



Vergadering van 20 september 2021

2021_GR_00155 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur - Addendum 1 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

In de zitting van de gemeenteraad van 29 maart 2021 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur (BSO 2) goedgekeurd.

Deze BSO 2, dewelke enkel betrekking heeft op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving', omvat volgende aspecten:

- Studie, verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht en tijdelijke beheer;
- Uitvoering, tijdelijk en definitief beheer onderdeel 'Pastorij' binnen deelproject A.

Door middel van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst gaf de stad Gent de opdracht aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent voor de realisatie van de renovatie en herbestemming van de Heilig Hartkerk en de pastorij. Hiertoe werd onder meer het "Bestek 2021/12 - Reconversie Heilig Hartkerk" gelanceerd.

Omwille van de prijsstijging voor grondstoffen en materialen in de bouwsector, zijn de ingediende offertes voor "Bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk" duurder dan geraamd. Dit heeft als gevolg dat er onvoldoende budget beschikbaar is via BSO 2 om de opdracht te gunnen.

Het voorliggend addendum bouwt verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien om te kunnen overgaan tot gunning van de overheidsopdracht voor werken zoals beschreven in "Bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk". Er dient concreet een bijkomend budget van 1.386.397 EUR (incl. btw) voorzien te worden.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend mits voorwaarden

Vastleggingnummer(s): 4521000308

Voorgestelde uitgaven: € 1.386.397,00

Gebudgetteerd: Ja

Bovenstaand bedrag is nog niet voorzien op het PR40695. Deze bijkomende middelen kunnen gevonden worden binnen volgende andere projecten: - voor een bedrag van 344.874 EUR binnen dezelfde POD (En Route), op PR40592 - voor een bedrag van 1.041.613 EUR op PR40133 Oude Dokken Stadsgebouw Deze middelen op de beide projecten moeten verschuiven in de tijd: het grootste deel is beschikbaar op 2021, maar nodig op 2022. Deze budgetten worden slechts beschikbaar als de melding met vraag naar extra budget voor 1.386.397 euro voor voorliggend project PR40695 (deze melding wordt als afzonderlijk agendapunt op het college van 09/09/2021 voorgelegd), goedgekeurd wordt.

Dienst*	SGW
Budgetplaats	406950001
Categorie*	I (2802000)
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2021	-4.850
2022	+1.417.670
2023	-82.813
2024	-69.180
2025	+125.570
Later	
Totaal	1.386.397

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum 1 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum nr. 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Keurt goed dat de nodige budgetten worden vastgelegd na goedkeuring van de melding door het college, voor een totaal bedrag van 1.386.397 euro

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 2:
Stadsvernieuwingsproject 'En route'
Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur

Addendum 1



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 en lid van het directiecomité van sogent en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

1. Voorafgaand: BSO 2	7
2. BSO2 - Addendum 1	7
2.1. Hoge inschrijvingsprijzen “bestek 2021/12 – Reconvertie Heilig Hartkerk”	7
2.2. Afspraken inname openbaar domein	7
2.3. Bijkomend budget voor sogent via Addendum 1	7
2.4. Verschuiving middelen stadszijde	8
2.5. Overzicht BSO bedragen	8

1. Voorafgaand: BSO 2

Door middel van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) gaf de stad Gent de opdracht aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent voor de realisatie van de renovatie en herbestemming van de Heilig Hartkerk en de pastorie, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam van en voor rekening van de Stad Gent.

BSO 2 werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 29 maart 2021 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 31 maart 2021. Sogent kan aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 4.389.764,46 € excl. BTW (5.311.615 € incl. BTW). De historische kost van 427.574 € incl. BTW werd reeds afgerekend op BSO 1.

Onderhavig addendum bouwt verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien om te kunnen overgaan tot gunning van de overheidsopdracht voor werken zoals beschreven in “bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk”.

2. BSO2 - Addendum 1

2.1. Hoge inschrijvingsprijzen “bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk”

Omwille van de prijsstijging voor grondstoffen en materialen in de bouwsector, zijn de ingediende offertes voor “bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk” duurder dan geraamd. Dit heeft als gevolg dat er onvoldoende budget beschikbaar is via BSO2 om de opdracht te gunnen.

De grootste stijgingen zitten in de prijzen voor hout, staal en isolatiematerialen. Enerzijds is er een tekort aan basisgrondstoffen, anderzijds liggen ook een gebrek aan transportmiddelen (zeecontainers) en politiek-economische factoren (Amerika koopt groot deel van het Europese hout op) aan de oorzaak van de prijsstijging. Het stilleggen van productieprocessen omwille van Covid-19 heeft tevens voor vertragingen en prijsstijgingen op de markt gezorgd.

In bestek 2021/12 voor de reconversie van de Heilig Hartkerk, dat gepubliceerd werd op 29 april 2021, zit een groot aandeel hout: de nieuwe volumes die in de kerk zullen worden opgetrokken bestaan uit CLT (cross laminated timber) en houtskelet. De CLT-wanden zijn tevens de zichtbare afwerking van een aantal volumes en bijgevolg beeldbepalend voor het project. Daarnaast maken ook isolatiematerialen en staal een wezenlijk deel uit van het bestek.

2.2. Afspraken inname openbaar domein

In functie van de uitvoering van de werken zal inname van een deel van het openbaar domein door de aannemer voor de werfinrichting, stockage materiaal ed. op het Heilig Hartplein en in de Louis Schuermanstraat 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 BSO instaat voor de betaling van de werken.

2.3. Bijkomend budget voor sogent via Addendum 1

Er is een bijkomend budget nodig van 1.386.397€ incl. BTW om over te kunnen gaan tot gunning van “bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk”. Dit budget kan opgesplitst worden in:

- Risico-winstmarge: € 0
- Softkosten (erelonen, personeelskosten, verzekeringen, BTW,...): € 376.497
- Bouwkosten (incl. onvoorziene kosten en prijssherziening): € 1.374.250

Het ontbrekende saldo van € 364.350 wordt opgevangen door de reeds in BSO 2 voorziene risico-winstmarge.

2.4. Verschuiving middelen stadszijde

Op project PR40133 Oude Dokken stadsgebouw is na scherpstellen van de raming en afrekening nog een budget beschikbaar van € 1.041.613.

Daarnaast is er nog een budget van € 344.784 beschikbaar binnen de enveloppe van En Route, waarvan €300.000 reeds was gereserveerd voor de nog af te sluiten BSO voor de aanleg van het openbaar domein en € 44.784 was gereserveerd voor kleinere studieprojecten.

2.5. Overzicht BSO bedragen

SOGENT Project op risico Stad Gent		tem 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Totaal projectresultaat Heilig Hartplein, -kerk en omgeving 425 €								
STAHHP	Budgetbedrag							
NETTO PROJECT RESULTAAT 425		-460.089	-1.520.507	-3.930.458	-1.035.568	-110.710	-67.829	7.125.586
Saldo RisicoWinstMarge		-	-	38.992	8.536	913	559	-
Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"		-	-	-	-	-	-	-
Kosten								
Overhead (0)		-	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)		10	-	-	-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)		1.224	25.425	4.055	-	-	-	-
Totaal budget Softkosten (4)		442.348	423.164	299.063	167.747	102.680	65.491	-
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)		15.996	1.064.800	4.381.230	852.168	-	-	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)		512	7.118	7.118	7.118	7.118	1.779	-
Totaal Kosten		460.089	1.520.507	4.691.465	1.027.032	109.797	67.270	-
Opbrengsten								
Overhead (0)		-	-	-	-	-	-	-
Subsidies (9)		-	-	800.000	-	-	-	7.125.586
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)		-	-	-	-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed. (excl.BTW) (9)		-	-	-	-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)		-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten		-	-	800.000	-	-	-	7.125.586
FINANCIERING 0		427.574	1.520.507	3.891.465	1.027.032	109.797	149.211	-7.125.586
Kapitaalsinbreng projectpartners		-	-	-	-	-	-	-
Eigen middelen SOGENT		-	-	-	-	-	-	-
Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent		427.574	1.520.507	3.891.465	1.027.032	109.797	149.211	-7.125.586
Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)		-	-	-	-	-	-	-
Filialen (interne financieringen)		-	-	-	-	-	-	-

Uit bovenstaande overzichtstabel volgt de totale projectkost van € 7.925.586 die bestaat uit € 7.876.161 projectbudget en € 49.425 winstmarge.

Totale projectkost:	
Totaal projectbudget	€ 7.876.161 (incl. btw)
Risico-winstmarge	€ 49.425 (incl. btw)
Financiering:	
Stad Gent	€ 7.125.586 (incl. btw)
EFRO	€ 800.000 (incl. btw)

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de vastgelegde en overgedragen budgetten in de afgesloten BSO's.

BSO 1	€ 2.434.189 (incl. BTW) - € 427.574 reeds afgerekend
--------------	---

	= €2.006.615 saldo BSO1
BSO 2	€ 3.305.000 (incl. BTW) + overdracht saldo BSO1 (€ 2.006.615)
BSO 2 – Addendum 1	1.386.397 (incl. BTW)

Sogent kan aan de Stad, via **BSO 2 - Addendum 1** een bedrag aan kosten opvragen van € **1.386.397 incl. BTW.** (1.145.782,65 excl. BTW)

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,
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent

