciplinair herbestemmen van het operagebouw met grote erfgoedwaarde door zgn. *ontpitting*, restauratie, renovatie en nieuwbouw
- Ligging: Schouwburgstraat 3, 9000 Gent
- Rol van sogent: begeleiding opmaak masterplan
- Partners: Opera Ballet Vlaanderen, Stad Gent en de Vlaamse overheid)

2.2.2 Beleidsvisie op het project

In het bestuursakkoord zijn een aantal duidelijke doelstellingen opgenomen i.v.m. Cultuur en Opera.

o Gent is al jaren dé stad van kennis en cultuur, toegankelijk voor iedereen. Het stadsbestuur blijft investeren in de artistieke ruggengraat van onze stad (de belangrijkste culturele huizen, gezelschappen en festivals). We willen van Gent een vrijplaats maken waar kunstenaars en creatievelingen alle ruimte en ondersteuning vinden om te creëren. Kunst moet de politiek en de maatschappij blijven uitdagen. Zowel artistieke creatieplekken als makers en presentatieplekken verdienen onze steun.

(...)

- o *Met enkele grote culturele werven zetten we Gent nog meer op de culturele kaart van Vlaanderen. Culturele infrastructuur met (inter)nationale uitstraling kunnen we alleen realiseren met de nodige steun van de Vlaamse overheid. Daarom willen we Vlaanderen overtuigen met de opmaak van een ambitieus maar realistisch investeringsplan in culturele infrastructuur voor de komende 10 jaar in Gent.*
 - o *De open oproepen via de Vlaamse Bouwmeester voor het Designmuseum, het Gravensteen, het ICC en het Operagebouw worden uitgevoerd, samen met Vlaanderen. Om een meervoudig gebruik mogelijk te maken, wordt het gebouw van Justitie dat deel uitmaakt van het bouwblok van de Opera aangekocht en meegenomen in het masterplan. We starten met de uitvoering van de masterplannen voor de Bijlokesite en het Huis van Alijn, en maken een definitief masterplan op voor de gebouwen in het Citadelpark, met een gezamenlijk programmabeheer en het gebruik van de te restaureren Floraliënhal als moduleerbare presentatieruimte voor beeldende kunst en podiumkunst.*
- (...)
- o *We hebben de ambitie om Gent in 2030 Europese culturele hoofdstad te maken.*

In de **beleidsnota cultuur 2020-2025** 'Cultuur, het verbindende DNA' nemen de infrastructurele en inhoudelijke plannen voor de Gentse opera een prominente plaats in.

De renovatie en restauratie van het Gentse operagebouw is een van de acht grote werven die in deze beleidsperiode worden geïnitieerd. De renovatie van het gebouw moet gepaard gaan met een grondige hertekening van het huis in functie van zijn nieuwe invulling als muziek- en podiumkunsten centrum, en eerder als presentie- dan wel productieplek.

Een van de 'Acht ambities voor een sterk cultuurbeleid' is het vervolgens herdenken van de functie van het gebouw binnen het Gentse stedelijke weefsel. De Gentse opera moet een draaischijf worden voor samenwerking en uitwisseling tussen diverse (culturele) partners uit Gent; moet mogelijkheden bieden tot co-productie en co-presentatie met andere Gentse huizen; moet een breed en vlot toegankelijke publieke arena worden.

2.2.3 Inhoudelijke doelstellingen

Het Gentse operagebouw wordt uitgebreid, gerenoveerd, gerestaureerd en uitgebouwd tot een hoogtechnologische, performante en open infrastructuur, waar **ontmoeting en beleving** centraal staan. De ontwikkeling en transformatie van de Opera zal verder bouwen op de geschiedenis van dit monument en zal gebruik maken van de opportuniteit om de site uit te breiden met het voormalige Postgebouw.

De hoofdgebruiker Opera Ballet Vlaanderen zal zich hierbij in het Vlaamse kunstenlandschap herpositioneren door het gebruik van de site te laten evolueren van een productieplaats naar een goed uitgeruste presentatieplaats voor meerdere culturele partners die hybride vormen van theater, muziek en dans aanbieden zoals bv. LOD, C de la B, Vooruit, Handelsbeurs, Boomtown,

De drie hoofddoelstellingen van het voorliggende investeringsproject worden als volgt samengevat:

- Van gesloten bastion naar een open belevingsplek in een historisch monument.

Het muziek- en podiumkunsten centrum Opera Gent is een aantrekkelijk en permanent toegankelijke ontmoetingsplaats die enerzijds de liefhebber van klassieke muziek, dans, opera & muziektheater, de toerist en de toevallige passant in optimale omstandigheden ontvangt en anderzijds het erfgoed laat ontdekken en beleven.

- Drie pijlers voor duurzaam en volhoudbaar erfgoed

Het muziek- en podiumkunsten centrum Opera Gent is het toonvoorbeeld van een geslaagde symbiose tussen gerestaureerd erfgoed, nieuwbouw en (digitale) technieken met doorgedreven duurzaamheid als DNA. Hierdoor krijgen we toparchitectuur uit het verleden en het heden die een volhoudbare exploitatie garandeert en rekening houdt met veranderende toekomstige noden voor het gebouw zelf, de exploitatie (facilities en operationaliteit), het helpen opvangen van de effecten van het veranderende klimaat en de digitale ontsluiting en beleving.

en de digitale ontsluiting en beleving.

- Multi-actor : 'Cohousing' & 'Coworking' als nieuw exploitatiemodel

Het Muziek- en podiumkunsten centrum Opera Gent evolueert naar een presentatieplek voor meerdere culturele organisaties die hybride vormen van muziek, theater en dans aanbieden. Dit multi-actor gegeven opereert in optimale theater-technische en ideale operationele omstandigheden waarbij alle infrastructuur maximaal en individueel benut kan worden.

2.2.4 Realisatiedoelstellingen

In functie van vooropgestelde mijlpalenplanning (zie verder projectplanning) is het belangrijk dat zowel de voorwaardelijke delen uit het contract tussen OBV en het ontwerpteam *snel* gelicht kunnen worden, alsook de aankoop van het voormalige Postgebouw van de Regie der Gebouwen op korte termijn kan gebeuren. Enkel dan is de vooropgestelde planning haalbaar.

In het bijzonder zal ook Vlaanderen concrete realisatieverplichtingen binnen de huidige legislatuur koppelen aan de beloofde investeringsmiddelen.

2.3 Projectbudget

Het totale projectbudget zal – onder voorbehoud van de afzonderlijke subsidiebesluiten van Cultuur en Onroerend Erfgoed Vlaanderen en het resultaat van de btw-ruling – bepaald worden door samenvoeging van onderstaande middelen:

- 34,0 mio euro van Cultuur Vlaanderen
- 33,3 mio euro van Onroerend Erfgoed Vlaanderen
- 25,0 mio euro van Stad Gent
- 1,5 mio euro van sogent
- 1,4 mio euro geraamde commerciële opbrengsten na ingebruikname
- 17,8 mio euro geraamde btw-recuperatie (in geval van een positieve ruling in het kader van kwalificatie vernieuwbouw komt deze uitgave te vervallen)

2.3.1 Cultuur en Onroerend Erfgoed Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde het voorstel van medefinanciering voor het infrastructuurproject Opera Gent principiële goed in de Ministerraad dd. 13.11.2020. Met deze principiële beslissing engageert Vlaanderen zich voor 67,3 miljoen euro.

In eerste instantie heeft de Vlaamse Regering op 09.07.2021 een subsidiebesluit goedgekeurd van 11 miljoen euro. In de begeleidende nota aan de Vlaamse Regering engageert Vlaanderen zich expliciet voor een bijkomende investering van 20 miljoen euro in 2024.

Deze investeringssubsidies zouden als volgt verdeeld worden:

	2021	2022	2023	2024	volgende beleidsperiode
Cultuur	9 mio euro	/	/	10 mio euro	15,0 mio euro
Onroerend Erfgoed	2 mio euro	/	/	10 mio euro	21,3 mio euro

2.3.2 Stad Gent

De Stad Gent heeft in haar meerjarenplan 25 miljoen euro voorzien voor dit project, verspreid over deze en volgende legislatuur:

- In huidige legislatuur 2020 t.e.m. 2025 : 7,4 mio euro
- In volgende legislatuur 2026 t.e.m. 2031: 17,6 mio euro

	2021	2022	2023	2024	2025	volgende beleidsperiode
Stad Gent	/	/	/	/	7,4 mio euro	17,6 mio euro

Indien blijkt dat de uitgaven ten laste van de Stad hoger zouden uitvallen dan de vooropgestelde 25 mio euro, of indien er sneller budget zou nodig zijn dan momenteel voorzien in het MJP van de stad, zal sogent een aangepaste Projectfiche en nieuwe BSO en/of addendum afsluiten met de Stad.

2.3.3 Andere

▪ Opbrengsten uit verhuur

In een nog op te maken businessplan (inclusief fiscaal optimale structuur) dient onderzocht te worden in welke mate sommige delen van de gebouwencluster opbrengsten zullen genereren door verhuur aan derden. Sogent zal voor dit resterende saldo een banklening aangaan en de financieringskosten ten laste nemen.

▪ Eigen middelen sogent

De aankoop van de het voormalige Postgebouw zal sogent financieren met eigen middelen. De kostprijs voor de verwerving van het voormalige Postgebouw wordt momenteel geschat op 1,5 miljoen euro.

▪ Btw-recuperatie

De totale btw op de projectkost wordt geraamd op 17,76 miljoen euro. Sogent verwacht dat de btw tijdens de bouwfase gerecupereerd zal kunnen worden, mits de totale renovatie als

vernieuwbouw wordt gekwalificeerd en het gebouw vervolgens na realisatie onder een met btw belaste exploitatie ter beschikking wordt gesteld. Sogent heeft hiervoor op 7 mei 2021 een ruling (voorafgaande beslissing) aangevraagd bij de FOD Financiën. Met deze voorafgaande beslissing bindt de btw-administratie zich juridisch ten opzichte van de belastingplichtige. De beslissing is in principe vijf jaar geldig.

De btw-ruling voor de bouwfase zal op basis van de huidige aannames in het Masterplan uitsluitend geven of de verschuldigde btw op de bouwkost te recupereren is. Voor de recuperatie van de btw tijdens de exploitatiefase zal OBV een aparte ruling moeten aanvragen.

2.3.4 Totaal

De totale projectkost, incl. btw, wordt op ca. 113 miljoen euro geraamd, incl. studiekosten en erelonen, incl. onvoorziene uitgaven, incl. de aankoop van het voormalige Postgebouw. In de kostenraming werd voorlopig geen rekening gehouden met mogelijke financieringslasten.

Alle kosten die gemaakt worden voor o.a. de verwerving van gronden of gebouwen, het beheer van de site-tijdens de projectrealisatie en werffase,-het bouwrijp maken van het terrein en het slopen van bestaande constructies worden gedragen door sogent.

Alle kosten voor het opstarten, begeleiden en opvolgen van het ontwerpproces en uitwerking van het masterplan 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. Als doorheen het project blijkt dat deze hoger zal uitvallen dan de voorliggende ramingen en dus het huidige geraamde aandeel van de stad, zullen tijdig zowel de projectfiche als voorliggende BSO aangepast worden (al dan niet via addendum).

2.3.5 Risico's

Behoudens inherente projectrisico's zoals onvoorziene kosten ten gevolge van bv. bodemverontreiniging, excessieve toename van materiaalprijzen of tot op heden niet te voorspellen gebeurtenissen en/of omstandigheden, kent het project een aantal specifieke financiële risico's. De onderstaande vermelde risico's hebben in hoofdzaak, zo niet uitsluitend, betrekking op de uitvoerings- en/of exploitatiefase. De financiële impact op voorliggende BSO "Ontwerpfase" is derhalve beperkt.

- **De werkelijke investeringssubsidie van Vlaanderen, incl. timing.**

Op vandaag is het onduidelijk of de investeringssubsidie vastgelegd zal worden op een vast bedrag conform de principiële beslissing van de Vlaamse Regering dd 13.11.2020, nl. 67,3 miljoen euro, of later nog procentueel zal bijgestuurd worden op basis van een zgn. "gevalideerde projectkost". Enkel bij een vast bedrag kan het project financieel sluitend gemaakt worden. Indien de grootte van het subsidiebedrag afhankelijk gemaakt wordt van het resultaat van de btw-ruling en/of een aantal substantiële kosten niet in rekening kunnen gebracht worden (bv. personeelskosten sogent), zal het masterplan eerst volledig herdacht moeten worden, alvorens de voorwaardelijke delen uit het contract tussen OBV en het ontwerpteam gelicht kunnen worden.

De eerste subsidieschijf van 11 miljoen euro van Vlaanderen zal conform art. van 5 van het subsidiebesluit dd. 09.07 in drie delen worden uitbetaald:

- 1° een voorschot van 60% na ondertekening van dit besluit en na vastlegging van de middelen. Voor het voorschot zullen de relancemiddelen gebruikt worden;
- 2° een volgende 30% na de indiening van de functionele en financiële verantwoording over de aanwending van de subsidie en na goedkeuring door de bevoegde administratie;
- 3° een eindsaldo van 10% bij de voorlopige oplevering na de indiening van de functionele en financiële verantwoording over de aanwending van de subsidie en na goedkeuring door de bevoegde administratie.

Voorafgaand aan de BSO "Uitvoeringsfase" zal meer duidelijkheid gegeven worden over de rest van de investeringsmiddelen van Vlaanderen voor de volgende beleidsperiode 2025-2029, alsook over de timing ervan.

■ **Uitkomst btw-ruling.**

Het is op vandaag (nog) niet zeker dat een gunstige btw-ruling verkregen zal worden. De btw-ruling is bijkomend slechts 5 jaar geldig en werd in mei 2021 ingediend op basis van de huidige inzichten en het Masterplan. Er zal – voorafgaand aan de ingebruikname van het volledig vernieuwde operagebouw – een nieuwe ruling aangevraagd moeten worden, waar geen 100% zekerheid kan gegeven worden over het resultaat, nl. dat dit hetzelfde zal zijn als dat van de 1ste ruling.

- > Financieel risico: De impact van dit risico situeert zich in hoofdzaak tijdens de uitvoeringsfase van de opdracht. Indien het resultaat van de btw-ruling negatief zou zijn, zal gekeken worden op welke wijze het masterplan herwerkt kan worden en zal de Stad het aandeel niet-recupereerbare btw opnemen in de meerjarenbegroting. Redelijkerwijs gaat sogent ervan uit dat minstens 50% van de verschuldigde btw op de bouwkost via de exploitatie gerecupereerd zal kunnen worden. De totale btw wordt momenteel geraamd op 17,76 miljoen euro (totaal voorziene btw bij projectkost van 95,2 miljoen euro).

Voorafgaand aan de BSO "Uitvoeringsfase" zal het resultaat van de btw-ruling gekend zijn. Indien het resultaat van de btw-ruling (gedeeltelijk) negatief zou zijn, zal gekeken worden op welke wijze het masterplan herwerkt kan worden om de meerkosten ten laste van de Stad zo veel mogelijk te beperken. Voor het resterend aandeel niet-recupereerbare btw zal via de BSO "Uitvoeringsfase" uitgeklaard worden hoe deze meerkost wordt gedragen in het meerjarenplan van de Stad.

■ **Inkomsten uit verhuur.**

De opbrengsten uit verhuur na oplevering van het vernieuwde operagebouw worden in deze fase geraamd op 1,35 miljoen euro, excl. financieringskosten. Deze inkomsten zijn noodzakelijk om het project binnen de huidige contouren financieel sluitend te maken. Een exactere raming van de noodzakelijke uitgaven, alsook de financieringskosten voor de zn. sluitpost van de projectkost is pas mogelijk na het definitief ontwerp. Een exactere raming van de toekomstige inkomsten door exploitatie is pas mogelijk bij een nog op te maken exploitatie- en businessmodel.

- > Financieel risico: De impact van dit risico situeert zich in hoofdzaak tijdens realisatie- en uitgiftefase van de opdracht. De opbrengsten uit verhuur worden voorlopig geraamd op 1,35 miljoen euro.

In de BSO "Uitvoeringsfase" zal de grootte van de sluitpost, incl. financieringskost, vastgelegd worden. Sogent staat in voor het risico, incl. eventuele financieringskosten van deze sluitpost.

- **Het voortijdig afbreken van de studieopdracht.**

Indien de studieopdracht omwille van een niet sluitende financiering na de opmaak van het voorontwerp voortijdig afgebroken zou worden, heeft het ontwerpteam recht op een schadevergoeding van 10% van het resterende honorarium van de eerst volgende fase.

- > Financieel risico: Indien de opdracht om één of andere reden na fase 1 of na de opmaak van het voorontwerp wordt stopgezet, heeft het ontwerpteam recht op een ereloon van ca. 2,1 miljoen euro (excl. btw).

Fase	%	ereloon excl. btw
Fase 1 Opmaken van het voorontwerp	20 %	€ 1.949.101
Fase 2 Opmaken van het definitief ontwerp	15 %	€ 1.461.826
Fase 3 Opmaken van het vergunningsdossier	5 %	€ 487.275
Fase 4 Opmaken van het uitvoeringsdossier	20 %	€ 1.949.101
Fase 5 Nazicht offertes en opmaken gunningsverslag	5 %	€ 487.275
Fase 6 Leiding van de werken, ,	30 %	€ 2.923.652
Fase 7 Voorlopige oplevering	2,5 %	€ 243.638
Fase 8 Definitieve oplevering	2,5 %	€ 243.638
Fase 9 EPB-verslaggeving en aangifte	n.v.t.	
Totaal	100 %	€9.745.506

- **Aankoop en timing vrijgave van het voormalig Postgebouw.**

Het voormalige Postgebouw is eigendom van de Regie der Gebouwen en wordt momenteel gebruikt door FOD Justitie. De Stad beschikt over een principiële akkoord over de verkoop van het gebouw (brief dd 22/04/2021 van vice-eersteminister en minister van Justitie Vincent Van Quickenborne, brief dd 20/04/2021 van Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen). De timing voor zowel de aankoop als de vrijgave van het voormalige Postgebouw is vandaag nog onzeker. Informeel wordt 2024 - 2025 als datum voor vrijgave door de Regie der Gebouwen vooropgesteld. De Regie der Gebouwen kan hierover pas uitsluitsel geven na de opmaak en goedkeuring van het masterplan voor het vernieuwde gerechtsgebouw aan het Koophandelsplein.

- > Financieel risico: De impact van de vrijgave van het Postgebouw situeert zich in hoofdzaak tijdens de uitvoeringsfase van de opdracht. Het niet tijdig vrijmaken van het voormalige Postgebouw zal de werken vertragen en/of bijkomend faseren wat aanzienlijke extra kosten met zich kan meebrengen voor de werforganisatie, kostprijzen van bouwmaterialen, uitstel

van exploitatie-inkomsten, Deze extra uitgaven kunnen in deze fase van de opdracht nog niet geraamd worden.

De aankoop van het voormalige Postgebouw gebeurt met eigen middelen van sogent en op risico van sogent. Voorafgaand aan de BSO "Uitvoeringsfase" zal de timing van de vrijgave van het Postgebouw en eventuele impact op het projectbudget gekend zijn.

2.4 Projectplanning

Actueel wordt gestreefd naar volgende planning. De definitieve toezegging voor de volgende subsidieschijven van Vlaanderen vormt een belangrijke voorwaarde om deze planning te kunnen opstarten/volgen.

BSO "Ontwerpfase"

- 2021 - 2023: aanstelling ontwerpers, opmaak ontwerp + vergunning

BSO "Uitvoeringsfase"

- 2024: aanbestedingen, eventuele start voorbereidende werken
- 2025 - 2029: werken

BSO "Exploitatiefase"

- 2030: Gent culturele hoofdstad (ambitie)

Artikel 3. Projectstructuur

3.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich voor het ontwerp, uitvoering en uitgifte van de vernieuwde Opera. In overeenstemming met deze BSO wordt de onderstaande taakverdeling beperkt tot de zgn. ontwerpfase.

3.2 Projectstructuur en taakverdeling

3.2.1 Structuur en overleg

- **Verantwoordelijke schepen**

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

- **Betrokken schepen**

Schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management, Annelies Storms of haar vervanger.

- **Projectstructuur**

Voor de projectwerking werd een **Stuurgroep Opera Gent** opgericht, samengesteld uit vertegenwoordigers van de Stad, Vlaanderen, sogent en Opera Ballet Vlaanderen.

Stad Gent

Sami Souguir, voorzitter Stuurgroep	Schepenen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en voorzitter sogent
Johan Van de Wiele	Departementshoofd Cultuur, Sport en Vrije Tijd

Vlaanderen

Karolien Van Dorpe	Vertegenwoordiging kabinet Vlaams minister van Cultuur
Bart De Vos	Vertegenwoordiging kabinet Vlaams minister van Cultuur
Simon Vandecasteele	Vertegenwoordiging kabinet Vlaams minister voor erfgoed
Ward Vanbekbergen	Departement Cultuur, Jeugd en Media
Halewijn Missiaen	Agentschap Onroerend Erfgoed

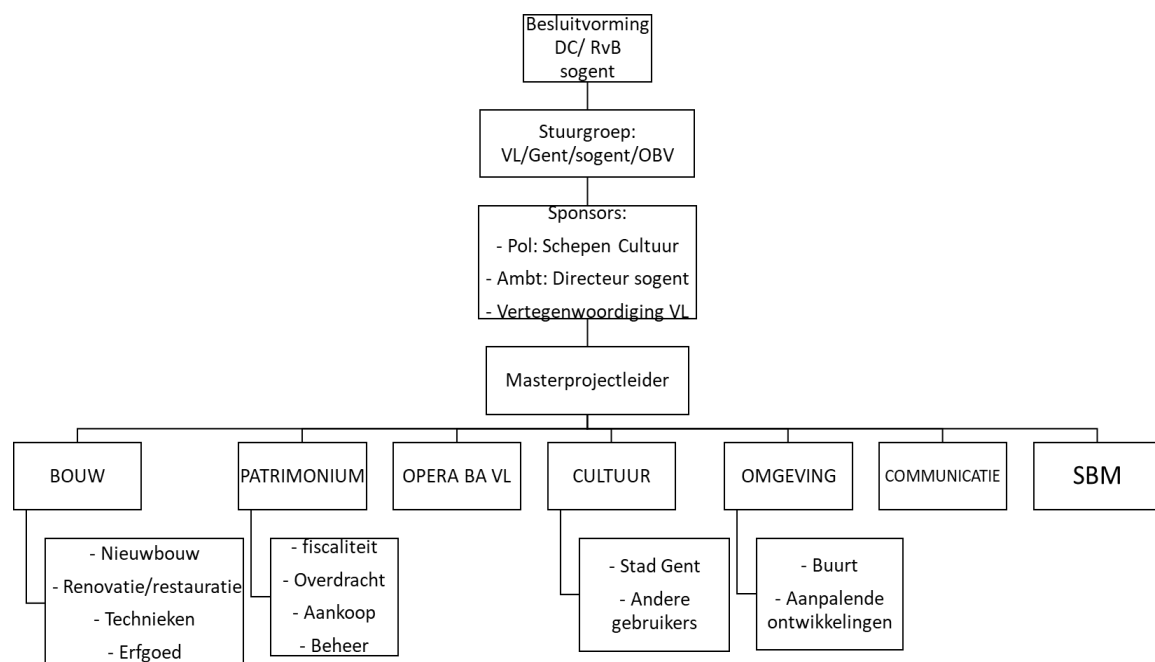
Sogent

Sylvianne Van Butsele	Directeur strategie en operaties
Pieter Jacobs, notulist	Masterprojectleider

Opera Ballet Vlaanderen

Jan Raes	Algemeen directeur
Jacques Vandermeiren	Voorzitter comité infrastructuur Raad van Bestuur

De besluitvorming gebeurt door het Directiecomité en/of de Raad van Bestuur van sogent, doch steeds na consensus binnen de Stuurgroep Opera Gent.



■ Sogent

Volgende projectverantwoordelijken zullen voor sogent deel uitmaken van het intern projectteam dat instaat voor de realisatie, restauratie en vernieuwing van de Gentse Opera:

Algemene coördinatie/masterprojectleider:

- Pieter Jacobs

Bouwtechnische opvolging:

- Brenda Schotte
- Wim Bollein
- Evelien Bogaert

Patrimoniale opvolging:

- David Vereecke

Financiële en fiscale opvolging:

- Eveline Hanssens
- Mieke Van Draege

Communicatie:

- Julie Verbruggen

▪ **Stad Gent**

Dienst Cultuur volgt het project en de uitwerking van het masterplan tot definitief ontwerp in eerste lijn op:

- Johan Van de Wiele, departementshoofd departement cultuur, sport en vrije tijd
- Jan Waegeman, FM-coördinator departement cultuur, sport en vrije tijd
- Bart Doucet, stafmedewerker departement cultuur, sport en vrije tijd.
- Carine Stevens, directeur Cultuurdienst
- Bram Ghyoot, coördinator-expert Cultuurdienst

3.2.2 Taakverdeling

▪ **Stad Gent**

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

- De **Dienst Cultuur** voor:
 - o het bepalen van de inhoudelijk-culturele exploitatie van het toekomstige operagebouw met OBV als hoofdgebruiker en andere, nog te bepalen, Gentse culturele actoren ;
 - o de afstemming, incl. specifieke communicatie naar Gentse culturele partners;
 - o het aanvragen van de subsidiedossiers en financiële opvolging/rapportering ervan met Vlaanderen.
- De **Stadsbouwmeester**
 - o voor de algemene kwaliteitsbewaking en opvolging van het wedstrijdontwerp uit de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester;
 - o als bemiddelaar bij ontwerpvragestukken waarover geen consensus bereikt kan worden tussen stadsdiensten onderling en/of discussiepunten met hogere overheden (Regie der Gebouwen, De Lijn, Onroerend Erfgoed Vlaanderen, ...).
- De **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning** (contactpersoon: Bruno Minnebo) staat in voor:
 - o het begeleiden en adviseren van de stedenbouwkundige aspecten van het project en het stedenbouwkundig aspect van het openbaar domein, specifiek voor de logistieke uitsluiting

van het operagebouw en de noodzakelijke afstemming hiervoor met de Regie der Gebouwen bij de opmaak en evaluatie van het masterplan voor het gerechtsgebouw op het Koophandelsplein.

- De **Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg** (contactpersoon: Geert Vermeiren/Veerle Vercauteren) staat in voor het begeleiden en adviseren bij:
 - o specifieke erfgoed-gerelateerde vraagstellingen tijdens deze procedure;
 - o advies en begeleiding van de architecturale en ruimtelijke ontwerpen tijdens de vergunningsfase;
 - o het aanvragen van subsidiedossiers en financiële opvolging/rapportering ervan met Vlaanderen.
- De **Dienst Beleidsparticipatie** (contactpersoon: Joris Van Eeckhoven) begeleidt de specifieke communicatie met de buurt en onderzoekt de mogelijkheden voor de algemene participatie.
- De **Dienst Welzijn en Gelijke Kansen** (contactpersoon: Bart Vermandere) voor:
 - o het begeleiden en adviseren van de integrale toegankelijkheid van het operagebouw;
 - o het verhogen van de toegankelijkheid van cultuurbeleving voor personen met handicap.
- Het **IVA Mobiliteitsbedrijf** (contactpersoon: Ilse Bortels) adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van de bereikbaarheid van de site vanuit de ruimere regio en de inpassing in het stadscentrum (parkeerbeleid, fietsinfrastructuur, analyse openbaar vervoer).
- **Projectbureau Ruimte** (contactpersoon: Bart Peeters) voor de coördinatie en overleg met de Vlaamse Waterweg met betrekking tot de mogelijkheden voor het werftransport via het water en de opmaak van het Minder Hinderplan.
- De **Dienst Milieu en Klimaat** (contactpersoon: ntb) staat in voor de advisering in functie van een duurzame ontwikkeling van de site en diverse milieu- klimaataspecten.
- De **Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen** (contactpersoon: Stijn Bernaerdt/Michiel Bonte) voor:
 - o het begeleiden en adviseren bij de opmaak van de plannen voor het openbaar domein, specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt;
 - o Input en begeleiding van het minder hinderplan (interferentie met en impact op andere werven op het openbaar domein en de doorstroming van het openbaar vervoer).
- De **Dienst Vastgoed/Juridische Dienst** (contactpersoon: Dorien Van Driessche/Youssef El Boutaibe) voor:
 - o de inbreng en overdracht van het operagebouw naar sogent (zie verder artikel 5 Patrimoniaal);
 - o de overdracht van de lopende erfpachtovereenkomst met OBV.

▪ **Sogent**

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- Sogent staat in voor de aankoop/onteigening van het voormalige Postgebouw van de Regie der Gebouwen
- Sogent staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de opdracht vanaf de opmaak van het voorontwerp (o.b.v. het Masterplan en bijhorende adviezen van Vlaanderen en de stadsdiensten) t.e.m. het verkrijgen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning.
- Sogent organiseert de bijeenkomsten van het masterprojectteam en andere overlegmomenten (bvb. van Stuurgroep, werkgroepen, SOC, PAO,...).
- Sogent zal de noodzakelijke technische studies die de realisatie voorafgaan initiëren en opvolgen.

- Sogent staat in voor het opzetten van de plaatsingsprocedure en nadien de aanstelling, begeleiding en opvolging van eventueel voorbereidende werken zoals sloopwerken, saneringswerken, werfinrichtingswerken, werken in functie van tijdelijk beheer ... indien noodzakelijk voor het behalen van de vooropgestelde timing en voor zover de financiële middelen in het kader van deze BSO “Ontwerpfase” toereikend zijn.
 - Sogent staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten in functie van de verschillende programma's.
 - Sogent staat in voor de specifieke communicatie over het project met betrekking tot het ontwerp van het toekomstige operagebouw (zie ook verder artikel 3.3. communicatie en participatie).
 - Sogent onderzoekt de meest optimale fiscale structuur en (financieel) exploitatiemodel, die tevens afgetoetst zal worden met een ruling door de BTW-administratie.
- [Brandweerzone Centrum \(pro memorie\)](#)

3.3 Communicatie en participatie

Opera Gent is een beeldbepalende site die deel uitmaakt van het collectieve geheugen van heel wat Gentenaars.

Sogent verzorgt specifiek de interne en externe (lokale en bovenlokale) communicatie over het project tijdens de ontwerpfase van de vernieuwde opera. Sogent houdt gedurende het volledige traject Vlaanderen als subsidiërende overheid alsook de betrokken stadsdiensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Sogent coördineert in samenspraak met de Dienst Cultuur de communicatie met betrekking tot de projectrealisatie tussen de verschillende partners: OBV, Stad Gent en sogent. Sogent zal een werkgroep Communicatie oprichten die aan de Stuurgroep Opera Gent rapporteert.

Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd neemt de communicatie naar de cultuursector en het brede publiek voor zijn rekening.

De **Dienst Beleidsparticipatie** adviseert sogent en Dienst Cultuur in de opmaak van het communicatieplan, de inventarisatie van de verschillende doelgroepen en hun contactpersonen en het gebruik van de meest geschikte communicatiekanalen. Bijkomend worden de mogelijkheden onderzocht om de betrokkenheid van de Gentenaar te verhogen met het oog op het creëren van een globaal draagvlak voor het vernieuwde operagebouw en betere ontsluiting van het waardevolle erfgoed met uniek karakter.

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.

Artikel 4. BSO “Ontwerpfase”

Sogent treedt op als **bouwheer** voor de vernieuwing van de Gentse opera. De opdracht van de BSO “Ontwerpfase” omvat de uitwerking van het Masterplan tot een definitief ontwerp, incl. het voeren

van de vergunningsprocedure tot en met het verkrijgen van de definitieve, uitvoerbare omgevingsvergunning.

Voor het behalen van de vooropgestelde timing en de continuïteit van het project kan sogent tevens een aantal voorbereidende werken laten uitvoeren zoals o.a. afbraakwerken, werfinrichtingswerken, werken in functie van tijdelijk beheer, eventuele saneringswerken, ... mits de financiële middelen in het kader van deze BSO "Ontwerpfase" toereikend zijn.

Artikel 5. Patrimoniaal

▪ Eigendomssituatie

De Stad Gent is eigenaar van het huidige operagebouw.

Het gebouw zal ingebracht worden in het kapitaal van sogent. De inbreng gebeurt volgend op definitieve goedkeuring van deze BSO.

Sogent staat in voor de aankoop van het voormalige Postgebouw dat eigendom is van de Regie der Gebouwen. De zgn. gebouwencluster wordt op die manier eigendom van één en dezelfde eigenaar.

▪ Gebruikssituatie

Actueel loopt er een erfpachtovereenkomst van de Stad Gent aan OBV die in 2024 afloopt en waarbij alle beheer gebeurt door OBV. Bij het inbrengen van de eigendom wordt sogent erfpachtgever (i.p.v. de Stad) aan OBV. De erfpacht kan blijven doorlopen tot de initieel vooropgestelde einddatum (31/07/2024). Op einde van deze erfpacht, wordt sogent volle eigenaar.

Tussen Opera en Café Théâtre loopt een handelshuurovereenkomst tot 31/7/2024. Deze kan blijven doorlopen.

Artikel 6. Financiering

6.1 Projectbudget en subsidies

Voor het lichten van de voorwaardelijke delen van de "Volledige studieopdracht voor de opmaak van het masterplan voor het Muziek- en podiumkunstencomplex en voor de voorwaardelijke realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het operacomplex in Gent" moet sogent als bouwheer kunnen beschikken over de subsidiemiddelen vanuit Vlaanderen, alsook over de middelen vanuit de Stad.

De subsidies van Vlaanderen die toegekend worden aan de Stad en de middelen van de Stad zelf zullen in het kader van deze BSO "Ontwerpfase" door sogent aangewend worden voor de kosten die voortvloeien uit:

- het reeds gevoerde onderzoek, begeleiding van het masterplan en opmaak van de BSO (historische kosten);
- de opmaak van een definitief ontwerp, incl. alle noodzakelijke voorbereidende studies en onderzoeken;

- de opmaak van een aanvraag omgevingsvergunning voor de vernieuwing, renovatie en restauratie van de Gentse Opera, incl. voormalige Postgebouw;
- de aankoop van het voormalige Postgebouw van de Regie der Gebouwen;
- de opmaak van het uitvoeringsbestek, het voeren van de plaatsingsprocedure en toewijzing van eventuele voorbereidende werken zoals afraakwerken, toekomstige werfinrichting, saneringswerken, werken in functie van tijdelijk beheer... conform de wetgeving overheidsopdrachten.

Bijkomende middelen die nodig zijn in functie van de risico's zoals geïdentificeerd onder 2.3.5, of een andere spreiding van de beschikbare middelen dan momenteel voorzien, eveneens kaderend binnen deze risico's, zullen voorwerp vormen van aanpassingen aan voorliggende BSO.

6.2 Kostenraming

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst. Informatief wordt in bijlage 1 bij deze BSO de volledige budgetfile voor het project Opera weergegeven, voor een inschatting van de spreiding per jaar van het te voorziene budget.

6.3 Financieringswijze

■ Historische kosten.

De totale kosten van sogent op datum van 01/06/2021 bedragen 74.510,38 euro. Het betreft nagenoeg volledig personeelskosten voor de begeleiding van het Masterplan en studie- en onderzoekskosten in het kader van de btw-ruling.

	2019	2020	2021 (01.06.2021)
personeelskosten	20.292,19€	41.576,88€	7.332,56€
studiekosten	/	/	5.308,75€

■ Personeelskosten sogent

De personeelskosten behoren niet tot de zgn. gevalideerd projectkost en worden derhalve niet gesubsidieerd door Vlaanderen. De personeelskost van sogent wordt geraamd op 2,8 mio euro, gespreid over een periode van 2020 - 2030. De financiële afhandeling van de personeelskosten gebeurt conform de bepalingen van de beheersovereenkomst 2020 - 2025 tussen Stad Gent - OCMW Gent en sogent.

De afrekening van de personeelskosten gebeurt met de huidige middelen van de Stad zoals voorzien in deze BSO.

■ Renteloze lening.

Na ondertekening van onderhavige BSO zal de Stad een renteloze voorzien t.b.v. 92.332.000, waarvan 67.332.000 EUR een doorstorting van Vlaamse subsidies betreft, aangevuld met het eigen aandeel van de Stad van 25.000.000 EUR. De geraamde uitgaven voor deze BSO "Ontwerpfase" worden gespreid over de jaren 2021 - 2025 (zie budgetfile in bijlage).

De Stad Gent geeft aan sogent gedurende de ontwerp- en bouwfase een renteloze lening, gelijk aan de middelen voorzien door Vlaanderen en de Stad Gent. Deze renteloze lening 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.

De terugbetaling van de renteloze lening aan de Stad Gent zal gebeuren bij aanvang van de exploitatiefase, gespreid over een looptijd van min 25 jaar. Tussen Stad en sogent zal in het kader van de BSO "Exploitatiefase" een aparte overeenkomst afgesloten worden m.b.t. de terugbetaling van de renteloze lening. Sogent vraagt hierover tevens een principiële akkoord van de subsidiërende overheid.

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 Cultuur.

Artikel 7. Ondertekening

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 de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019	Voor sogent,
Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité