



---

Vergadering van 16 maart 2022

**2022\_GR\_00171 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) - Jeugdhuis Dok Zuid - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Elke Decruynaere

**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:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De statuten van sogent;
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent 2020-2025.

**Motivering**

Sogent werkt samen met Arteveldehogeschool op de site 'Dok Zuid' aan de realisatie van een gemengd stedelijk project voor zowel onderwijs, buurtgerichte functies als grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Daartoe sloot sogent met Arteveldehogeschool op 17 januari 2019 een Samenwerkingsovereenkomst af en een addendum aan deze overeenkomst op 27 januari 2021. Samen gaan sogent en Arteveldehogeschool op zoek naar een private partner om de bouw van dit nieuwe stadsdeel te realiseren. In de zoektocht naar dit team werd de Selectieleidraad 2019/17 "Project Oude Dokken, Dok Zuid" uitgeschreven en vervolgens het Bestek 2020/13 "Project Oude Dokken, Dok Zuid" met bijbehorende bijlagen.

Binnen dit ruimer programma wenst de Jeugddienst van de Stad Gent een 'jeugd ontmoetingsruimte' te voorzien met een totaaloppervlakte van 100 m<sup>2</sup> BVO. De buurt rond de Oude Dokken ontwikkelt zich immers in snel tempo; en door ook specifieke jeugdruimte te voorzien in de nieuwe wijk wil de Stad Gent proactief inspelen op een verwachte nood aan jeugdruimte in de wijk, en meteen ook tegemoet komen aan bestaande vragen naar jeugdruimte uit de omgeving van het Zonder-Naampark. De koppeling met het project van Arteveldehogeschool op Dok Zuid is volgens stad Gent interessant omdat er mogelijke samenwerkingen zijn met de hogeschool, bv. met de opleiding Sociaal Werk. Ook kan de inbedding van een ontmoetingsruimte voor (kinderen en) jongeren uit de buurt in een site gericht op hoger onderwijs mee helpen bestaande drempels weg te werken voor jongeren uit de buurt naar hoger onderwijs toe.

De vraag van de Jeugddienst werd opgenomen in het Bestek 2020/13 "Project Oude Dokken, Dok Zuid", zoals goedgekeurd in de raad van bestuur van sogent dd. 25/08/2021.

Het financieel engagement van de Stad Gent voor de realisatie van voormelde jeugd ontmoetingsruimte bedraagt **230.000 €**. In dit bedrag zitten alle kosten vervat die inherent zijn aan dit project (erelonen, werfopvolging, bouwkost, lasten, btw,...). De grond is en blijft in eigendom van sogent.

Na realisatie van de jeugd ontmoetingsruimte zal het gebouw verder beheerd worden door de dienst patrimonium van sogent, in afstemming met de jeugddienst van de stad Gent. Voor het gebruik van de jeugd ontmoetingsruimte zal daarom een huurovereenkomst worden afgesloten tussen sogent en de (toekomstige) gebruiker(s). De modaliteiten van de huurprijs, voorwerp van deze nog op te maken huurovereenkomst, zijn reeds in de BSO opgenomen. Het is de bedoeling dat de maandelijkse huurvergoeding alle kosten zal dekken voor sogent (o.a. mede-eigendom, brandverzekering, onroerende voorheffing, onderhoud en instandhouding, ... ). Aangezien de huurprijs enkel kostendekkend is, wordt deze niet bepaald op basis van de marktwaarde. Om deze redenen wordt de BSO 'Jeugdhuis Dok Zuid' ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 1/03/22**

**Vastleggingnummer(s): 5622500180**

**Voorgestelde uitgaven: € 230.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

De uitgaven zijn volledig gebudgetteerd in 2026. Het bedrag zal vastgelegd worden van zodra dit technisch mogelijk is.

<b>Dienst*</b>	Jeugddienst (SJD)
<b>Budgetplaats</b>	409100000
<b>Categorie*</b>	NIET RELEVANT
<b>Subsidiecode</b>	6642000
2022	
2023	
2024	
2025	
2026	230.000,0
<b>TOTAAL</b>	<b>230.000,0</b>

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

Gebudgetteerd: Ja

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20220225\_AK\_DOKZUI\_Jeugdhuis BSO (deel van de beslissing)

## **Voorstel**

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

### **Artikel 1:**

Keurt goed de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent 'Jeugdhuis Dok Zuid', zoals gevoegd in bijlage.



## Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

# Jeugdhuis Dok Zuid





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, bij delegatiebesluit van 3 januari 2022,

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 Gothem, 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 27 januari 2021

hierna "*sogent*" genoemd,

# Inhoudstafel

<b>ARTIKEL 1. CONTEXT EN SITUERING</b>	<b>5</b>
1.1 Context van het project	5
1.2 Situering van het project	6
<b>ARTIKEL 2. PROJECT</b>	<b>7</b>
2.1 Projectdefinitie	7
2.2 Beleid en doelstellingen	9
2.2.1 Strategische cascade	9
2.2.2 Beleidsvisie op het project	9
2.2.3 Doelstellingen	9
2.3 Projectbudget	10
2.4 Projectplanning	11
<b>ARTIKEL 3. PROJECTSTRUCTUUR</b>	<b>11</b>
3.1 Projectleiding	11
3.2 Projectstructuur en taakverdeling	12
3.2.1 Structuur en overleg	12
3.2.2 Taakverdeling	12
3.3 Communicatie en participatie	13
<b>ARTIKEL 4. UITVOERING</b>	<b>14</b>
4.1 Uitvoering studiefase	14
4.2 Uitvoering werken	15
<b>ARTIKEL 5. PATRIMONIAAL</b>	<b>15</b>
<b>ARTIKEL 6. FINANCIERING</b>	<b>16</b>

# Artikel 1. Context en situering

## 1.1 Context van het project

---

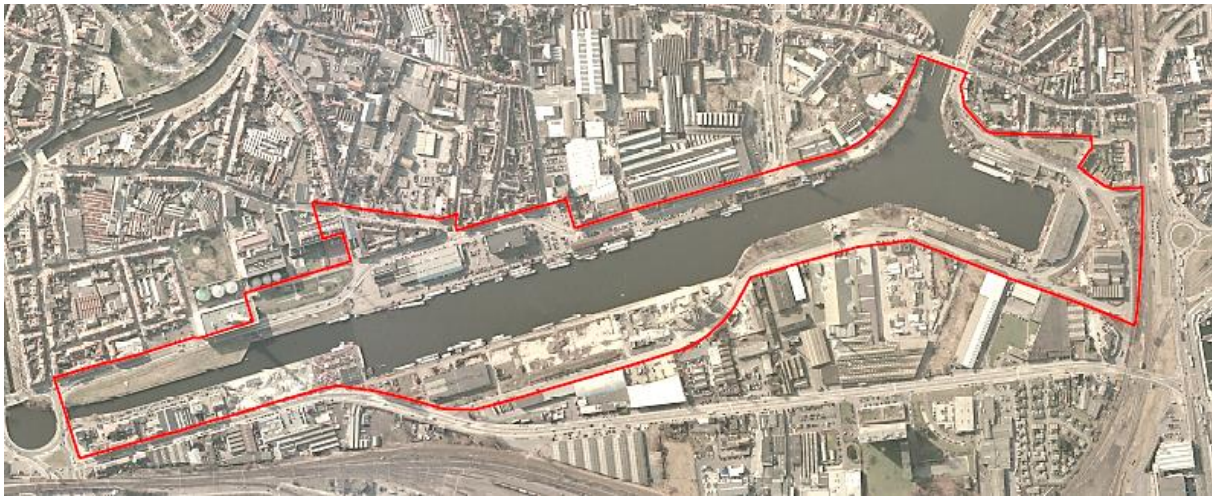
Sogent en de Stad Gent willen met het project Oude Dokken een nieuw, volwaardig, leefbaar en geïntegreerd stadsdeel creëren. De toekomstige wijk moet gemengd, divers en kwalitatief zijn, een plek waar vele toekomstige Gentenaars met plezier zullen wonen, verblijven en werken. De omgeving van de drie oudste dokken van Gent verandert in een volledig nieuw stadsdeel aan het water goed voorzien van groene en open ruimten, recreatiemogelijkheden, werkgelegenheid, lokale kleinhandel en publieke voorzieningen. Nieuwe voetgangers- en fietsersbruggen én het verleggen van de stadsring naar de Afrikalaan en de Koopvaardijlaan zorgen voor een perfecte aansluiting op de historische binnenstad.

Ruimte voor kwalitatief en vooruitstrevend onderwijs en het gebrek aan studentenhuisvesting betekenen een uitdaging voor de stad. Binnen het project Oude Dokken werd gezocht naar een locatie om deze ruimtevragen te bundelen.

Sogent sloot met Arteveldehogeschool op 17 januari 2019 een Samenwerkingsovereenkomst af en een addendum aan deze overeenkomst op 27 januari 2021 om langs de straat Dok Zuid, tegen de Dampoort, een nieuw gemengd stedelijk project te realiseren voor zowel onderwijs als collectieve studentenhuisvesting (en beperkt commerciële ruimte en jeugd ontmoetingsruimte). De snelle groei van de studentenpopulatie van de Arteveldehogeschool noodzaakt een uitbreiding van de infrastructuur. Met drie kernopdrachten – onderwijs, onderzoek en dienstverlening – is de hogeschool een expertisenetwerk met een duidelijke maatschappelijke opdracht. De diversiteit in de studentenpopulatie neemt toe, en de verwachtingen van de nieuwe en volgende generaties studenten met betrekking tot het volledige onderwijsproces veranderen. De infrastructuur van de hogeschool moet hierop een antwoord bieden. Met dit project wordt niet alleen de infrastructuur uitgebreid, maar krijgt de hogeschool de kans om mee de campus van de toekomst te ontwerpen.

Samen gaan sogent en Arteveldehogeschool op zoek naar een team met een projectontwikkelaar, architect en ontwerper openbaar domein, expert integrale duurzaamheid, aannemer en andere specialisten om de bouw van het nieuwe stadsdeel te realiseren. In de zoektocht naar dit team werd de Selectieleidraad 2019/17 “Project Oude Dokken, Dok Zuid” uitgeschreven en vervolgens het Bestek 2020/13 “Project Oude Dokken, Dok Zuid” met bijbehorende bijlagen.

## 1.2 Situering van het project

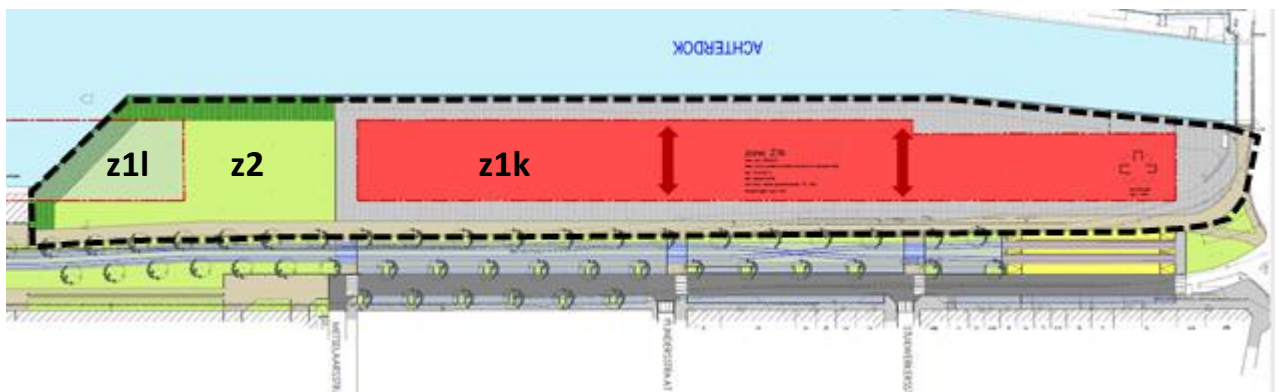


Figuur 1: Aanduiding zone 'RUP 135 Oude Dokken' op Luchtfoto

Het project Dok Zuid maakt onderdeel uit van het nieuwe stadsdeel Oude Dokken. Het project Oude Dokken is gelegen ten oosten van het stadscentrum van Gent.

Het projectgebied Oude Dokken bevat ca. 1500 woningen en heeft een grondoppervlakte van ca. 22,5 ha, waardoor het projectgebied zeer groot en uitgestrekt is.

### *Afbakening van het projectgebied*



Figuur 2: Afbakening projectgebied

Het bouwveld is gelegen tussen de straat Dok Zuid en het Achterdok tegen de Zwaikom aan de Dampoort. De straat Dok Zuid zal met de verlenging van tram 4 volledig heraangelegd worden.

De procedure die sogent samen met Arteveldehogeschool doorloopt heeft betrekking op de zone z1k en de aangrenzende woongroenzone (zone voor publiek groen z2). Het openbaar domein (fiets- en voetpad) zal ook rondom de zone z1l worden aangelegd.

### *Eigendomssituatie*

De projectzone heeft geen kadastrale gegevens. Bij gemeenteraadsbeslissing van april 2006 werden alle gronden nodig voor de realisatie van het project Oude Dokken ingebracht bij sogent (toen AGSOB). De gronden voor het project Dok Zuid werden ook ingebracht, er was geen eigendomstitel waarbij de grens tussen de eigendom van AWV en de stad Gent duidelijk werd vastgelegd. Bij collegebesluit van

22 november 2012 werd een eigendomsaanwijzend plan opgemaakt tussen de Stad Gent en AWV zodat de overdracht van Stad Gent naar **sogent** kan gebeuren. De overdracht zal gebeuren op het ogenblik dat de ruimte-inname van het project exact gekend is, het ontwerp van de aangrenzende wegenis is in opmaak waardoor geen exacte grens kan bepaald worden vandaag.

## Artikel 2. Project

### 2.1 Projectdefinitie

**Sogent** wenst samen met Arteveldehogeschool op de site een gemengd stedelijk project te realiseren voor zowel onderwijs, buurtgerichte functies als grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Binnen dit ruimer programma wenst de Jeugddienst van de Stad Gent een jeugdruimte te voorzien met een totaaloppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

In het Bestek 2020/13 werd opgenomen dat de definitieve afwerking van het gebouw (schilderen, plaatsen bepaald meubilair) door de jongeren zelf kan gebeuren om het eigenaarschap te vergroten. Onderstaande randvoorwaarden werden opgenomen en dienen aldus door de private partner voorzien te worden:

#### Specifieke noden:

- Directe aansluiting bij buitenruimte / parkruimte is een grote meerwaarde
- Specifieke inrichting / wensen per ruimte:
  - o Ontmoetingsruimte (60 m<sup>2</sup>):
    - Gericht op Instuifactiviteiten (playstation, kicker, huistaakbegeleiding, gewoon samenzijn, ...)
    - (Ruimte voor) barmeubel met 2 diepe spoelbakken met warm en koud water, drankenfrigo's, diepvries, vaatwas en ruimte om te koken (4-pits kookvuur op inductie, dampkap). Voldoende afsluitbare onder- en bovenkasten en gemakkelijk afwasbaar werkblad uit inox.
    - Aansluitingen voor geluidsboxen in de hoeken
    - Stopcontacten centraal in het plafond + mogelijkheid er zaken aan te bevestigen (extra licht en geluid, beamer).
    - Directe toegang tot buitenruimte is een groot pluspunt; met afsluitbare buitenkraan en buitenstopcontact.
  - o Bergruimte (12 m<sup>2</sup>):
    - Mogelijkheid om rekken te plaatsen
    - Indien mogelijk directe link met buitenruimte, zodat het afval gemakkelijk kan buitengezet worden.
  - o Vergaderruimte (12 m<sup>2</sup>):
    - Uitgietbak
  - o Sanitair (15 m<sup>2</sup>):
    - 2 toiletten

- 1 gehandicaptentoilet
- 2 urinoirs
- Wastafel en uitgietbak

#### Algemene vereisten:

- Er is nauw overleg nodig met **sogent** en de bevoegde diensten over te volgen richtlijnen en normen, ondermeer op vlak van HVAC, brandveiligheid (het pand moet voldoen aan de normeringen voor publiek toegankelijke inrichting) en duurzaamheid. Er wordt minstens al rekening houden met volgende punten op vlak van:
  - Duurzaamheid:
    - Er wordt maximaal rekening gehouden met energiebesparing (bij HVAC, elektrische toestellen, LED-lampen, enz).
    - Onnodig en te vermijden onderhoud en vroegtijdige slijtage wordt zoveel als mogelijk voorkomen. De gebruikte materialen moeten 'jeugdwerkbestendig' zijn: duurzaam, stevig en gemakkelijk te onderhouden zonder poetsmachine (bv. gepolierde beton of keramische tegels).
  - Technieken:
    - Er dienen aparte tellers te zijn voor de jeugdlokalen.
    - Technieken dienen eenvoudig te bedienen zijn.
    - Voldoende stopcontacten, minstens in elke hoek een dubbel stopcontact (ook in berging)
  - Veiligheid en toegankelijkheid:
    - De algemene visie ('toegankelijk universal design') van de toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent dient gevoegd te worden.
  - Inrichting en beleving:
    - Er is voldoende en degelijke verlichting. Het werkingslokaal moet verduisterd kunnen worden (bv: film), kan in combinatie met zonnewering.
    - Minimaal dient zonnewering voorzien te worden om oververhitting en verblinding tegen te gaan aan alle ramen waar rechtstreeks zonlicht binnenvalt. Indien de zonwering automatisch gestuurd wordt moet deze stoppen op een bepaalde hoogte zodat een kind hieronder niet gekneld kan komen te zitten.
    - Ophangstelsel (bv. oogvijzen) om dingen te kunnen ophangen zonder telkens iets in de muur te moeten bevestigen.
    - Ophangstelsel voor beamer.
    - Ingewerkte schoonloopmatten (minstens deurbreed + 30 cm aan weerskanten) aan toegangen
    - Deurstoppen op alle plaatsen waar schade mogelijk is. Bij voorkeur te plaatsen op de wand.
    - Aanwezigheid van wifi.
    - Belang van goede akoestische isolatie, zowel binnen de ruimte als naar omwonenden en andere gebruikers op de site toe. Richtlijn zijn normen voor klaslokalen.

- In alle lokalen waar mensen langer dan 30min verblijven dient natuurlijke ventilatie mogelijk te zijn en dient rechtstreeks daglicht binnen te vallen
- Het gebruik van de jongerenontmoetingsruimte moet op zichzelf kunnen staan, maar een gedeeld gebruik met andere functies op de site is een grote meerwaarde.

Bijgevolg zal sogent, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, optreden als aanbestedende overheid i.v.m. de overheidsopdracht (mededingingsprocedure met onderhandeling) betreffende de realisatie van de jeugd ontmoetingsruimte.

## 2.2 Beleid en doelstellingen

---

### 2.2.1 Strategische cascade

Het project Dok Zuid hangt vast aan volgende pijlers:

SD10016 – Gent blijft een aangename stad door slim ruimtegebruik

PO10024 – Gebiedsontwikkeling Oude Dokken

PR40670 – DOKZUI Oude Dokken: Campus Zuid

### 2.2.2 Beleidsvisie op het project

Jeugd ontmoetingsruimte Dok-Zuid

Projectnummer S01426

Met dit project willen we extra jeugdruimte creëren in de omgeving van de Oude Dokken.

### 2.2.3 Doelstellingen

De jeugddienst is vragende partij om binnen het project Dok Zuid, 100m<sup>2</sup> te voorzien voor een jeugd ontmoetingsruimte. De buurt rond de Oude Dokken ontwikkelt zich in snel tempo; door ook specifieke jeugdruimte te voorzien in de nieuwe wijk wil de Stad Gent proactief inspelen op een verwachte nood aan jeugdruimte in de wijk, en meteen ook tegemoet komen aan bestaande vragen naar jeugdruimte uit de omgeving van het Zonder-Naampark.

De koppeling met het project van Arteveldehogeschool is interessant omdat er mogelijke samenwerkingen zijn met de hogeschool, bv. met de opleiding Sociaal Werk. Ook kan de inbedding van een ontmoetingsruimte voor (kinderen en) jongeren uit de buurt in een site gericht op hoger onderwijs mee helpen bestaande drempels weg te werken voor jongeren uit de buurt naar hoger onderwijs toe.

Deze vraag werd opgenomen in het Bestek 2020/13 “Project Oude Dokken, Dok Zuid” en maakt deel uit van de Offertes die opgemaakt werden door de Inschrijvers.

Het project betreffende de realisatie van het jeugd ontmoetingsruimte maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken waarvan sogent masterprojectleider is.

## 2.3 Projectbudget

---

De jeugdontmoetingsruimte is slechts een klein onderdeel in een gemengd stedelijk project Dok Zuid. Om de procedure niet te verzwaren en de financiële beoordeling niet complexer te maken is er in het bestek meegegeven dat het grondaandeel van de 100m<sup>2</sup> van de jeugdontmoetingsruimte in eigendom zal blijven van sogent en dat sogent de opstallen zal aankopen van de Private Partner tegen 230.000 €. Het budget maakt geen onderdeel uit van het financieel gunningscriterium. Het bedrag staat los van de residuele grondwaarde die sogent wenst te ontvangen voor het project en zal daarin niet verrekend worden.

### *Financieel engagement van de Stad*

Het actuele financieel engagement van de Stad Gent voor de realisatie van de jeugdontmoetingsruimte bedraagt **230.000 €**. In dit bedrag zitten alle kosten vervat die inherent zijn aan een project (erelonen, werfopvolging, bouwkost, lasten, btw,...) maar exclusief de grondkost. De grond is en blijft in eigendom van sogent. Dit bedrag zal de Stad Gent als investeringssubsidie aan sogent overmaken voor de aankoop van de jeugdontmoetingsruimte van de Private Partner. De manier en het tijdstip waarop de aankoop zal gebeuren zal onderdeel zijn van de onderhandelingen met de Private Partner.

De aankoopprijs voor de jeugdontmoetingsruimte kan in de tijd geïndexeerd worden (afhankelijk van onderhandelingen) volgens de ABEX-index. De huidige ABEX-index van november 2021 geldt als referentie-index. Voor herziening van de aankoopprijs zal de meest recente ABEX-index gehanteerd worden die voorafgaat aan tijdstip van akte.

Het bedrag (230.000 €) werd bekomen volgens onderstaande berekening:

- bouwkost van 1450 €/m<sup>2</sup>
- + 20% voor softkosten
- + 8% voor risico-winst marge van de Private Partner
- + 21% BTW

### *Huurovereenkomst*

Voor het gebruik van de jeugdontmoetingsruimte zal een huurovereenkomst worden afgesloten tussen sogent en de gebruiker(s) .

De jeugdontmoetingsruimte zal geen afzonderlijk gebouw zijn en bijgevolg onderdeel van een groter complex. Sogent zal hierdoor deel uitmaken van een mede-eigenaarschap en zal moeten bijdragen aan gemeenschappelijke kosten. Deze kosten zullen verrekend worden in de huur.

De maandelijkse huurvergoeding zal alle kosten moeten dekken voor sogent. (Kosten mede-eigendom, brandverzekering, onroerende voorheffing, onderhoud en instandhouding, ...)

Indien de huurder geniet van een huursubsidie van de Stad Gent zal deze huursubsidie niet rechtstreeks uitgekeerd worden aan de huurder maar zal deze door de Stad Gent gebruikt worden ter betaling van de huurprijs (of, in voorkomend geval, een deel daarvan) aan sogent.

Indien en voor zover de huurprijs niet (meer) wordt gesubsidieerd door de Stad Gent of indien de huursubsidie vanwege de Stad Gent wordt verminderd, is de huurder ertoe gehouden de huurprijs zelf aan sogent te betalen ten belope van het bedrag dat niet (meer) wordt gesubsidieerd. In voorkomend

geval zullen de bepalingen door middel van een addendum bij de huurovereenkomst worden aangepast aan de actuele situatie.

De huurvergoeding zal telkens op de vervalddag worden aangepast aan de gezondheidsindex volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Aanvangsindexcijfer: het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst;

Nieuw indexcijfer: het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is de huurder van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan sogent een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

## 2.4 Projectplanning

Het Bestek 2020/13 werd op 28 januari 2021 aan de Geselecteerde Kandidaten bezorgd. In de samenwerkingsovereenkomst met Arteveldehogeschool werd onderstaande indicatieve planning opgenomen.

Opmaak Offerte door Private Partner	Indiening Offertes 6 september 2021
Nazicht offerte	8 maanden
Onderhandelingen driepartijenovereenkomst met PP	7 maanden
Sluiting van de opdracht	T0
Indienen vergunningsaanvra(a)gen	T0 + 12 maanden
Verkrijgen definitief uitvoerbare omgevingsvergunning	T1
Start van de werken	T1 + 30 dagen
Oplevering van de werken	T1 + 24 maanden

## Artikel 3. Projectstructuur

### 3.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Ingeborg Pauwels of vervanger.

## 3.2 Projectstructuur en taakverdeling

### 3.2.1 Structuur en overleg

#### *Verantwoordelijke schepen*

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

#### *Betrokken schepenen*

Voor de jeugd ontmoetingsruimte: Schepen Elke Decruynaere (schepen van Onderwijs, Opvoeding, Outreachend Werk en Jeugd).

#### *Betrokken stadsdiensten/Partijen*

Departement	Dienst	Contactpersoon
Onderwijs Opvoeding en Jeugd	Jeugddienst	Maarten De Grauw
FM	Vastgoed	
	Onderwijs	
Bedrijfsvoering	Dienst Beleidsparticipatie	Karen Leyman
Brandweer		Margot Lefever

De projectleider van **sogent** zal op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeenroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: onderhandelingsfase, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ... De projectleider roept het projectteam bijeen en nodigt desgevallend de overige betrokken diensten uit.

### 3.2.2 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de 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** voert, naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, de volgende opdrachten uit:

- De **Dienst Stedelijke Vernieuwing** neemt de communicatie voor het project mee in de ruimere communicatie van de projectomgeving.
- De **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning** staat in voor
  - o het adviseren van de ingediende offertes naar vergunbaarheid
  - o het begeleiden en behandelen van de vergunningaanvragen van de private partner
- De **Jeugddienst** staat in voor de communicatie met jongeren en advies over de ingediende offertes. De jeugddienst zal de huurder voor de jeugd ontmoetingsruimte aanbrengen waarmee **sogent** een huurovereenkomst zal afsluiten.
- De **Dienst Beleidsparticipatie** organiseert het inspraak- en participatietraject met de buurt.

- Het **Departement Facility Management** staat in voor
  - o de overdracht van de gronden
  - o voorzien van noodzakelijke bodemattesten conform de meest recente regelgeving, om een overdracht van de gronden mogelijk te maken.
  - o De noodzakelijke besluitvorming ter goedkeuring van de praktische organisatie van het verlijden van de notariële akte.

**Sogent** voert de volgende opdrachten uit:

- **Sogent** staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken.
- **Sogent** organiseert de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, SOC, PAO,...) en zorgt voor de verslaggeving.
- **Sogent** staat in voor het opzetten van de plaatsingsprocedure, en nadien de aanstelling, begeleiding en opvolging bij uitvoering van de private partner van de herinrichting/herontwikkeling van de site gelegen aan Dok Zuid.
- **Sogent**, eventueel in samenwerking met de notaris van de Stad Gent, staat in voor de redactie van het vastgoedcontract dat zal opgemaakt worden als resultaat van de plaatsingsprocedure en aanstelling van de private partner en het bekomen van alle noodzakelijke stukken vereist voor het verlijden van de akte, met uitzondering van de vereiste bodemattesten.
- **Sogent** staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten in functie van het programma
- **Sogent** staat in voor het organiseren van de voorlopige en de definitieve oplevering.
- **Sogent** staat in voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.
- **Sogent** staat in voor de specifieke communicatie over het project Dok Zuid tijdens de selectie- en gunningsfase.

### 3.3 Communicatie en participatie

---

**Sogent** verzorgt, in samenspraak met Arteveldehogeschool, de communicatie specifiek over het project tijdens de selectie- en gunningsfase. **Sogent** houdt gedurende het volledige traject de betrokken diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Alle overkoepelende communicatie in het kader van de ruimere PO10024 – Gebiedsontwikkeling Oude Dokken, gebeurt door **Dienst Stedelijke Vernieuwing**. Dat gebeurt in nauw overleg met sogent, Arteveldehogeschool, de betrokken stadsdiensten en tal van andere partners. Sogent heeft budget voorzien voor de communicatie van het project Dok Zuid. Indien er bijkomende of specifieke communicatie dient te gebeuren in het kader van de jeugd ontmoetingsruimte dient de Jeugddienst hiervoor budget te voorzien. Communicatie gebeurt steeds in onderling overleg met alle partners.

De **Dienst Beleidsparticipatie** neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening. In het Bestek 2020/13 is gekozen om het advies in te winnen van de buurtbewoners aangaande de onderdelen van de Offertes die voor de buurt van belang kunnen zijn (bijvoorbeeld openbare ruimte en inpassing in de omgeving). Om te weten te komen wat buurtbewoners goed en minder goed vinden aan de verschillende Offertes, wordt daarom, indien de corona maatregelen het toelaten, een Dialogocafé

georganiseerd. De verschillende Offertes zullen geanonimiseerd worden toegelicht op het Dialogocafé. De finaliteit van een Dialogocafé is een advies aan de Beoordelingscommissie (een commissie met interne en externe experts).

De **Dienst Beleidsparticipatie** verzorgt de coördinatie van deze ontmoetingsmomenten.

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 (vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, maar geven we ook burgers een actieve plaats zowel bij de totstandkoming van het project, als tijdens het verder traject.

## Artikel 4. Uitvoering

### 4.1 Uitvoering studiefase

De opdracht van **sogent** is de selectie van een Private Partner, om te komen tot een contractuele publiek-private samenwerking (PPS) tussen sogent als publieke partner enerzijds en een Private Partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van het bouwprogramma zoals opgenomen in het Bestek 2020/13:

Het bouwprogramma in het Bestek 2020/13 bestaat uit:

- Projectdeel sogent: (PDS)
  - 9.100 m<sup>2</sup> BVO grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten
- Projectdeel Arteveldehogeschool: (PDA)
  - 15.500 m<sup>2</sup> BVO onderwijsinstelling/campus
  - 1.000 m<sup>2</sup> BVO plintfuncties volgens hun concept “buurt in de campus, campus in de buurt”
  - Parking
  - Fietsenstalplaatsen
- Projectdeel sogent en Arteveldehogeschool samen: (PDSA)
  - ± 7.700 m<sup>2</sup> Openbaar domein (o.a. kaai, pleintje aan Dampoortrotonde, fietspad langs de straat Dok-Zuid, woongroenzone)
  - 400 m<sup>2</sup> commerciële (buurtondersteunende) functies en jeugd ontmoetingsruimte

De private partner zal instaan voor:

- het ontwerp, de financiering, de realisatie en de uitgifte van de private ontwikkeling (verhuur/beheer studentenhuisvesting en commercialisatie commerciële functies) onder de publieke last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein en de bouw van de jeugd ontmoetingsruimte.
- het ontwerp en de realisatie van de campus en buurtgerichte functies voor Arteveldehogeschool.

Dit gebeurt via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, door middel van het vestigen van een zakelijk recht onder realisatievoorwaarden op de gronden, vandaag eigendom van de Stad Gent.

Het dagelijks beheer van het terrein zal tijdens de selectie- en gunningsprocedure opgenomen worden door sogent.

## 4.2 Uitvoering werken

---

De uitvoering van de werken gebeurt door de nog aan te stellen Private Partner.

**Sogent** zal de private partner, na diens aanstelling, opvolgen en begeleiden tot en met de definitieve oplevering en zal zodoende controle uitoefenen op de contractuele voorwaarden en bepalingen.

Het dagelijks beheer van het terrein zal tijdens de uitvoering van de werken opgenomen worden door de Private Partner met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort. Na de definitieve oplevering en overdracht van het openbaar domein zal het beheer terug door Stad Gent worden opgenomen. Tot op heden is er geen indicatie dat er een bodemsanering noodzakelijk zal zijn. Indien dit alsnog het geval zou zijn, dan wordt er in een latere fase bekeken of dit al dan niet door de Private Partner kan opgenomen worden.

## Artikel 5. Patrimoniaal

De jeugd ontmoetingsruimte zal onderdeel zijn van een gemengd stedelijk project. De grond - zonder perceel nummer – is bij gemeenteraadsbesluit van april 2006 overgedragen aan sogent. Zodra de projectgrenzen gekend zijn zal de akte verleden worden zodat dit tegenstelbaar is ten opzichte van derden. Sogent zal aan de Private Partner een opstalrecht verlenen op de grond om het volledige project zoals beschreven in het Bestek 2020/13 te realiseren.

Er zullen statuutakten opgemaakt worden waarin door een landmeter-expert een quotiteiten verslag opgemaakt zal worden van alle betrokken privatieven. Op die wijze wordt per privaatief een weging gegeven naar de gemeenschappelijke delen toe. Aan elk privaatief is een accessoir grondaandeel verbonden in de globale gedwongen mede-eigendom. De vestiging van het opstalrecht zal na het verlijden van de statuutakten door **sogent** aan de Private Partner gebeuren en dit voor alle privatieven in de globale gedwongen mede-eigendom.

Vervolgens zal **sogent** samen met de Private Partner overgaan tot de verkoop op plan van de privatieven betreffende de onderwijsinstelling, deel van de fietsenstalling, de parking en deel van de plintfuncties aan Arteveldehogeschool. Op hetzelfde moment zal sogent de opstallen voor de jeugd ontmoetingsruimte (100 m<sup>2</sup>) aankopen van de Private Partner tegen 230.000 €. In dit bedrag zitten alle kosten vervat die inherent zijn aan een project (erelonen, werfopvolging, bouwkost, lasten, btw,...).

Sogent zal op dat moment eigenaar zijn van de grond en het gebouw voor de jeugd ontmoetingsruimte. Het gebouw wordt bestemd als jeugdhuis en zal na realisatie van het project verder beheerd worden door de dienst patrimonium van sogent in afstemming met de jeugddienst

## Artikel 6. Financiering

Na ondertekening van onderhavige BSO zal een investeringssubsidie van 230.000 € voor de jeugdontmoetingsruimte (inclusief indexering) worden voorzien, volgens de afspraken die worden gemaakt met de Private partner.

Het bedrag voor de aankoop van de jeugdontmoetingsruimte is vastgelegd in het Bestek 2020/13 op **230.000 € en dient door de Stad Gent als investeringssubsidie te worden voorzien aan sogent en rekening houdend met de indexering.** In dit bedrag zitten alle kosten vervat die inherent zijn aan een project (erelonen, werfopvolging, bouwkost, lasten, btw,...). Er wordt een addendum opgemaakt als, na het voeren van de onderhandelingen met de private partner, zou blijken dat het in deze BSO afgesproken bedrag van €230.000 ontoereikend zou zijn om de kosten van sogent te dekken.

Sogent zal mbt de aankoop van de jeugdontmoetingsruimte aan de Stad niet méér kunnen aanrekenen dan het bedrag van het projectbudget voor dat deel, zoals bepaald in 'Artikel 2.2. Projectbudget'. Indien op vraag van de Jeugddienst wijzigingen worden gevraagd tijdens de onderhandelingen met de Private Partner en dit een meerkost met zich meebrengt of indien door sogent extra taken dienen opgenomen te worden zal een addendum worden opgemaakt bij deze overeenkomst teneinde tussen partijen nadere afspraken te maken aangaande deze overschrijding.

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,
Bij delegatiebesluit van 3 januari 2022	
Mevrouw Elke Decruynaere, Schepen van Onderwijs, Opvoeding, Outreachend Werk en Jeugd	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	Mevrouw Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité

