



---

Vergadering van 13 januari 2022

**2022\_GR\_00063 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur - Addendum 2 - 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 41, 2e lid, 5°.

**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 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 31 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, Pastorie en omgeving', omvat volgende aspecten:

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

Op basis van deze BSO 2 kan sogent 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. De EFRO-subsidie van €800.000 (incl. BTW) wordt rechtstreeks door sogent aangevraagd en wordt meegeteld in de totale projectkost.

Via addendum 1 op BSO 2 werden er bijkomende financiële middelen (€ 1.386.397 incl. BTW) voorzien om te kunnen overgaan tot gunning van de overheidsopdracht voor werken zoals beschreven in "bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk". Dit addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 27 september 2021 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 29 september 2021.

Onderhavig addendum bouwt tevens verder op BSO 2 en heeft als doel om de bepalingen omtrent de (tussentijdse) afrekeningen tussen sogent en Stad Gent te verduidelijken/wijzigen. Bij de opmaak van BSO1 (STAALG) was er nog geen duidelijkheid over de toekomstige eigendomssituatie van de Heilig Hartkerk en de pastorie en/of de gronden en panden al dan niet zouden worden ingebracht bij sogent.

Bij de opmaak van BSO 2 is beslist dat de panden en gronden van de Heilig Hartkerk en de pastoriewoning eigendom zullen blijven van Stad Gent. Via dit addendum wordt er in dit kader een persoonlijk recht toegekend door de Stad Gent aan sogent in de vorm van een bouwrecht waarbij de Stad het recht verleent aan sogent om de werken aan de bestaande gebouwen, zoals

voorzien in de bijzondere samenwerkingsovereenkomsten m.b.t. dit project, uit te voeren en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader. Dit bouwrecht loopt tot de BSO financieel afgehandeld is.

Dit addendum heeft in dit kader als doel de financieel en fiscaaltechnische consequenties van de eigendomsstructuur en het bouwrecht te regelen.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Addendum 2 (deel van de beslissing)

**Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

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

# **Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent**

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

## **Addendum 2**



Tussen enerzijds:

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

hierna "*de Stad Gent*" of "*de Stad*" genoemd,

en anderzijds:

2. **Stadsontwikkeling Gent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering 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: BSO2 en addendum 1 .....	6
2. BSO2 - Addendum 2 .....	6
2.1. Eigendomsstructuur en bouwrecht.....	6
2.2. Finaliteit.....	6
2.3. Budgettaire impact .....	7
2.4. Financieel.....	7

## 1. Voorafgaand: BSO2 en addendum 1

In de zitting van de gemeenteraad van 29 maart 2021 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 31 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, Pastorie en omgeving', omvat volgende aspecten:

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

Op basis van deze BSO 2 kan sogent 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. De EFRO-subsidie van €800.000 (incl. BTW) wordt rechtstreeks door sogent aangevraagd en wordt meegeteld in de totale projectkost.

Via addendum 1 op BSO 2 werden er bijkomende financiële middelen (€ 1.386.397 incl. BTW) voorzien om te kunnen overgaan tot gunning van de overheidsopdracht voor werken zoals beschreven in "bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk". Dit addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 27 september 2021 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 29 september 2021.

Onderhavig addendum bouwt tevens verder op BSO 2 en heeft als doel om de bepalingen omtrent de (tussentijdse) afrekeningen tussen sogent en Stad Gent te verduidelijken/wijzigen.

## 2. BSO2 - Addendum 2

### 2.1. Eigendomsstructuur en bouwrecht

---

Bij de opmaak van BSO1 (STAALG) was er nog geen duidelijkheid over de toekomstige eigendomssituatie van de Heilig Hartkerk en de pastorie en/of de gronden en panden al dan niet zouden worden ingebracht bij sogent.

Bij de opmaak van BSO 2 is beslist dat de panden en gronden van de Heilig Hartkerk en de pastoriewoning eigendom zullen blijven van Stad Gent. Via dit addendum wordt er in dit kader een persoonlijk recht toegekend door de Stad Gent aan sogent in de vorm van een bouwrecht waarbij de Stad het recht verleent aan sogent om de werken aan de bestaande gebouwen, zoals voorzien in de bijzondere samenwerkingsovereenkomsten m.b.t. dit project, uit te voeren en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader. Dit bouwrecht loopt tot de BSO financieel afgehandeld is.

### 2.2. Finaliteit

---

Dit addendum heeft als doel de financieel en fiscaaltechnische consequenties van de eigendomsstructuur en het bouwrecht te regelen.

Omwille van in artikel 2.1 destijds bestaande onduidelijkheid, werd initieel gekozen om te werken met niet-recupereerbare BTW. Nu een duidelijke keuze werd gemaakt, kan dit via een BTW-regularisatie worden rechtgezet.

In onderhavig addendum worden de correcte financieel en fiscaaltechnische afspraken gemaakt betreffende de (tussentijdse) afrekeningen tussen **so**gent en Stad Gent.

### 2.3. Budgettaire impact

---

De BTW was reeds voorzien in BSO2 en blijft niet-recupereerbaar in hoofde van de Stad Gent. Er is bijgevolg geen budgettaire impact voor de Stad Gent. Enkel de manier van verwerken en afrekenen wijzigt.

### 2.4. Financieel

---

In de bestaande BSO en bijhorend addendum waren de budgetten voor project HHP voorzien en vastgelegd als renteloze lening. Aangezien **so**gent optreedt namens de stad, zullen de bedragen die aan **so**gent worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. het project Heilig Hartplein, na interne verificatie en goedkeuring bij **so**gent, niet langer als renteloze lening opgevraagd worden, maar op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van BTW. De door **so**gent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door **so**gent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van BTW.

De lopende renteloze lening moet dan ook omgezet worden naar investeringsmiddelen waarmee de doorrekening vanuit **so**gent betaald wordt. Ook het deel van de renteloze lening dat al werd opgevraagd door **so**gent, zal door **so**gent aangewend worden om de facturen voor dit project te betalen.

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de stad Gent geen BTW gerecupereerd. Dit was reeds budgettair zo voorzien, waardoor de explicitering omtrent het bouwrecht geen meerkost tot gevolg heeft.

In het reeds goedgekeurde en vastgelegde budget van 7.925.586 EUR (€7.125.586 Stad Gent en €800.000 EFRO) was m.a.w. al 21% btw voorzien. **So**gent hanteert in de eigen budgetfile het netto bedrag (excl. BTW) vermits de BTW voor **so**gent wel aftrekbaar/recupereerbaar is.

De facturen van de prestaties van **so**gent 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 **so**gent het bouwrecht heeft en die worden doorgefactureerd aan de Stad Gent, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

**So**gent zal, voorafgaand aan deze facturen, de goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan het Dienst Stedelijke Vernieuwing, zodat de betaling eventueel vlotter kan verlopen teneinde financieringskosten te kunnen vermijden.

**So**gent 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) doorfactureren, de stad zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via de btw-aangifte.

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

<b>Voor Stad Gent, Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019</b>	<b>Voor sogent,</b>
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



