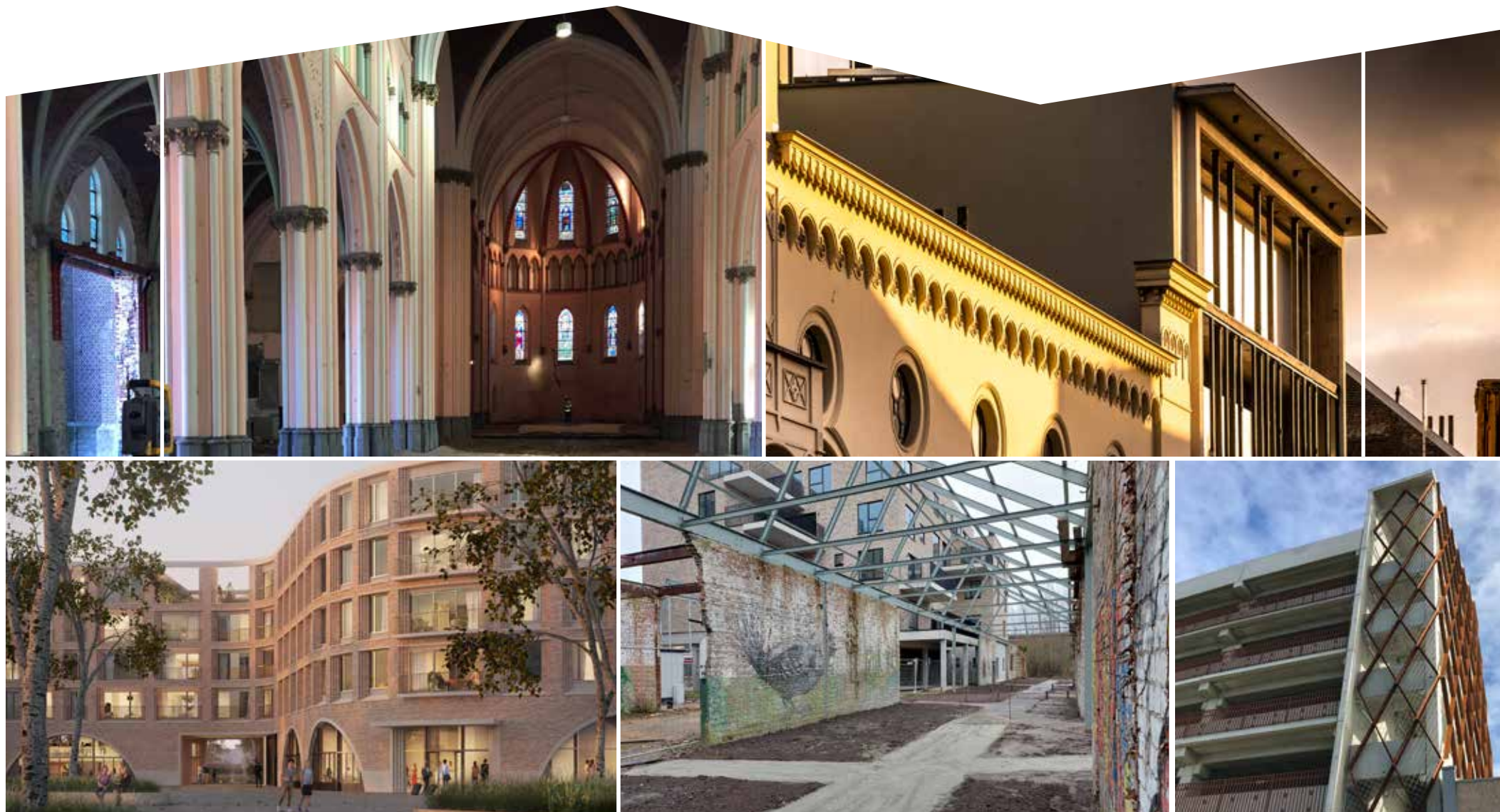


Activiteitenverslag 2021



GEEFT GENT VORM

Voorgelegd ter vaststelling aan de raad van bestuur van 27 april 2022



Referenties afbeeldingen voorzijde

Foto links boven: Heilig-Hartkerk

© *sogent*

Foto rechts boven: Wintercircus

© *Wouter Rawoens*

Foto links onder: S-gebouw

© *360 Architecten*

Foto midden onder: Bijgaardepark

© *sogent*

Foto rechts onder: Parking UCO site

© *sogent*

| | |
|--------------|---|
| Woord vooraf | 3 |
|--------------|---|

| | |
|-------------------------------|---|
| Hoofdstuk 1: Algemene werking | 4 |
|-------------------------------|---|

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 1.1 Missie, visie en waarden | 4 |
|-------------------------------------|----------|

| | |
|----------------------|----------|
| 1.2 Strategie | 9 |
|----------------------|----------|

| | |
|--------------------|----------|
| 1.3 Bestuur | 9 |
|--------------------|----------|

| | |
|------------------|---|
| Raad van bestuur | 5 |
|------------------|---|

| | |
|----------------|---|
| Directiecomité | 5 |
|----------------|---|

| | |
|--|----|
| Hoofdstuk 2: We willen voor elke rol die de stad heeft een efficiënt, effectief en klantvriendelijk model uitwerken om de rechten en gelijke behandeling van eenieder te waarborgen. | 10 |
|--|----|

| | |
|----------------------|-----------|
| 2.1 Personeel | 10 |
|----------------------|-----------|

| | |
|---------------------|----|
| Personeelsbezetting | 10 |
|---------------------|----|

| | |
|---------|----|
| Vorming | 10 |
|---------|----|

| | |
|---|-----------|
| 2.2 Integrale kwaliteitsontwikkeling | 11 |
|---|-----------|

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 2.3 Meldingen en klachten | 11 |
|----------------------------------|-----------|

| | |
|-------------------------|-----------|
| 2.4 Communicatie | 11 |
|-------------------------|-----------|

| | |
|----------------------|----|
| Bedrijfscommunicatie | 11 |
|----------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| Projectcommunicatie | 12 |
|---------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| Interne communicatie | 13 |
|----------------------|----|

| | |
|--|----|
| Hoofdstuk 3: Stadsontwikkelingsprojecten | 14 |
|--|----|

| | |
|-----------------------|----|
| AAGOUD - Ottenstadion | 14 |
|-----------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| BETALG - Béthunestraat | 14 |
|------------------------|----|

| | |
|-------------------------------------|----|
| DBFMCL - Projectcluster Gent-Ninove | 15 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|---------------------------------|----|
| DESIGN - Renovatie Designmuseum | 15 |
|---------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| DOKALG - Oude Dokken algemeen | 16 |
|-------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| DOKHAO - Oude Dokken: Wonen aan de Schipperskaai | 16 |
|--|----|

| | |
|---------------------------------------|----|
| DOKHAW - Oude Dokken: Handelsdok West | 17 |
|---------------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| DOKHOU - Oude Dokken: Houtdok | 17 |
|-------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| DOKSCH - Oude Dokken: School en crèche | 18 |
|--|----|

| | |
|-------------------------------------|----|
| DOKSIL - Oude Dokken: Betoncentrale | 18 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|---------------------------------------|----|
| DOKSTA - Oude Dokken: Handelsdok West | 19 |
|---------------------------------------|----|

| | |
|-------------------|----|
| DOKZUI - DOK Zuid | 19 |
|-------------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| EILALG - Eiland Zwijnaarde | 20 |
|----------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| EXPVOS - Vossenbos | 20 |
|--------------------|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| FABSCH - Fabiolalaan: Schoolgebouw | 21 |
|------------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| FABALG - Gent-Sint-Pieters: Fabiolalaan | 21 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| FABWAP - Fabiolalaan: Wonen Aan het park | 22 |
|--|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| FABZOB - Fabiolalaan zone B | 22 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| FERALG - Ferrerlaan | 23 |
|---------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| FNOECO - Filature Nouvelle d'Orleans | 23 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| HFWALG - sportcluster Halfweg | 24 |
|-------------------------------|----|

| | |
|------------------|----|
| HOWALG - Hogeweg | 24 |
|------------------|----|

| | |
|-------------------------|----|
| HVAALG - Huis van Alijn | 25 |
|-------------------------|----|

| | |
|---|----|
| KLEALG - Oude Dokken: Kleindokkaai Oost | 25 |
|---|----|

| | |
|------------------------|----|
| KROALG - Krottenaanpak | 26 |
|------------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| LEDALG - Ledeberg kern | 26 |
|------------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| LEDSTA - Standaertsite | 27 |
|------------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| LORALG - Lourdeshoek | 27 |
|----------------------|----|

| | |
|-----------------------------------|----|
| MALMFG - Malmarsite: Bijgaardehof | 28 |
|-----------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| MBSALG - Meibloemsite Tijdelijke invulling | 28 |
|--|----|

| | |
|--------------------------|----|
| MEUALG - Meulestede site | 29 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| MEUKAA - Meulestede Kaai | 29 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| NEDREN - Renovatie Nederpolder | 30 |
|--------------------------------|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| NVHL24 - Nieuwe Voorhaven: KAAI 24 | 30 |
|------------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------------|----|
| OFFOND - Offerlaan Onderwijs-campus | 31 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| OPBAVL - Opera Ballet Vlaanderen | 31 |
| PORWON - De Porre: Woonproject | 32 |
| R4OBIS - R4 Oostakker bis | 32 |
| SASALG - Sas en Bassijnwijk: buurtparking en sociale appartementen | 33 |
| SDPALG - Prinses Mathildeplein | 33 |
| SDPSOB - Gent Sint-Pieters: Sint-Denijsplein (Fietsambassade) | 34 |
| SOCWON - Bouw sociale woningen | 34 |
| STAHHP - St-Amandsberg: Heilig Hartplein | 35 |
| STATOE - St-Amandsberg: Toekomststraat | 35 |
| SVKWON - Realiseren van SVK woningen | 36 |
| UCOALG - UCO: Maïsstraat | 36 |
| UCOPAR - Parking UCO site | 37 |
| WAAALG - De Krook: algemeen | 37 |
| WAAMAH - De Krook: Wintercircus | 38 |
| WONALG - Wondelgemse Meersen | 38 |

4.2 OD10002 Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt **48**

| | |
|--------------------|----|
| Status Huuringent | 48 |
| Nieuwe verhuringen | 48 |

4.3 OD10086: Verhogen en borgen van de kwaliteit van ons patrimonium - beheer privaat patrimonium OCMW **49**

| | |
|--|----|
| Belangrijkste realisatie m.b.t. beheer | 49 |
| Opbrengsten, kosten en investeringen | 49 |
| Ontwikkelen van OCMW vastgoed | 50 |

Hoofdstuk 4: We zetten in op optimaal onderhoud, ontwikkeling en beheer van onze systemen en vastgoed.

4.1 OD10086: Verhogen en borgen van de kwaliteit van ons patrimonium **39**

| | |
|--------------------------------|----|
| Vastgoedbeheer highlights 2021 | 39 |
| Status van het patrimonium | 39 |
| Wijzigingen in 2021 | 40 |
| Technisch beheer | 41 |
| Investeringsgoederen | 42 |
| Bijkomende inbrengreeks | 45 |

Beste lezer,

Voor jou ligt het activiteitenverslag 2021 van sogent.

2021 was het jaar waarin sogent haar missie en visie scherp stelde. Voortaan heeft sogent één doel voor ogen: Gent bouwen tot een stad waar het aangenaam Wonen, Ontmoeten en Werken (WOW) is voor iedereen. Met aangenaam en voor iedereen bedoelen we werken aan een inclusieve stad, een duurzame stad en een mooie stad, waarbij we de mens centraal zetten.

2021 was ook het jaar van de vele “coronagolven”, van thuiswerken en quarantaines tot terugkommomenten en elkaar weer ontmoeten op kantoor. Het was ook het jaar waarin grondstoffen schaars werden en bouwmaterialen makkelijk 30% duurder werden.

Dit verslag toont aan dat we hard zijn blijven werken aan onze projecten en activiteiten om in onzekere omstandigheden alles op koers te houden. Een aantal projecten gingen in 2021 duidelijk uit de startblokken zoals bijvoorbeeld het Design Museum, het S-gebouw, Kaai 24 en de Opera. Andere projecten naderden dan weer hun voltooiing zoals bijvoorbeeld het Stadsgebouw Melopee, de Hogeweg, en het Bijgaardepark.

Dus, zet je even in je zetel en grasduin door de vele schitterende projecten die sogent in portefeuille heeft.

Het doet dromen van een nog mooiere, inclusievere en duurzamere stad!

Sylvianne Van Butsele & Frank Van Goethem
directie

Sami Souguir
Voorzitter raad van bestuur

1.1 Missie, visie en waarden

In het voorbije jaar stond sogent stil bij haar missie, visie en waarden. Deze werden grondig herdacht en herschreven om te verduidelijken welke vlag we willen planten en dit binnen de krijtlijnen van de missie van de Stad Gent.

Waarvoor staan we (missie)?

Organisaties die denken vanuit hun missie, visie en kernwaarden weten wat ze belangrijk vinden en waar ze voor staan.

De Gentse missie luidt als volgt:

“Gent is een fiere stad waar mensen graag wonen, werken en genieten. Een stad die ademt en laat ademen. Iedereen is er even veel anders en even veel Gentenaar. Kinderen krijgen hier ruimte om te groeien. Mensen krijgen de kans om hun talenten te ontplooien. In Gent ondernemen en experimenteren we. Met de blik gericht op de wereld. Wij creëren de stad samen. En maken voor de volgende generaties de omslag naar een nog beter Gent.”

Sogent engageert zich om bij te dragen tot het realiseren van de Gentse missie en laat haar eigen missie daar op aansluiten:

Sogent is het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf met één doel voor ogen: Gent bouwen tot een stad waar het aangenaam Wonen, Ontmoeten en Werken (WOW) is voor iedereen.

Sogent voert hierbij als deel van Groep Gent het stedelijk beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer van de Stad Gent mee uit. Onze baseline hierbij is: “sogent geeft Gent vorm”.

Waar gaan we naartoe (visie)?

De scherpgestelde missie laat horen waar sogent voor staat. De visie geeft richting aan de strategie en doelstellingen en geeft de krachtlijnen die sogent in haar projecten wenst toe te passen. Met aangenaam en voor iedereen bedoelen we werken aan een inclusieve stad, een duurzame stad en een mooie stad, waarbij we de mens centraal zetten.

Een INCLUSIEVE STAD is een stad waar betaalbaar en sociaal wonen een plaats krijgt, een sociaal en divers aanbod aangereikt wordt, waarbij sites en gebouwen maximaal toegankelijk zijn, ook bij en door tijdelijk gebruik, waar inclusieve woonwijken zijn en waarbij ontmoeting, verbinding en verpozing ruimte krijgen. De inclusieve stad richt zich op de mensen, op hun ruimtelijke noden, op hoe ze kunnen samenkomen en op het creëren van “third places”.

Toekomstgerichte stadsontwikkeling denkt na over haar impact op de omgeving. ‘Duurzaamheid’ is een breed begrip. Voor sogent betekent ‘duurzaam zijn’ onder meer de opwarming van het klimaat en de CO₂-uitstoot beperken, door bijvoorbeeld in te zetten op energietransitie. Tegelijk is het net zo belangrijk om groen en biodiversiteit een plaats te geven en om doordacht om te gaan met water en onze bouwstoffen (circulair bouwen). Ruimte voor biodiversiteit betekent dat we inzetten op ontpitten, ontharden, verluchten en de stad laten ademen. Met de DUURZAME STAD willen we focussen op klimaatneutraliteit, circulariteit & ruimte voor biodiversiteit, zowel op gebouwniveau als op siteniveau. We willen binnen deze krachtlijn ook inzetten op sociale duurzaamheid; het project wordt immers de fysieke drager in interactie met haar omgeving. Sociale duurzaamheid wordt begrepen als kiezen voor een gedifferentieerde bevolking, een inclusieve woonwijk en betaalbaar wonen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor een goede uitbouw van wijkvoorzieningen die het wonen ondersteunen.

Sogent staat ook voor kwalitatieve projectontwikkeling en maakt werk van een MOOIE STAD met focus op kwalitatieve architectuur, een verrijkend

programma, meervoudig ruimtegebruik, de verbinding met en het verbeteren van de omgeving. De mooie stad maakt de omslag naar een nog beter Gent, nu en voor de volgende generaties. Sogent wil aantrekkelijke en kansrijke ruimte aanbieden aan bewoners, gebruikers, bezoekers en zo maatschappelijke meerwaarde creëren.

Kortom, sogent wil als stadsontwikkelingsbedrijf met verschillende partners en stadsdiensten onze stad uitbouwen tot een inclusieve, duurzame en mooie stad waar het goed is om te wonen, te ontmoeten en te werken. De visie zorgt samen met het bestuursakkoord en de beleidsnota's voor de sturing en voor een aantal belangrijke krachtlijnen.

Hoe willen we dit doen?

We maken onze missie en visie waar door:

- aanbod te creëren voor wonen, ontmoeten en werken (WOW) en onze grondpositie slim in te zetten,
- onze expertise uit te bouwen rond integrale gebiedsontwikkeling, bouwprojecten en vastgoed,
- ruimte voor innovatie te bieden en experimenten op te zetten,
- en samen te werken in projectteams, met publieke en private partners en in participatie met de burger.

Parallel zorgen we ervoor dat onze ambities vertaald worden in ons vernieuwd organisatie- en personeelsbeleid door in te zetten op zowel de structuur, cultuur als op leiderschap en mensen. Op basis hiervan maken we werk van de nodige implementatieplannen en beheersplannen, formuleren we acties en evalueren we waar nodig.

En met welke attitude (waarden)?

We werken vanuit duidelijke waarden¹. Samen vormen ze een leidraad in alles

¹ De organisatiewaarden van sogent bouwen verder op de waarden van Stad Gent.

wat we doen.

Innovatief

- Bij sogent werken we aan onze resultaten vanuit een duidelijke visie. We staan hierbij open voor vernieuwing in de ruime zin van het woord, door nieuwe projecten, nieuwe processen, een nieuwe manier van werken,.... We stellen graag zaken in vraag en durven anders denken. We geven ruimte en tijd voor inspiratie en zetten in op talenten, netwerken en ervaring. We zijn vooruitstrevend en durven eens buiten de lijntjes te kleuren. We doen dit samen. En af en toe vallen we, maar telkens staan we weer op. En dat is ok.

Integer

- We zijn echt en oprecht. We bouwen aan een warme en open sfeer in sogent. We streven naar duidelijkheid en transparantie. Altijd binnen een veilige context waar we onszelf kunnen zijn en waar we eerlijk kunnen zijn tegen elkaar. We hebben een goede dosis zelfreflectie en staan open om feedback te krijgen, te geven en te vragen. Integriteit is altijd de basis voor iedere actie die we ondernemen. We vertrouwen, zijn betrouwbaar, zijn een luisterend oor en maken alles bespreekbaar. Kort gezegd, we doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen. Altijd.

Met Impact

- Onze motivatie vertrekt vanuit onze betrokkenheid en de maatschappelijke impact die we willen hebben. We maken het verschil op onze eigen manier, met veel goesting en vanuit expertise. We anticiperen en - laten - participeren. We zijn zichtbaar binnen en buiten sogent. We zetten volop in op verbondenheid en teamspirit. We gaan samen met enthousiasme en ambitie voor duidelijke doelen. We behalen onze doelen op basis van vertrouwen en eigenaarschap. We volgen op, sturen bij en passen ons snel aan. En we vieren onze resultaten. Samen.

MISSIE — sogent is het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf met 1 doel voor ogen: Gent uitbouwen tot een stad waar het aangenaam **Wonen**, **Ontmoeten** en **Werken** is voor iedereen.



GEEFT GENT VORM



VISIE

Sogent bouwt aan ...

... een **inclusief Gent** door een divers, sociaal én betaalbaar woonaanbod aan te reiken en door gebouwen en sites te ontwikkelen die toegankelijk en doorwaadbaar zijn voor iedereen. Ontmoeting, verbinding, verpozing en rust staan daarbij centraal.

... een **duurzaam Gent**, waarbij we klimaatneutraliteit, circulariteit en biodiversiteit hoog in het vaandel dragen. We zetten in op de energiebronnen van de toekomst, slim waterbeheer en meer groen.

... een **mooi Gent** met een verrijkend programma en kwalitatieve architectuur. Beschikbare ruimte gebruiken we zo slim mogelijk en verbinden we met de omgeving..

WAARDEN

We staan open voor **innovatie**: Hier doen we de dingen nét iets anders. We gaan samen op zoek en kleuren met onze geïnspireerde talenten al eens buiten de lijntjes.

Integriteit is de basis: echtheid en menselijkheid zorgen voor een warm en open **sogent**. Daarom doen we wat we zeggen en zeggen we wat we doen.

Gemotiveerd door **impact**: Samen zorgen we voor resultaten. Met goesting en expertise maken we onze ambities waar. We schakelen snel en we vieren successen.

Ambities en speerpunten 2020 – 2025

Sogent geeft vorm aan haar visie in 5 pijlers



GEEFT GENT VORM

1

EEN DUIDELIJK PROGRAMMA

- Betaalbaar, sociaal & divers woonaanbod
- Toegankelijkheid & ruimte voor ontmoeting
- Klimaatneutraal & circulair bouwen
- Stedelijke biodiversiteit & groen
- Kwalitatieve architectuur & goede programmamix

2

SLIMME GRONDPOSITIE

- Slim en toekomstgericht verwerven
- Inzetten om woningen betaalbaar te houden
- Werken met opstal en erfpacht

3

INTEGRALE STADSONTWIKKELING

- Masterprojecten via gebiedsontwikkeling, bouwprojecten en vastgoedontwikkeling

4

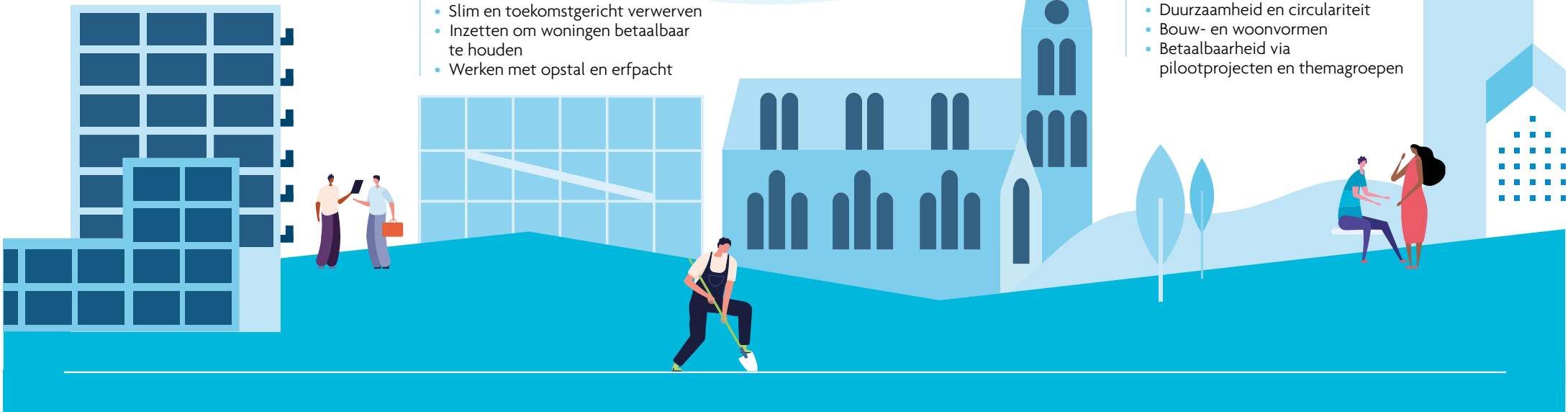
RUIMTE VOOR INNOVATIE & EXPERIMENT ROND

- Duurzaamheid en circulariteit
- Bouw- en woonvormen
- Betaalbaarheid via pilootprojecten en themagroepen

5

SAMEN STERKER

- Co-creatie binnen groep Gent
- Partnerschappen met publieke en private partners
- Participatie met stadsbewoners



64 collega's werken aan 60 projecten over de hele stad



GEEFT GENT VORM

8 **BEDRIJVEN-
TERREINEN**

600 **BUDGETHUURWONINGEN**
via Huuringent tegen 2025

9 **RECONVERSIES**
en renovaties van
waardevolle gebouwen

5 **WIJKPARKEN**

4

VOETGANGERS- EN FIETSBRUGGEN

3200

WONINGEN, o.a.
800 sociale woningen
700 budgetwoningen

1.2 Strategie

Voor de strategische visie verwijzen we graag naar het meerjarenplan van sogent.

1.3 Bestuur

Raad van bestuur

De **raad van bestuur** bestaat sinds 2 januari 2013 uit maximum 12 leden. Na de installatie van een nieuwe gemeenteraad wordt de raad van bestuur opnieuw samengesteld. De raad van bestuur vergadert maandelijks, bepaalt het beleid van sogent en controleert de werking van het directiecomité. De leden van het directiecomité kunnen deze vergaderingen vrijblijvend bijwonen..

Raadsleden:

De heer Sami Souguir – Voorzitter – Schepen van Cultuur,
Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning – Open Vld
De heer Marc Heughebaert – Ondervoorzitter – Afgevaardigde Groen
Mevrouw Sara Matthieu – Gemeenteraadslid Groen (tot 26 mei 2021)
Mevrouw Sophie Devolder – Afgevaardigde Groen (vanaf 27 mei 2021)
Mevrouw Yeliz Güner – Gemeenteraadslid Open Vld
Mevrouw Karin Temmerman – Gemeenteraadslid Vooruit
De heer Jef Van Pee – Gemeenteraadslid CD&V
De heer Gert Robert – Gemeenteraadslid N-VA
De heer Alexander Van Hoecke – Afgevaardigde Vlaams Belang
De heer Koen Hostyn – Afgevaardigde PVDA

In 2021 vergaderde de **raad van bestuur** elf keer. Hierbij werden 103 agendapunten behandeld en goedgekeurd.

Directiecomité

Het **directiecomité** is belast met het dagelijks bestuur van sogent en met de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur. Het directiecomité vergadert wekelijks op maandagnamiddag en was in 2021 samengesteld uit twee leden.

Directieleden:

Frank Van Goethem – directeur Bedrijfsvoering
Sylvianne Van Butsele – directeur Strategie en Operaties

In 2021 kwam het directiecomité 41 keer samen en werd er 1 directiecomité via schriftelijke procedure gehouden. Er werden 303 punten behandeld.

2.1 Personeel

2021 bracht naar werkmethode, omwille van de aanhoudende coronacrisis, niet veel verandering mee voor het personeel ten opzichte van 2020, daar waar die hoop er wel was. Telewerk bleef het grootste deel van het jaar aangehouden, af en toe onderbroken met een korte periode op kantoor. Dit maakte dat het inzetten op mentaal welzijn en groepscohesie hoog op de agenda stonden.

Temeer ook omdat het personeelsaantal wel sterk groeide in 2021. Veel nieuwe collega's die opstartten in tijden van telewerk, ook dat vereist een andere aanpak en inspanning van zowel de naaste collega's als leidinggevenden. In 2021 werd ook de nieuwe directie binnen sogent in uitvoering gebracht door de indiensttreding van een tweede directeur. Sogent wordt nu geleid door een directeurs-duo, zijnde een directeur Bedrijfsvoering en een directeur Strategie en Operaties.

Net zoals in 2020, verwelkomden we in 2021 11 nieuwe medewerkers. Op 31 december 2021 had sogent 64 personeelsleden in dienst, die staan voor 57,30 voltijds inzetbare equivalenten.

Er verlieten 6 medewerkers sogent, waarvan 4 na een periode van langdurig onbetaald verlof. 1 medewerker nam langdurig onbetaald verlof op. Een aantal vervangende medewerkers hiervoor zitten reeds vervat in de cijfers hierboven.

In 2021 hadden ook een aantal medewerkers langdurig ziekteverlof waarvoor vervanging werd gezocht. Een aantal startten reeds op en zitten eveneens vervat in de cijfers, andere procedures zijn op dit moment nog lopende.

Personeelsbezetting

Hieronder het overzicht van alle personeelsleden in dienst tijdens 2021. Hieronder de samenvatting van de in- en uitdiensttredingen in 2021, deze cijfers bevatten ook de tijdelijke contracten die werden stopgezet en eventueel zijn overgegaan in een contract van onbepaalde duur.

Tabell Overzicht in/uit dienst

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Instroom | 2 | 1 | 7 | 5 | 5 | 8 | 2 | 11 | 11 |
| Uitstroom | 0 | 3 | 5 | 2 | 7 | 5 | 5 | 5 | 6 |

Vorming

Vorming, kennisdeling, inspiratiemomenten, studiedagen, enzovoort blijven een belangrijke rol spelen in het ontwikkelen van een dynamisch, betrokken en bekwaam personeelsteam. Daarop zal in de toekomst nog meer en bewust worden ingezet bij sogent. Ook op dit gebied liet de coronacrisis zich voelen. Geplande opleidingen, studiedagen of infosessies werden on hold gezet of omgezet naar een online variant.

Er werden meer dan 50 vormingen, infosessies of studiedagen gevolgd door de medewerkers van sogent.

2.2 Integrale kwaliteitsontwikkeling

In 2021 werkte sogent verder op de resultaten van de risicoanalyse op integriteitsschendingen die door een extern bureau werd uitgevoerd op volgende processen:

- Aanstellen van ontwerpers/ontwikkelaars;
- Realiseren van PPS-projecten.

Deze analyse gebeurde eind 2019, begin 2020 en resulteerde in een rapport dat werd voorgesteld aan de raad van bestuur van mei 2020, aan het personeel en aan de dienst interne audit. In september 2020 werd dit rapport met een voorstel van actiepunten voorgelegd aan het auditcomité. De opvolging van een aantal deelacties werden verder opgenomen in 2021. Het integrale actieplan werd toegelicht en goedgekeurd op het interne auditcomité van juni 2021.

Daarnaast werd bij de deontologische code voor het personeel van de Stad Gent een addendum opgemaakt, specifiek voor sogent. Dit addendum bevat een nieuw luik over integriteit en objectiviteit, spreekrecht en spreekplicht en omgang met vertrouwelijke informatie. De gecoördineerde versie van de deontologische code van sogent werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 3 maart 2021. Iedere medewerker binnen sogent ontving hiervan een exemplaar. In 2021 werd een dilemmatraining voor alle personeelsleden opgestart.

2.3 Meldingen en klachten

In totaal zijn in 2021 **3 verzoeken** geregistreerd, allemaal ontvankelijk en ongegrond. Ter vergelijking, in 2020 werden ook 3 verzoeken geregistreerd.

Er werden **2 klachten** geregistreerd, beide ontvankelijk en ongegrond.

Er werden **15 aanvragen** geregistreerd in het kader van **openbaarheid van**

bestuur. Deze aanvragen waren ontvankelijk.

Twee van de aanvragen werden volledig ingewilligd. Drie aanvragen konden niet of niet volledig worden ingewilligd omdat/voor zover ze betrekking hadden op een document dat niet bestaat. Vijf aanvragen werden helemaal niet ingewilligd, op basis van één of meer uitzonderingsgronden op de openbaarheid zoals voorzien in de toepasselijke regelgeving (het ging daarbij o.a. om documenten die niet voltooid waren of die niet werden vrijgegeven omdat ze betrekking hadden op een lopende rechtszaak). Zeven aanvragen werden gedeeltelijk (en meestal grotendeels) ingewilligd, met weglating van een bepaalde (en vaak beperkte) hoeveelheid informatie op basis van één of meer uitzonderingsgronden op de openbaarheid zoals voorzien in de toepasselijke regelgeving (het ging daarbij meestal om het weglaten van persoonsgegevens ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer).

2.4 Communicatie

Bedrijfscommunicatie

Website

De website van sogent is de basis van de communicatiemix. Bezoekers vinden er alle informatie over onze werking en onze projecten. De website ontving in 2021 63.150 unieke bezoekers (een stijging van 24% tegenover 2020) voor 84.000 sessies (een stijging van 23% tegenover 2020). Goed voor in totaal 213.000 paginaweergaven.

We zien dat 60% van de bezoekers op onze website komen via organische zoekresultaten (zoekmachines). Verder bezocht 27% de site via een rechtstreekse link en 11% via een doorverwijzing. De meeste doorverwijzingen komen van de

website van Stad Gent en sociale media (vnl. Facebook & LinkedIn).

De meerderheid bereikt de website nog steeds via desktop (63%).

De 'te koop/te huur' pagina's waren samen de meest bezochte pagina's, gevolgd door de projectpagina's. Het 'populairste' project blijft nog steeds het Wintercircuit met 5.240 paginaweergaven.

Externe nieuwsbrief

Sogent verstuurt meermaals per jaar een externe nieuwsbrief om haar contacten op de hoogte te houden van het reilen en zeilen in onze organisatie en nieuwe bezoekers naar de website te leiden. De externe nieuwsbrief wordt voornamelijk gevoed met nieuws over de projecten, verkoop, verhuur, vacatures en de lopende bestekken.

In 2021 groeide ons bereik maar liefst 63%, goed voor 2568 abonnees.

In 2021 werden er 3 externe nieuwsbrieven verstuurd (in februari, juli en oktober).

Social media

Sogent is actief op Facebook, LinkedIn en Instagram. Alle content die we plaatsten is organisch, er werden geen betalende advertenties gelanceerd. Via een georganiseerde contentkalender zorgen we sinds 2021 voor consistentie en regelmaat. Via een vaste update over onze projecten in de rubriek 'project in de kijker' werken we aan onze visibiliteit. In 2021 zien we een mooie groei op alle kanalen.

- Facebook

Sogent heeft 1.900 paginavolgers (+6%).

In totaal bereikten we 42.500 mensen, een stijging van 42%. Ook wat betreft betrokkenheid scoren we goed (8800 'acties', +85% ten opzichte van vorig jaar).

Dit betekent dat onze berichten voor veel interactie zorgen bij onze volgers

door een link aan te klikken, een video te bekijken, een bericht te liken, het bericht te delen of een reactie achter te laten.

- LinkedIn

Sogent bereikte in 2021 bijna de kaap van 1000 volgers (+52%).

We scoren goed op bereik, impressies en engagement-rate met meer dan 1600 reacties en shares.

- Instagram

Sogent verzamelde in 2021 1130 volgers op Instagram (+21%).

Nieuwjaarsreceptie

Door Covid-19 werd in 2021 opnieuw geen nieuwjaarsreceptie georganiseerd. In plaats hiervan werd naar alle genodigden een digitale nieuwjaarswens gestuurd.

Publiekswerking

Door Covid-19 bleef de tentoonstellingsruimte enkele maanden gesloten. De ruimte was wel open tussen juni en oktober.

Op 11 september stelden we ons gebouw open voor Open Monumentendag en mochten we heel wat bezoekers ontvangen voor de georganiseerde rondleidingen.

Projectcommunicatie

Perscommunicatie

In 2021 werden er in totaal 11 persberichten verstuurd en acht persmomenten georganiseerd, onder andere met betrekking tot:

- 26 februari 2021: Heilig Hartkerk krijgt buurtrestaurant en nieuwe

verdieping

- 2 april 2021: Vergunningsaanvraag fietsersbrug Eiland Zwijnaarde
- 23 april 2021: Bouw Matadibrug start nog dit najaar
- 22 maart 2021: Opbouw parking Het Getouw in Bloemekenswijk van start (persmoment)
- 31 mei 2021: Start werken uitbreiding Bijgaardepark (persmoment)
- 9 juni 2021: Finale plannen uitbreiding Designmuseum (persmoment)
- 13 juli 2021: Inzaaien hennep als tijdelijke invulling Eiland Zwijnaarde (persmoment)
- 4 juli 2021: Gunning S-gebouw (persmoment)
- 10 september 2021: Wintercircus i.k.v. Open Monumentendag (persmoment)
- 29 september 2021: Renovatie van start: leegstaande panden KROALG
- 14 oktober 2021: Opening stadsgebouw Meloep (persmoment)
- 8 december 2021 : Subsidies vleugel 92 Designmuseum (persmoment)

Inspraak & participatie

Sogent zet steeds meer actief in op participatie. Zo werden er verschillende infomomenten en een dialoogcafé georganiseerd.

- 4 september 2021: Infomoment S-gebouw (dichte buurt)
- 12 oktober 2021: Infomarkt GSP – stand i.v.m. S-gebouw
- 26 oktober 2021: Infomoment Heilig Hartkerk en Wasserijtsite
- 14 november 2021: Infomoment FNO-site
- 15 november 2021: Dialoogcafé Woonontwikkeling De Porre

Interne communicatie

Intranet

Op MIA, het intern platform, kunnen alle medewerkers nuttige informatie over sogent (en bij uitbreiding ook van de Stad Gent) gebundeld terugvinden. Er

werden 175 berichten gepost in de sogent-groep. Veel collega's vinden hun weg naar dit platform en maakten er actief gebruik van, al kan dit soms nog wat aanmoediging gebruiken.

Interne nieuwsbrief

De belangrijkste berichtgevingen op MIA werden verstuurd via de interne nieuwsbrief (tien keer).

Interne kennisdeling

In 2021 werden er verschillende lunchgesprekken georganiseerd:

- Digitaal lunchgesprek voor de Oude Dokken in kader van New European Bauhaus
- Fysiek lunchgesprek en bezoek Designmuseum in kader van het project DING
- Digitaal lunchgesprek in kader van de organisatieveranderingen
- Via Teams werd per expertisecluster een presentatie gegeven van alle lopende projecten
- Mia als kanaal voor kennisdeling; door bijvoorbeeld het maandelijks vermelden van alle gevolgde opleidingen
- Informele kennisdeling: door teamoverleg binnen iedere expertisecluster

Plenaire overleg

Belangrijke informatie werd in 2021 aan het personeel ter kennis gegeven via mail of via een digitaal of fysiek sogent-overleg, waarop het voltallige personeel aanwezig kon zijn. In totaal werden drie sogent-overleggen georganiseerd via Teams en één fysiek overleg.

Hoofdstuk 3: Stadsontwikkelingsprojecten

AAGOUD - Ottenstadion - PR40294

SD 16 – PO10033: Ecowijk



Wat? Verkaveling met wijkpark

Concreet: Realisatie van een duurzaam woonproject (budget- en marktconform wonen) van 5 ha als voorbeeldwijk van stadsontwikkeling voor de 21e eeuw (inzake energie, mobiliteit en woontypologie) waarvan 2 ha publieke ruimte met wijkpark

Ligging: Tussen Tennisstraat en Bruiloftstraat (Gentbrugge)

Rol sogent: Eigenaar, projectcoördinatie en verlenen ontwikkelingsrecht aan private ontwikkelaar

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Terrein- en groenbeheer inclusief snoeibeurt Beukendreef
- Begeleiding aanzet moederlastenboek openbaar domein
- Financiële afhandeling na de beroepsprocedure proces schade na sloop Ottenstadion
- Analyse aanpak na tweede Raad voor Vergunningsbetwistingen
- Opstart bemiddelingstraject met beroepscomité

BETALG - Béthunestraat - PR40298

SD16 – PO10008: En Route



Wat? Opportuniteitsaankoop van vervallen fabrieksgebouw met conciërgewoning

Concreet: Woonproject voor een bouw- en woongroep

Ligging: Jean de Béthunestraat (Sint-Amandsberg)

Rol sogent: Aankoop en verkoop aan co-housinggroep, opvolgen ontwikkeling

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Verkoop perceel grond aan co-housers
- Terugstorting subsidie aan Stad Gent
- Uitvoering bouwwerken



Wat? Projectcluster voor het bouwen van drie scholen

Concreet: Sogent begeleidt de plaatsingsprocedure voor het gunnen van de opdracht voor het ontwerpen, bouwen, financieren en onderhoud (DBFM = Design Build Finance Maintain) van drie nieuwe scholen (twee in Gent en één in Ninove)

Ligging: Steenakker (Gent), Koningin Fabiolalaan (Gent), Seringenstraat (Ninove)

Rol sogent: Begeleiding plaatsingsprocedure cluster tot en met de gunning

Partners: Stad Gent en Stad Ninove

Realisaties 2021:

- Aanduiding voorkeursbieder
- Opstarten onderhandelingen met voorkeursbieder in het kader van de DBFM-procedure



Wat? Studieopdracht voor de uitbreiding van het Design Museum Gent met een nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijbehorende restauraties aan Huis Leten en Hotel De Coninck

Concreet: Begeleiden van het ontwerpteam en de opvolging als gedelegeerd bouwheer van het bouwproject t.e.m. de definitieve oplevering van de werken

Ligging: Drabstraat (Gent)

Rol sogent: Gedelegeerd bouwheer

Partners: Stad Gent, AGB Kunsten en Design, FOCI

Realisaties 2021:

- Fase 3: opmaak omgevingsvergunningsaanvraag (vergunning ontvangen in november 2021)
- Fase 4: Opmaak uitvoeringsdossier (loopt t.e.m. voorjaar 2022)



Wat? Ontwikkeling nieuw stadsdeel

Concreet: In een gebied van 22,5 ha met 14 ha water komen ongeveer 1.200 woningen en veel groen, aangevuld met publieke en commerciële voorzieningen

Ligging: Tussen Dampoort en Muide (Gent)

Rol sogent: Eigenaar gronden, projectleiding en -coördinatie, medebouwheer waterbouwkundige werken en bruggen, lancering PPS-procedures voor verschillende deelprojecten

Partners: Stad Gent (opmaak RUP 135, heraanleg openbaar domein, interne en externe communicatie), De Vlaamse Waterweg (renovatie onstabiele kaaimuren en bouw van de Matadi- en Bataviabrug), Agentschap Wegen en Verkeer (realisatie Verapazbrug), De Lijn (aanleg nieuwe tramlijn), OVAM (ambtshalve sanering), private partners (ontwikkeling van de bouwvelden), EFRO

Realisaties 2021:

- Gedeeltelijke ingebruikname van de Kleindokkaai
- Aanleg van de Handelsdokkaai West
- Lancering aanbesteding Matadibrug, gunning opdracht



Wat? Publiek-private samenwerking voor de realisatie van een woonproject

Concreet: Ontwikkeling van ca. 400 woningen in samenwerking met private partner Schipperskaai Development cvba

Ligging: Tussen de Schipperskaai en de Koopvaardijlaan (Gent)

Rol sogent: Eigenaar gronden, projectleiding en -coördinatie, selectie private partner, verlenen opstalrecht, lancering PPS-procedure en verkoop grondaandelen

Partners: Stad Gent (opmaak RUP 135, heraanleg openbaar domein, interne en externe communicatie), cvba Schipperskaai (ontwikkeling van de bouwvelden), OVAM (ambtshalve sanering)

Realisaties 2021:

Bouwveld Noord:

- Verdere bouw van Pergola en Bijoux
- Alle budgetunits zijn verkocht
- Start realisatie Dubbeltoupe- co-housing
- Doorlopen CBO2018-procedure voor de realisatie van de sociale woningen Koopvaarders
- Indiening omgevingsvergunning voor Dames en Heren
- Afronden saneringswerken

Bouwveld Zuid:

- Indiening verkavelingsaanvraag en technisch dossier voor Bouwveld 2
- Opmaak oriënterend bodemonderzoek



Wat? Publiek-private samenwerking tussen sogent en aanpalende eigenaar(s) om een gemeenschappelijk woonproject te realiseren

Concreet: Het geven van een recht van opstal op grond van sogent voor het oprichten van een woontoren van 50m die een 55-tal appartementen bevat

Ligging: Stapelplein en Dok-Zuid

Rol sogent: Samenwerkingsverband opzetten met private ontwikkelaar, begeleiding vanaf inrichtingsstudie tot realisatie project

Partners: Adelaar Properties, bpost

Realisaties 2021:

- Oplevering van Toren en Palazzo's door private partner
- Afwerken openbaar domein



Wat? Realisatie van het bouwveld Z1b aan het Kapitein Zeppospark rondom de gerenoveerde historische kaaimuren aan het Houtdok

Concreet: Binnen het RUP 135 Oude Dokken is er in het bouwveld Z1b een woonontwikkeling mogelijk van maximaal 62.500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO), eventueel te verminderen met maximaal 18.750 m² BVO voor nevenbestemmingen. Er wordt een noord-zuid georiënteerde straat voorzien en een publiek binnenplein dat verbonden is met het Houtdok

Ligging: Chinastraat, Aziëstraat, Koopvaardijlaan (Gent)

Rol sogent: Eigenaar gronden

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Ontruiming van de zone tussen Aziëstraat en de spoorweg. Verder vormgeven van de tijdelijke invulling op deze site met buurtgerichte initiatieven
- Opstellen van beoordelingskader voor aanvragen voor de betonplaat in overleg met verschillende stadsdiensten
- Opnieuw opstarten van gesprekken met mede-eigenaar van het bouwveld Z1b over mogelijke ontwikkelingen binnen dit bouwveld



Wat? Bouwproject met stedelijke functies

Concreet: Realisatie van een toonaangevend gebouw in het centraal bouwveld aan de Schipperskaai met daarin een kinderdagverblijf, een basisschool, een buitenschoolse opvang en een wijksporthal

Ligging: Kompasplein

Rol sogent: Gedelegeerd bouwheer

Partners: Stad Gent en FARYS

Realisaties 2021:

- Wegwerken openstaande punten voorlopige oplevering



Wat? Afbraak leegstaande betoncentrale

Concreet: Afbraak van de betoncentrale voor de aanleg van een park

Ligging: Schipperskaai Oude Dokken

Rol sogent: Projectcoördinatie, bouwheer

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Voorlopige oplevering sloopwerken



Wat? Verlenen van erfpachtrecht om woongebouw te realiseren met budgethuurappartementen

Concreet: Opzetten van een PPS voor de realisatie van een woonproject met budgethuurappartementen op de site van de Oude Dokken aan het Stapelplein. De private partner zal instaan voor het ontwerp, de financiering en de realisatie van de private ontwikkeling, onder de verplichting tot het afsluiten van een hoofdhuurovereenkomst met Huuringent, met de last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein.

Ligging: Stapelplein

Rol sogent: Selectie private partner, verlenen erfpacht, ondersteuning en advies bij realisatie woongebouw

Partners: Stad Gent, Huuringent

Realisaties 2021:

- Opmaak en publicatie selectieleidraad PPS-procedure MPMO voor de aanstelling van een private partner ter realisatie van een meergezinswoning met budgethuurappartementen
- Selectie van drie kandidaten voor fase 2 (gunningsfase)
- Start opmaak bestek fase 2 (gunningsfase)
- Opdracht bodemonderzoek
- Opdracht rekenmodel financiële haalbaarheid



Wat? Samenwerking met de Arteveldehogeschool om een private partner te vinden voor de ontwikkeling en de bouw van een campus voor Arteveldehogeschool, studentenhuusvesting, buurtgerichte functies en commerciële functies

Concreet: Binnen deze zone kan ongeveer 26.000 m² BVO ontwikkeld worden. Het bouwprogramma bestaat uit: een projectdeel sogent (± 9.100 m² BVO grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten), een projectdeel Arteveldehogeschool (15.500 m² BVO onderwijsinstelling/campus, 1.000 m² BVO plintfuncties volgens hun concept “buurt in de campus, campus in de buurt”, parking) en een gezamenlijk projectdeel (± 7.700 m² openbaar domein, fietsenstalplaatsen, 400 m² plintfuncties).

Ligging: Dok-Zuid (Gent): het bouwveld is gelegen tussen Dok-Zuid en het Achterdok ter hoogte van de Zwaikom aan de Dampoort

Rol sogent: Projectcoördinatie, samenwerkingsverband opzetten met private partner

Partners: Arteveldehogeschool

Realisaties 2021:

- Ontvangen offertes op basis van het door de raad van bestuur van sogent en Arteveldehogeschool goedgekeurde bestek voor de gunningsfase
- Starten voorbereidingen voor de organisatie van een dialoogcafé met de buurt en voor de organisatie van een bijeenkomst van de beoordelingscommissie
- Vertraging door juridische procedures



Wat? Duurzaam regionaal bedrijventerrein

Concreet: Projectgebied van ca. 35 ha bestemd voor watergebonden logistiek en kantoren voor kennisbedrijven (onderzoeksactiviteit); ca. 12 ha wordt ingericht als oeverstrook langs de getijdearm van de Schelde

Ligging: Vlakbij het waterknooppunt Scheldekanaal/Ringvaart en de verkeerswisselaar E40/E17; waarbij reeds twee onderdoorgangen onder de E40 en een rechtstreekse aansluiting op de R4 werden gerealiseerd (Zwijnaarde)

Rol sogent: Participeert in nv Eiland Zwijnaarde en in nv TLG Science Park

Partners: DVW (ontwikkeling Eiland-Noord, ten noorden van de E40), DEC (sanering blackpoint, ophoging zuidelijke terreinen en realisatie zichtheuvel), Agentschap Wegen en Verkeer (project R4-Zuid) en Agentschap Innoveren en Ondernemen (subsidiërende overheid en coördinatie i.k.v. brownfieldconvenant); medeaandeelhouders in de nv Eiland Zwijnaarde: Alinso, POM Oost-Vlaanderen en PMV; medeaandeelhouders in de nv TLG Science Park: UGent en PMV.

Realisaties 2021:

- Afronding van de hoofd- en nutsinfrastructuur en de inrichting van de oeverstrook, met uitzondering van de verlenging van de Cecile Vereeckenstraat en de realisatie van een fietsbrug over de Schelde-tijarm richting Merelbeke
- Ontvangen van vergunning voor de fietsbrug over de getijdearm van de Schelde opstarten van de aanbestedingsprocedure
- Zone Campus: de vergunning is verleend aan VIB voor realisatie van een bio-incubator en de bouwwerken zijn gestart
- Zone Campus: de vergunning is verleend aan nv TLG Science Park voor de verdere inrichting van de campuszone met een centraal, groen binnengebied
- Zone Campus: de procedure is opgestart voor de aanstelling van een ontwerpteam voor het Parkgebouw
- Zone Workspace: afronding van de ophoging van de uitgeefbare percelen
- Zone Workspace: de vergunning is verleend aan SPV Xcellerator voor het farmaceutisch bedrijf Legend (J&J) en de bouwwerken zijn gestart
- Zone Logistics: de werkzaamheden van POM Oost-Vlaanderen voor de bouw van het project Fabriek Logistiek zijn beëindigd
- In overleg met diverse stakeholders is door nv Eiland Zwijnaarde verder gewerkt aan de voorbereiding van een vergunningsaanvraag voor een windturbine
- Nv Eiland Zwijnaarde liet een ruimtelijke studie uitvoeren voor de parkeergebouwen.
- Nv Agroviro werkte verder aan de gefaseerde realisatie van de zichtheuvel



Wat? Publiek-private samenwerking met het oog op de ontwikkeling van het woonproject Vossenbos

Concreet: Binnen deze zone kan ongeveer 22.500m² residentieel vastgoed gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan RUP SDW-5 Handelsbeurs laat in deze zone alleen appartementen tot vier bouwlagen toe. In dit project zullen ongeveer 239 appartementen kunnen gebouwd worden, waaronder ook 48 sociale appartementen

Ligging: Raymonde Delarochelaan (Sint-Denijs-Westrem)

Rol sogent: Projectcoördinatie en opzetten samenwerkingsverband met private ontwikkelaar

Partners: Grondbank The Loop, 3D Real Estate nv

Realisaties 2021:

- De procedure tegen de verkavelingsvergunning bij de deputatie werd nietig verklaard. De bezwaarindieners hebben een dossier ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg
- Voorbereidingen voor aankoop gronden het verlenen van het recht van opstal aan 3D Real Estate
- De omgevingsvergunning werd verkregen, hiertegen werden bezwaren ingediend bij de deputatie (procedure lopende)



Wat? Voorbereidend studiewerk, onderzoek en realisatie inrichting openbaar domein binnen de gebiedsontwikkeling zone B en C in projectgebied Fabiolalaan, stationsomgeving Gent-Sint-Pieters

Concreet: Voorbereidende werken, ontwerp en realisatie openbaar domein projectgebied Fabiolalaan van aan de Boentweg tot aan de Snekkaai: brug naar Blaarmeersen, wijkpark ca. 1,0 ha, fietsinfrastructuur doorheen het projectgebied, akoestische wand langsheen het spoorwegdomein; bodemonderzoek en sanering; timing aanleg openbaar domein afhankelijk van het verkrijgen van definitief uitvoerbare omgevingsvergunning Rinkkaai (FABWAP)

Ligging: Koningin Fabiolalaan, nabij station Gent-Sint-Pieters

Rol sogent: Algemene projectcoördinatie, eigenaar gronden, voorbereidend onderzoek, ontwerp en uitvoering openbaar domein

Partners: Stad Gent, OVAM

Realisaties 2021:

- Op basis van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek 2.0 werd een principiële akkoord bereikt met de NMBS en Infrabel over de opmaak van een bodemsaneringsproject, gekoppeld aan een verlengd tijdelijk gebruik van de gronden gelegen in zone B door Infrabel



Wat? Bouwen van een basisschool met bijkomende functies (zoals crèche, kinderopvang, ...) en het openstellen van de school naar de buurt en externen (Brede School)

Concreet: Basisschool 240 Iln, incl. buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf en (jeugd)verenigingslokaal binnen DBFMCL - Projectcluster Gent-Ninove

Ligging: Koningin Fabiolalaan, nabij station Gent-Sint-Pieters

Rol sogent: Begeleiding plaatsingsprocedure DBFM, opvolging uitvoering

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

Idem DBFMCL:

- Aanduiding voorkeursbieder
- Opstarten onderhandelingen met voorkeursbieder in het kader van de DBFM-procedure



Wat? Woonontwikkeling als onderdeel van globale gebiedsontwikkeling, toekennen recht van opstal; verkoop gronden on hold door procedure Raad voor Vergunningsbetwistingen

Concreet: 300 woningen, waarvan 40% budget koopwoningen, buurtondersteunend programma, aanleg openbaar domein (verbinding wijkpark - fietsbrug naar Blaarmeersen)

Ligging: Koningin Fabiolalaan, nabij station Gent-Sint-Pieters

Rol sogent: PPS-overeenkomst met private partner, projectcoördinatie, toekennen van recht van opstal, opmaak verkavelingsvergunning, verkoop van grond aan de eindgebruiker

Partners: Rinkkaai nv (Alides - Cores development - Nacarat)

Realisaties 2021:

- Aflevering omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, deze is niet uitvoerbaar wegens een nieuwe procedure bij de minister tegen het besluit van de gemeenteraad m.b.t. het wegenis en rooilijnplan
- Cassatieberoep tegen de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen m.b.t. de eerste verkavelingsvergunning loopt



Wat? Voorbereidend studiewerk in functie van verkoop gronden projectontwikkeling waarvan aanzienlijk deel voor sociale woningbouw

Concreet: Gemengde woonontwikkeling (sociaal en marktconform) voor ca. 225 woningen, waarvan ca. 75% sociaal

Ligging: Koningin Fabiolalaan, nabij station Gent-Sint-Pieters

Rol sogent: Opmaak inrichtingsstudie zone B, opmaak verkavelingsvergunning; verkoop gronden aan sociale huisvestingsmaatschappij en toekennen zakelijk recht aan een private partner voor marktconform woningaanbod; onderzoek herbestemming NMBS-loods en ontsluitingsinfrastructuur (Boentweg)

Partners: Private partner (marktconforme woningen), Stad Gent, sociale huisvestingsmaatschappij

Realisaties 2021:

- Principieel akkoord met de NMBS en Infrabel over de aanleg van de Boentweg



Wat? Tijdelijk beheer ca. 6.700 m² gronden

Concreet: Onderhoud terrein en verhuur tuinuitbreidingen in afwachting van ontwikkeling

Ligging: Grond tussen Francisco Ferrerlaan en Westerbegraafplaats (Bloemekenswijk)

Rol sogent: Verwerving en tijdelijk beheer

Realisaties 2021:

- Project on hold in afwachting van verdere invulling
- Tijdelijke tuinuitbreidingen



Wat? Deze verloederde industrieel-archeologische site tot een levendig en verweven stadsdeel maken (woonfuncties gecombineerd met economische/buurtgerichte functies)

Concreet: Op basis van de visie zullen de contouren voor ambities en randvoorwaarden in functie van de uitgifteprocedure vorm krijgen na het doorlopen van de haalbaarheidsstudie. Het gaat over een terrein van 24.000 m² met daarop vijf beschermde gebouwen met name het Manchestergebouw, de oostelijke en noordelijke loodsen, de burelen en de schouw. De spinnerij is niet beschermd en werd reeds afgebroken owv veiligheidsredenen. Deze nieuwe open zone biedt kansen tot een groene verbinding tussen het Bloemekenspark deel 1 en 2.

Ligging: Site Filature Nouvelle Orléans, tussen de Roggestraat en de Nieuwe Vaart (Gent)

Rol sogent: Masterprojectleider

Partners: Stad Gent (eigenaar site)

Realisaties 2021:

- Opstart onderzoeksopdracht
- Afronden fase 1 (verkenning) en fase 2 (onderzoeksfase)
- Aanzet voor bouwhistorisch onderzoek voor bureelgebouwen en stabiliteitsonderzoek voor het Manchestergebouw en akoestisch onderzoek m.b.t. impact brandweer

HFVALG - sportcluster Halfweg - PR40496

SD 16 – PO10050: Halfweg-Blaarmeersen



Wat? Westelijke sportcluster Halfweg

Concreet: Verwerving en overdracht gronden in functie van realisatie westelijke sportcluster Halfweg

Ligging: Tussen de Halfweg en de Noorderlaan (Gent)

Rol sogent: Verwerver, overdrager

Partners: Stad Gent, Vlaamse Milieumaatschappij

Realisaties 2021:

- Beheer resterende grondpositie

HOWALG - Hogeweg - PR40312

SD 11 – PO10040: Hogeweg



Wat? Verkaveling

Concreet: Gemengd sociaal-privaatwoningproject (met 25.000 m² wegenis e.a. verhard openbaar domein en 79.000 m² openbaar groen) met 220 sociale en 109 private woningen, aangevuld met 422 parkeerplaatsen; integratie van grafheuvels uit bronstijd in het park

Ligging: Tussen Hogeweg, Scheeplosserstraat en Sint-Bernadettestraat (Sint-Amandsberg)

Rol sogent: Projectcoördinatie, aanleg infrastructuur, verlenen van opstalrecht voor private woningen

Partners: WoninGent, Gentse Haard en Het Volk (sociale huur- en koopwoningen), VMSW (aanleg infrastructuur), Stad Gent, Durabrik en Mevaco (private woningen)

Realisaties 2021:

- Oplevering laatste grondgebonden budgetwoningen
- Oplevering sociale koopwoningen
- Bouw laatste budgetappartementen
- Verkoop 10 budgetappartementen



Wat? Voorbereidend studiewerk renovatie Huis van Alijn

Concreet: Opmaak bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst i.f.v. studieopdracht, procedure tot aanstellen ontwerpteam en opmaak ontwerp door ontwerpteam

Ligging: Kraanlei 63-71 (Gent)

Rol sogent: Studieopdracht, gedelegeerd bouwheer

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Opmaak en goedkeuring bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst



Wat? Publiek-private samenwerking opzetten om een woonproject te realiseren

Concreet: Ontwikkeling woonproject van 150 wooneenheden, waarvan 2/3de sociale en budgethuurwoningen

Ligging: Kleindokkaai

Rol sogent: Onteigenen gronden, eigenaar gronden, projectleiding en -coördinatie, selectie private partner, verlenen opstalrecht, lancering PPS-procedure en verkoop grondaandelen

Partners: Stad Gent (aanleg openbaar domein, sanering, interne en externe communicatie), De Vlaamse Waterweg (renovatie onstabiele kaaimuren), OVAM (sanering), nog te selecteren private partner

Realisaties 2021:

- Verderzetten onteigeningsprocedure
- Draft bodemsaneringsproject
- Opstart onderhandelingen met OVAM en Stad Gent i.f.v. bodemsaneringsproject
- Ondersteuning Stad Gent i.f.v. tijdelijke invulling

**Wat?** Bestrijding van krotten

Concreet: Sogent koopt krotten aan en verkoopt de kleinste en slechtste krotten met een sloop- en nieuwbouwverplichting (indien mogelijk aan de bureu) en geeft voor de grootste en beste krotten een erfpacht aan een externe partner die de panden renoveert en verhuurt via het Sociaal Verhuur Kantoor, met als doel de stad aantrekkelijker te maken en in te zetten op verhuur aan kwetsbare groepen

Ligging: Muide, Brugse Poort, Centrum, Gentbrugge, Ledeberg

Rol sogent: Aankoop, verkoop, verlenen van een erfpacht

Partners: Stad Gent, Sociaal Verhuur Kantoor, private partner (Citynest)

Realisaties 2021:

- Vijf locaties werden met sloop- en nieuwbouwverplichting verkocht;
- Zes panden (voor zeven woningen) werden in erfpacht gegeven aan een private partner, die de panden in 2022 zal renoveren en deze erna zal verhuren via het SVK
- Voorbereiding afsluiten van BSO2 met de Stad Gent

**Wat?** Stadsvernieuwingsproject

Concreet: Creatie van stukjes aantrekkelijke publieke ruimte: bescheiden ontmoetings-plekken, vaak naast een nieuwe hoekwoning of bouwgrond; onderdeel van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft'. Dit project wil de kwaliteit van Ledeberg in de verf zetten en de knelpunten wegwerken door te investeren in meer en mooier groen, hogere woonkwaliteit, vlotter en veiliger verkeer, vernieuwde toegangen, meer en actievere dienstverlening en meer ruimte voor ontmoeten

Ligging: Verspreid in Ledeberg

Rol sogent: Aankoop en onteigening, tijdelijk beheer en sloop van panden in slechte staat, bouwrijp maken van de gronden, aankoop van andere opportuniteiten in het projectgebied die de geformuleerde doelstellingen helpen realiseren en afwerken van wachtgevels

Partners: Stad Gent, Vlaamse Overheid, Federaal Grootstedenbeleid en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (Doelstelling II)

Realisaties 2021:

- Betaling onroerende voorheffing

LEDSTA - Standaertsite - PR40437



Wat? Herinrichting van een binnengebied met groenaanleg en publieke voorzieningen op maat van de buurt

Concreet: Realisatie van groen, multifunctionele ruimte voor de buurt, een open luifel, spel- en zitelementen

Ligging: Binnengebied tussen de Hoveniersstraat en de Hilarius Bertolfstraat (Ledeberg)

Rol sogent: Ontwikkeling

Partners: Stad Gent, Stadsvernieuwingsfonds

SD 16 – PO10007: Ledeberg leeft

Realisaties 2021:

- Plaatsing akoestisch plafond
- Herstel na vandalisme (sloten, bomen, wadi)

LORALG - Lourdeshoek - PR40320



Wat? Ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein ter hoogte van Meulestede

Concreet: Ter hoogte van Meulestedebrug ligt er 3,5 ha grond braak, deels gelegen in havengebied en deels in industriegebied. Een deel van het terrein zal verkocht worden aan het Vlaams Gewest i.f.v. de aanleg van de Meulestedebrug en de verdere ontsluiting van Meulestede. Stad Gent onderzoekt de mogelijkheid om een logistiek centrum te ontwikkelen op het overige terrein. Sogent zal de gronden verkopen aan de Stad indien blijkt dat het logistiek centrum gerealiseerd kan worden.

Ligging: Tussen de Port Arthurlaan, de Meeuwstraat en New Orleansstraat (Gent)

Rol sogent: Verwerving, verkoop, onderzoek ontwikkelingen, behandelen eigendomsclaim Vlaams Gewest en Regie Der Gebouwen

SD 16 – PO10053: Logistieke huisvesting

Realisaties 2021:

- Geen realisaties in afwachting van de overdracht van grond aan de Stad Gent ter realisatie van de POD Logistieke Huisvesting en in functie van het herleggen van de nieuwe zuidelijke havenring.



Wat? Reconversie van een oud fabrieksgebouw tot gemeenschappelijk woonproject en uitbreiding van het park

Concreet: Woonproject van 59 eenheden, een buurtondersteunende functie en uitbreiding park met 2.000m²

Ligging: Bijgaardepark (Sint-Amandsberg)

Rol sogent: Eigenaar, regelen ontsluiting, verkoop gronden, begeleiding bouwheren, aanleg nuts- en rioleringsleidingen, aanleg brandweerweg voor het cohousing project en realisatie parkuitbreiding

Partners: Stad Gent en private partners

Realisaties 2021:

- Gunning werken voor de aanleg van de rioleringswerken en de brandweg voor het cohousing project Bijgaardehof en de parkuitbreiding van het Bijgaardepark (fase 2)
- Start werken fase 2
- De deadline voor aanvang winterslaap van de vleermuizen, die in de kelder hun biotoop hebben, werd behaald; de kelder- en grondwerken werden tijdig uitgevoerd
- Aanleg pad ter hoogte van het struweel als toegang naar het wijkgezondheidscentrum (in realisatie bij het cohousing project)
- Indien subsidieaanvraag EFRO voor parkuitbreiding



Wat? Herbestemming van de voormalige meubelfabriek en bowling

Concreet: Sloop van de bowling en annexen achter de meubelfabriek en de site klaar maken voor tijdelijke invulling. Herinrichting van het binnengebied met groenaanleg en publieke voorzieningen op maat van de buurt + opvolging en beheer tijdelijke exploitatie

Ligging: Binnengebied tussen de Meibloemstraat en de Kastanjestraat (Gent)

Rol sogent: Begeleiden sloop, tijdelijke invulling en ontwikkeling

Partners: Stad Gent, De Meubelfabriek vzw

Realisaties 2021:

- De tijdelijke invulling van de site bestaat uit 22 verenigingen die zich verenigd hebben in vzw De Meubelfabriek.
- De overeenkomst met de vzw voor het gebruik van de site loopt t.e.m. 2025



Wat? Reconvertie van braakliggende terreinen tot woonzone

Concreet: Het project wordt in drie zones opgesplitst: Meulestede Redersplein (bouwproject), Meulestede L-blok (sociale woningbouw) & Meulestede O-blok (CLT project). Het totale project beslaat 51.350 m², waarvan ongeveer 21.000 m² kan ingezet worden voor woonontwikkeling.

Ligging: Tussen de Goedendagstraat, de New Orleansstraat, de Meulestedesteenweg en de Meulestedekaai (Gent)

Rol sogent: Projectcoördinatie, eigenaar gronden, verlener zakelijke rechten, verkoop gronden

Partners: Stad Gent, De Vlaamse Waterweg, AWV, WoninGent, vzw Samenlevingsopbouw, Adelaar Properties bvba

Realisaties 2021:

Redersplein:

- Verlijden van (rechtzettings)aktes (met de Stad, Fluxys) ter voorbereiding van ruil met DVW
- Verlijden van rechtzettingsakte met Adelaar Properties ter voorbereiding van ruil deel 2

CLT:

- Voorbereiding nieuwe eigendomsconstructie, erfpacht i.f.v. bouw en wijziging statuten Stichting CLT voor opstart project in 2022.



Wat? Tijdelijke invulling in afwachting van de realisatie van een innovatief woonproject (+/- 50 woonentiteiten)

Concreet: Opvolging en beheer tijdelijke exploitatie

Ligging: Meulestedekaai 1 (Gent)

Rol sogent: Opvolging tijdelijke beheer gedurende de tijdelijke exploitatie

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

De contracten zijn lopende tot 8/01/2024

- Bruikleenovereenkomst vzw Bulb m.b.t. invulling loods B
- Bruikleenovereenkomst vzw Toreke m.b.t. moestuinen
- Bruikleenovereenkomst vzw Kampioen m.b.t. deel loods A
- Bruikleenovereenkomst vzw sociale kruidenier m.b.t. deel loods A
- Bruikleenovereenkomst met Stad Gent m.b.t. overdekte fietsenstalling



Wat? Renoveren van de Kleine Sikkel aan de Nederpolder 2 om te voldoen aan de hedendaagse eisen en normen op gebied van (brand)veiligheid, comfort...

Concreet: Strippen van alle bestaande technieken; aanpassen van de interne verdeling van de ruimtes tot duurzame kantoorruimtes; restaureren van de gevel; slopen van de achterbouw; voorzien van een nieuwbouwwolume; voorzien van nieuwe technieken: elektriciteit, HVAC, sanitair, (brand)veiligheid; verduurzamen van het pand: isoleren van dak en muren waar mogelijk, voorzien van hoogrendementsglas, voorzien van nieuw verwarmingssysteem; opstellen van nieuwe huurovereenkomsten

Ligging: Nederpolder 2 (Gent)

Rol sogent: Eigenaar, uitvoeren en financieren van de renovatie, beheer en verhuur na renovatie

Realisaties 2021:

- Bouwfase volop bezig



Wat? Woonproject

Concreet: Appartementgebouw met 72 appartementen (37 marktconforme, 15 bescheiden en 20 sociale), 79 (semi-) ondergrondse parkeerplaatsen, gemeenschappelijke binnentuin en gemeenschappelijke dakkamer met buitenterras

Ligging: Op het terrein van de voormalige Loods 24, Voorhavenlaan (Muide)

Rol sogent: Bouwheer, projectcoördinatie

Partners: WoninGent

Realisaties 2021:

- Uitvoeringsdossier herwerkt naar normeringen en energie-eisen 2020
- Bijakte opgesteld met algemene aannemer, aangepaste overeenkomst opgesteld met architect
- Werf opgestart in augustus



Wat? Optimalisatie scholencampus Offerlaan

Concreet: Vernieuwingsbeweging van 8 scholen op Campus Offerlaan zowel inhoudelijk als infrastructuur en uitbreiding van de onderwijscapaciteit. Als vervolg op het masterplan wordt nu de bouw van de nieuwe gebouwen voorbereid. Hiervoor verkreeg de stad een huursubsidie bij Agion. Sogent krijgt een opstalrecht en zal de schoolgebouwen gedurende 18 jaar verhuren aan de Stad Gent

Ligging: Offerlaan (Gent)

Rol sogent: Bouwheer-opstalhouder, eigenaar-Verhuurder schoolgebouwen

Partners: Stad Gent, Agion

Realisaties 2021:

- De opmaak van het programma van eisen werd verder verfijnd in samenwerking met de scholen ter voorbereiding van de opmaak van het bestek voor het realiseren van twee nieuwbouwen
- De projectstructuur werd verder uitgewerkt. De projectstructuur vormt de basis om nadien de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) op te maken en de vervolgstappen van het project uit te voeren.



Wat? Opmaak ontwerp vernieuwde Gentse Opera

Concreet: uitwerking Masterplan “Vernieuwing, renovatie en restauratie Opera Gent” tot en met het verkrijgen van een omgevingsvergunning ikv herbestemmen van het operagebouw voor meerdere culturele partners met grote erfgoedwaarde door ontpitting, renovatie, restauratie en nieuwbouw

Ligging: Schouwburgstraat 3 (Gent)

Rol sogent: Begeleiding opmaak masterplan, opmaak ontwerp dossier, incl. aanvraag omgevingsvergunning (BSO Ontwerpfase)

Partners: Opera Ballet Vlaanderen, Stad Gent en de Vlaamse overheid

Realisaties 2021:

- Masterplan in opdracht van Opera Ballet Vlaanderen (OBV) opgeleverd
- BSO “Opera Gent, ontwerpfase” goedgekeurd
- Contact ontwerpteam DRDH-architecten-BAS ondertekend; start opmaak voorontwerp
- Studieopdracht onderzoek afwerkingslagen historische zalen gegund aan Fenix
- Studieopdracht opmeting Postgebouw gegund aan RealVisuals
- Start overleg Regie der Gebouwen m.b.t. aankoop en vrijgave Postgebouw, toekomstige logistieke ontsluiting operagebouw.



Wat? Reconvertie van voormalige fabriek tot gemengd woonproject

Concreet: Selectie van een private partner met het oog op de realisatie van een gemengd bescheiden en marktconform woonproject met 60 à 70 woningen

Ligging: Peter Benoîtlaan (Gentbrugge)

Rol sogent: Projectcoördinatie, verlenen opstalrecht aan private partner

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Houden van de eerste beoordelingscommissi
- Goedkeuring gunningsverslag, uitsluiten Inschrijver 1, goedkeuren onderhandelingstraject met Inschrijver 2 en 3
- Start onderhandelingstraject
- Organisatie dialoogcafé



Wat? Regionaal CO2-neutraal bedrijventerrein

Concreet: 18 ha bijkomende ruimte voor uitbreiding Volvo en toeleveranciers. Inrichting met aandacht voor groen en waterbuffering. Aanleg infrastructuur met ontsluiting via R4 en scheiding van economisch en lokaal verkeer

Ligging: Tussen de R4 en de grens met Lochristi (Oostakker)

Rol sogent: Projectleiding, verwervingen, studie, aanleg infrastructuur, commercialisatie en uitgifte

Partners: Stad Gent, Volvo Trucks en VLAIO (subsidiërende overheid)

Realisaties 2021:

- Ingebruikname zone N4 (parking) door Volvo
- Vervollediging fase 1 ontsluiting tussen afrit Schansakker en Driesselstraat (oplevering voorzien begin '22)
- Voorbereiding sloopwerken Smalleheerweg 128 (uitgeefbare zone N3);
- Verderzetting onderhandelingen verwerving en uitgifte zone N3 + opstart onteigeningsprocedure



Wat? Verkaveling en verkoop van restpercelen

Concreet: Door een sociale huisvestingsmaatschappij zullen twee gebouwen met sociale appartementen worden gerealiseerd nadat de Stad een buurtparking heeft gerealiseerd

Ligging: Neerscheldstraat 12-14 (Gentbrugge)

Rol sogent: Aanvraag verkavelingsvergunning en verkoop grond aan sociale huisvestingsmaatschappij

Partners: Stad Gent, sociale huisvestingsmaatschappij

Realisaties 2021:

- On hold in afwachting van beslissing over buurtparking



Wat? Gemengd bouwproject

Concreet: S-gebouw met gemengd programma voor 63 budget huurwoningen en ca. 6.500m² andere, stationsgerelateerde voorzieningen zoals een hostel (72 units) gericht op kort- en langverblijf, flexkantoren, De Fietsambassade met aanpalend een loket voor Burgerzaken en een bibliotheekautomaat

Ligging: Tussen de Sint-Denijslaan, Ganzendries, Reigersstraat en Voskenslaan (Gent)

Rol sogent: Algemene coördinatie, eigenaar gronden, verlenen zakelijk recht, begeleiding aan vraag omgevingsvergunning, kwaliteitsborging budget huurwoningen

Partners: Stad Gent, Acasa Group, De Fietsambassade

Realisaties 2021:

- Realisatie S-gebouw gegund aan Acasa Group
- Principieel akkoord met Vlaamse Gewest en De Lijn over de aankoop van de resterende percelen noodzakelijk is voor de realisatie van het S-gebouw en Mathildeplein
- Voorbereiding en opstart procedure opmaak verkavelingsvergunning, afstemming met stadsdiensten, brandweer en Farys voor gelijktijdige oplevering en realisatie S-gebouw en Koningin Mathildeplein



Wat? Woning en loods aangekocht door sogent. Deze wordt (tijdelijk) verhuurd aan de Fietsambassade

Concreet: Sloop deel van de site i.f.v. ontwikkeling Mathildeplein, verhuur aan De Fietsambassade voor fietsenstalling, instandhoudingswerken

Ligging: Voskenslaan 27 (Gent)

Rol sogent: Aankoop en beheer

Realisaties 2021:

- Sloop van de loodsen
- Plaatsen en opleveren van containerunits



Wat? Bouw van sociale woningen

Concreet: Realiseren van twee sociale huisvestingsprojecten in Nieuw Gent

Ligging: Agaatstraat en Berkhoutsheide (Gent)

Rol sogent: Bouwheer

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Ondertekening compromis aankoop gronden
- Opmaak, indiening en verkrijgen verkavelingsvergunning
- Opmaak opstalovereenkomst apotheek i.f.v. doorgang
- Studiebureau aangesteld
- Opstart fase 2 aanstellen bouwteam



Wat? (deel van) Stadsvernieuwingsproject “en route”

Concreet: Herinrichting van publieke ruimte en wegenis, nieuwe invulling van Heilig Hartkerk en pastorij

Ligging: Heilig Hartplein en omgeving (Sint-Amandsberg)

Rol sogent: Gedelegeerd bouwheer

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Aanvraag en verkrijgen vergunningen voor ‘deelopdracht architectuur’
- Opmaak aanbestedingsdossier voor deelopdracht ‘architectuur’
- Aanbestedingsprocedures en gunning voor deelopdracht ‘architectuur’
- Start werken deelopdracht ‘architectuur’
- Goedkeuring SOC opstart studiefase deelopdracht ‘omgevingsaanleg’



Wat? (deel van) Stadsvernieuwingsproject “En Route”

Concreet: Aankoop van de wasserij-site door sogent, bodemsanering door OVAM, aanstellen ontwerpteam door sogent, tijdelijke invulling: door buurtbewoners ‘vzw Handwas’ periode 1 juli 2017 tot start van de werken, definitieve invulling onder voorwaarden via oproep: aanstelling door sogent van een huurder-beheerder, renovatie van de wasserij-site i.f.v. definitief gebruik.

Ligging: Tussen de Toekomststraat, Kunstenaarstraat en Beeldhouwerstraat (Sint-Amandsberg)

Rol sogent: Aankoop, tijdelijk beheer en herontwikkeling (renovatie van de site voor definitieve invulling)

Partners: OVAM, Stad Gent

Realisaties 2021:

- Ontmantelings- en voorbereidende werken
- Sanering riolering in Kunstenaarstraat en Beeldhouwerstraat
- Opmaak oproep definitieve invulling i.s.m. de betrokken stadsdiensten



Wat? Bouw van SVK woningen

Concreet: Realiseren van twee SVK woonvoorzieningen, met in totaal 40 wooneenheden op twee verschillende locaties in de Gentse rand door het verlenen van een erfpachtrecht aan een private partner waarmee een publiek-private samenwerking wordt afgesloten.

Ligging: Burvenichstraat, Gentbrugge en woonzorgcentrum De Liberteyt, Wondelgem

Rol sogent: Bouwheer

Partners: Stad Gent

Realisaties 2021:

- Overdracht project van PBR naar sogent en opmaak BSO
- Inplantingsstudie op site De Liberteyt (Wondelgem)
- Voorbereiding aanvragen nieuwe verkaveling op beide sites
- Selectieleidraad MPMO gepubliceerd en kandidaatstellingen ontvangen



Wat? Reconvertie van oude fabriekssite tot bedrijventerrein voor sociale economie

Concreet: 11,3 ha projectgebied voor publieke functies en sociale economiebedrijven met o.a. gemeenschapsvoorzieningen (Balenmagazijn) en groene as langs de Lieve van 3,2 ha. Aanleg van de Gaardeniersweg als ontsluiting van de site

Ligging: Maisstraat 142 (Gent)

Rol sogent: Aankoop, projectcoördinatie, grond- en sloopwerken, infrastructuurwerken, verkoop, opvolging subsidie

Partners: Stad Gent en het OCMW Gent, SEC Gent, Agentschap Innoveren en Ondernemen

Realisaties 2021:

- Aanpassingen fase 1 studie infrastructuur voorbereiden
- Overdracht openbaar domein voorbereiden
- Opmaak bestek parkeerstrook aanpassingen t.h.v. Balenmagazijn
- Gunning aannemer aanpassingswerken infra fase1



Wat? Parkeergebouw op het bedrijventerrein UCO site

Concreet: Bouw van een parkeergebouw voor gestapeld parkeren op het bedrijventerrein op de UCO-site

Ligging: Maisstraat 142 (Gent)

Rol sogent: Eigenaar en bouwheer, verkoop na bouw

Partners: Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Stadsvernieuwingsfonds

Realisaties 2021:

- Uitvoering werken
- Gunning bestek 2019-2025: aannemer groenaanleg



Wat? Reconvertie van binnengebied van 0,4 ha

Concreet: Ruimte voor nieuwbouwproject met daarin een digitale innovatiecluster rond media en nieuwe stadsbibliotheek; aantrekkelijke openbare ruimte met pleinen, verlaagde kades met twee fiets- en voetgangersbruggen en een gerenoveerd Wintercircus

Ligging: Tussen Walpoortstraat, Ketelvaart, Nederschelde, Lammerstraat en Sint-Pieters-Nieuwstraat (centrum Gent)

Rol sogent: Verwerving, onteigening, sanering en bouwrijp maken van terreinen

Partners: Stad Gent (aanleg openbaar domein), cvba Waals Krook (nieuwbouwproject) en OVAM (sanering)

Realisaties 2021:

- Juridische procedure lopende



Wat? Reconvertie van voormalig Wintercircus en de vroegere garage Mahy tot hedendaags multifunctioneel gebouw

Concreet: Rond een centraal en overdekt binnenplein wordt ruimte voorzien voor evenementen, kantoren gericht op start-up en scale-up bedrijven rond innovatie en technologie, vergaderzalen en community-activiteiten. Er worden ook ruimtes voorzien voor horeca, retail en ateliers. Onder de middenpiste is een rockzaal voor een 500-tal personen gepland.

Ligging: Tussen Lammerstraat, Sint-Pieters-Nieuwstraat en Platteberg (centrum Gent)

Rol sogent: Projectcoördinatie en bouwheer

Partners: Stad Gent, vzw Waalse Krook, cvba Waalse Krook, Vlaams Gewest, Europees Fonds voor regionale ontwikkeling

Realisaties 2021:

- Renovatiewerken verlengd tot maart 2022
- Opmaak bestek exploitatie d.m.v. concurrentiedialoog



Wat? Lokaal bedrijventerrein

Concreet: Realisatie van 23,82 ha bedrijventerrein voor kleine ondernemingen (gemiddelde kaveloppervlakte van 2.500 tot 5.000 m²), wegenis en openbaar groen

Ligging: Nabij Wiedauwkaai, en Buitensingel (Wondelgem)

Rol sogent: Aankopen, onteigening, coördinatie van ontwerp en aanleg infrastructuur, contractvorming bedrijven en commercialisatie

Partners: Stad Gent (opdrachtgever), NMBS (opdrachtgever/grondeigenaar), Agentschap Ondernemen (subsidiërende overheid), EFRO

Realisaties 2021:

Infrastructuurwerken:

- Opvolging tijdens waarborgperiode met het oog op definitieve oplevering
- Financiële afhandeling dienstverlening m.b.t. infrastructuurwerken
- Financiële afhandeling bij Agentschap Ondernemen m.b.t. Infrastructuursubsidie

Patrimonium - Samenwerking - Beheer:

- Tijdelijk beheer, periodiek (groen)onderhoud
- Samenwerking Stad Gent en NMBS - Periodieke Financiële Afrekeningen
- Akte Stad Gent - sogent: percelen grond Tapuitstraat

4.1 OD10086: Verhogen en borgen van de kwaliteit van ons patrimonium

Vastgoedbeheer highlights 2021

Sogent heeft diverse gebouwen en gronden in eigendom om deze op lange termijn te beheren op zowel administratief als technisch vlak (de investeringsgoederen).

Een aantal hiervan maken deel uit van een grootschalig renovatietraject. Zo is de **renovatie van de ‘Kleine Sikkel’** (Nederpolder 2) tot een hedendaags kantoorgebouw volop bezig. Hierbij wordt de nadruk gelegd op polyvalentie en duurzaamheid. Het einde van de werken wordt midden maart 2022 gepland.

Daarnaast werden een hele resem kleinschaligere werken uitgevoerd bijvoorbeeld de dakrenovatie van het jeugdhuis aan de Beekstraat, diverse werken in Theater Scala, een gevelrenovatie aan het Miriam Makebaplein, ...

Gezien de impact van de corona-maatregelen op vzw's en ondernemingen in Gent, heeft sogent samen met de Stad Gent, beslist om de huurders die het meest getroffen zijn door de maatregelen, kwijtschelding van huur te verlenen.

Tot slot heeft sogent, naast gebouwenbeheer op lange termijn, in 2021 ingezet op tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen en gronden in afwachting van ontwikkeling. Hierbij wordt niet enkel leegstand tegengegaan maar wordt er ook gezocht naar een meerwaarde voor de buurt. Zo zijn er een aantal grootschalige lopende invullingen in het project Meibloemsite, in de vroegere Ateljee-site aan Meulestedekaai en in de voormalige brandweerkazerne De Porre. Hierbij zorgt sogent ook steeds voor het gebruiksklaar maken van deze

sites o.a. door het nemen van (brand)veiligheidsmaatregelen, voorzien van nutsvoorzieningen en leidingen, sanitair, etc.

Status van het patrimonium

Oppervlakte

Het patrimonium van sogent wordt gekenmerkt door een dynamiek van aankopen en verkopen. We volgen de status van het patrimonium op aan de hand van de totaaloppervlakte. De totaaloppervlakte is hierbij een betere indicator voor de stand van het patrimonium aangezien het aantal percelen niet alleen wijzigt door eigendomsoverdracht maar eveneens door perceelsamenvoegingen en/of –splittingsen.

Grafiek Historiek van de oppervlakte in eigendom van sogent



Uit bovenstaande tabel blijkt dat de oppervlakte van het vastgoed van sogent zeer licht gedaald is. Eind 2021 beschikt sogent over ongeveer

1.050.000 m² aan eigendom.

Bij bovenstaande cijfers wordt geen rekening gehouden met de percelen die nog bij akte dienen te worden overdragen van Stad Gent naar sogent maar wel reeds in ons beheer zitten (inbrengeeks 2003 en 2012) en het patrimonium van de dochtervennootschappen van sogent.

Woningen

Tabel Aantal woningen per status

| Status woning | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 1/01/2021 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| In gebruik | 18 | 15 | 14 | 15 | 19 |
| Leegstaand/ Afgesloten | 3 | 9 | 11 | 11 | 0 |
| Leegstaand/ Niet-afgesloten | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Gekraakt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 23 | 26 | 25 | 26 | 19 |

Eind 2021 heeft sogent 19 woningen in beheer. Sogent koopt woningen aan in functie van stadsontwikkelingsprojecten en streeft ernaar deze woningen zo veel als mogelijk te laten bewonen of gebruiken. Op 31 december 2021 zijn alle woningen in (tijdelijk) gebruik. Deze worden hoofdzakelijk bewoond of gebruikt door vzw's wanneer deze niet meer bewoonbaar zijn of in laatste instantie in beheer gegeven aan een vastgoedbewakingsfirma.

Het aantal woningen is gedaald tegenover vorig jaar omdat het project 'krottenbestrijding' beëindigd is: een aantal woningen zijn verkocht, de rest van de woningen werden in erfpacht gegeven aan een private partner in functie van renovatie en langdurige verhuur aan het SVK Gent.

Panden

Tabel Aantal panden per status

| Status pand | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 01/01/2021 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| In gebruik | 67 | 68 | 68 | 68 | 67 |
| Leegstaand/ Afgesloten | 7 | 5 | 4 | 4 | 2 |
| Leegstaand/ Niet-afgesloten | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Gekraakt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 77 | 76 | 72 | 72 | 69 |

Eind 2021 heeft sogent 69 panden (niet-woningen) in eigendom. 67 daarvan zijn in (tijdelijk) gebruik gegeven. Twee panden zijn afgesloten omwille van de slechte staat. Geen enkel pand wordt illegaal bezet. Het aantal panden is gedaald omwille van de projectwerking (verkoop, sloop en start renovatie).

Wijzigingen in 2021

Eigendomsoverdracht

Tabel Overzicht aantal authentieke aktes in 2021

| Soort aktes | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Aankoopaktes | 3 | 5 | 4 | 6 | 0 |
| Verkoopaktes | 46 | 53 | 57 | 16 | 22 |
| Ruilaktes | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |

| | | | | | |
|------------------------|----|----|----|----|-----------|
| Inbreng/ overdracht | 6 | 5 | 4 | 7 | 4 |
| Andere | 6 | 8 | 5 | 3 | 6 |
| Totaal | 61 | 71 | 70 | 33 | 32 |

Dit cijfer geeft het aantal aktes weer en niet het aantal betrokken percelen van de transacties. Eén akte kan bijgevolg op meerdere percelen slaan.

In 2021 werden er geen aankopen van derden verricht. De meeste aktes in 2021 waren verkoopaktes en situeerden zich in de projecten Hogeweg (Zeemanstuin) en Krottenbestrijding.

De vier inbreng-/overdrachtsaktes betreffen eigendomsoverdrachten van Stad Gent naar sogent in functie van lopende projecten, namelijk overdracht Alkstraat, Tapuitstraat, Dokken en Ottergemsesteenweg-Zuid.

In 2021 werden naast bovenvermelde eigendomsoverdrachten nog zes andere aktes verleden. Dit betreffen voornamelijk opstal-, erfpacht- en wijzigingsaktes.

Gebruik/invulling

Tabel Overzicht beheer in 2021

| Aantal overeenkomsten | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Huur-overeenkomsten | 23 | 7 | 33 | 7 | 16 |
| Bruikleen-overeenkomsten | 26 | 11 | 22 | 23 | 21 |
| Andere | 3 | 3 | 4 | 1 | 2 |
| Totaal | 52 | 21 | 59 | 31 | 39 |

Er werden 39 nieuwe overeenkomsten of addenda m.b.t. gebruik in 2021 afgesloten waarvan een tiental in functie van tijdelijk gebruik. Waar mogelijk wordt ook gekeken of er een publieke of buurtmeerwaarde aan het (tijdelijk) gebruik kan toegekend worden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. lopende invulling van de voormalige Ateljee-loodsen door Bulb, de voormalige brandweerkazerne door Santo, de Meibloemsite en de Meubelfabriek. Door de coronamaatregelen waren er in 2021 opvallend minder aanvragen i.f.v. tijdelijk gebruik.

Technisch beheer

Sogent werkt voor het technisch beheer van haar vastgoed met raam-overeenkomsten zodat er snel kan gehandeld worden bij dringende problemen. Waar mogelijk worden de raamovereenkomsten voorbehouden voor aannemers uit de sociale economie. Zo werden er in 2021 twee nieuwe raamovereenkomsten gelanceerd voor groenonderhoud en voor het weghalen van sluikstort.

Technische interventies

Deze technische interventies zijn verspreid over al de projecten en investeringsgoederen, zowel bij tijdelijk als permanent beheer. De technische interventies die buiten de raamcontracten vallen, worden niet in onderstaande cijfers opgenomen.

Tabel overzicht technische interventies

| Technische interventies (excl. btw) | 2018 (EUR) | 2019 (EUR) | 2020 (EUR) | 2021 (EUR) |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Kleine bouwtechnische werken | 55.916,00 | 85.213,28 | 56.845,64 | 39.515,46 |
| Technische installaties – elektriciteit | 5.624,88 | 8.404,35 | 10.821,67 | 12.994,30 |
| Technische installaties – verwarming/sanitair | 21.277,86 | 18.062,90 | 8.110,29 | 46.067,89 |
| Klussen | 19.896,43 | 21.300,50 | 4.829,63 | 16.713,12 |
| Bodetaken | 6.672,00 | 18.100,21 | 10.860,67 | 11.495,17 |
| Kleine sloop- en ontmantelingswerken | 0,00 | 25.865,00 | 37.978,06 | 50.721,71 |
| Kleine dakwerken | / | / | 41.975,02 | 36.444,29 |

Groenonderhoud en zwerfvuil

Tabel overzicht interventies m.b.t. groenonderhoud en zwerfvuil

| Interventies (excl. btw) | 2018 (EUR) | 2019 (EUR) | 2020 (EUR) | 2021 (EUR) |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Groenonderhoud/zwerfvuil | 14.324,80 | 26.702,44 | 16.399,57 | 7.191,22 |

In 2021 zien we een terugval in de interventies voor zwerfvuil..

Afsluiten van goederen en opruimen sluikestort

Onbewoonbare en leegstaande panden laat sogent zoveel mogelijk afsluiten, dit om krakers te vermijden. Als antikraakmaatregel worden in deze panden ook de nutsvoorzieningen zo snel als mogelijk weggenomen.

Naast een ad hoc samenwerking met FMT Beheer (voor het plaatsen en huren van metalen panelen tegen woningen), heeft sogent een raamovereenkomst m.b.t. het ontoegankelijk en onbewoonbaar maken van panden en terreinen en het verwijderen van afval uit panden en van terreinen.

Tabel Overzicht interventies m.b.t. afsluiten panden/terreinen en verwijderen afval

| interventies (excl. btw) | 2018 (EUR) | 2019 (EUR) | 2020 (EUR) | 2021 (EUR) |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Afsluiten/sluikestort | 34.921,93 | 9.813,50 | 24.673,55 | 11.243,31 |

Illegale bezetting

Er werden in 2021 geen gerechtelijke procedures opgestart in het kader van mobiele bewoning zonder toelating op projectgronden van sogent.

Investeringsgoederen

De investeringsgoederen zijn de onroerende goederen die op lange termijn door sogent beheerd worden en niet dienstig zijn voor stadsontwikkelingsprojecten

Blekerijstraat 61



Status 2021:

- Lopende huurovereenkomst van 20 jaar met vzw Huis van het Nederlands tot 21/11/2030
- Gerenoveerd door vzw Huis van het Nederlands en vzw Kom-Pas tot de crèche 'Villa Kakelbont' (uniek project waar ouders een cursus Nederlands of maatschappelijke oriëntatie kunnen volgen terwijl er kinderopvang ter plaatse wordt voorzien)

Fratersplein 7



Status 2021:

- Lopende huurovereenkomst voor 18 jaar met theatergezelschap Victoria Nieuwpoort/CAMPO Nieuwpoort vzw
- Er werd in 2021 een addendum 3 afgesloten waarbij de duurtijd werd verlengd met 6 jaar tot 31/12/2041
- Verwarmingsinstallatie zal gekoppeld worden aan het warmtenet van de Stad Gent

Bank van de Arbeid



Status 2021:

- Kantoorgebouw sogent en Huuringent
- Achterbouw verbouwd en verhuurd aan KASK – Jazz & Pop tot 2048
- Verbouwingswerken tussenbouw i.f.v. nieuwe kantooruimte sogent werd begin 2021 afgewerkt (voorlopige oplevering) en in gebruik genomen

Londenstraat



Status 2021:

- Eén niet-verkochte tuin: lopende bruikleenovereenkomst

Nieuwe Voorhaven – Loods 26



Status 2021:

- L26: lopende concessieovereenkomsten met scheepsherstellers Ketels, Lauwers Hout Construct, AMF Marine, Alexander Vos/Ian Gyselinck en kunstenaars Walter Ertvelt (Blomme)
- L26: lopende overeenkomst met Stad Gent m.b.t. het beheer van de kades aan Loods 26

Ottergemsesteenweg- bedrijventerrein



Status 2021:

- Lopende huurovereenkomst met Solutia Europe - gebruik grond als parking
- Lopende erfpachtovereenkomsten met de bedrijven Campa Gent, Culinor, Trimatt, Imperial Meat Products, Alimax Real Estate (ISPC), Nutreco, Van der Valk (overdracht erfpacht Springpress), Taxi Hendriks en Granit Akkerhage

Trefil Noord – bedrijventerrein



Status 2021:

- Lopende erfpachtovereenkomsten met Cinecon, Produpain, Pas de Deux, Anton Paar Belgium, Trevi, Sebeco/Servizo en De Punt
- Laatste twee bedrijfsloten nog uit te geven
- Beheer centrale parking (parkeerkaarten voorbehouden voor bedrijven):
 - voorbehouden voor bedrijven op site (parkeerkaarten)

- controle en wegslepen wagens zonder parkeerkaart

Site The Loop – deel eigendom sogent



Status 2021:

- Lopende opstalovereenkomst met AVS Oost-Vlaamse Televisie
- Lopende erfpachtovereenkomst met Artexis (beurshallen Flanders Expo)

Warandestraat 65-67 - Loods



Status 2021:

- Stockage van eigen materialen.

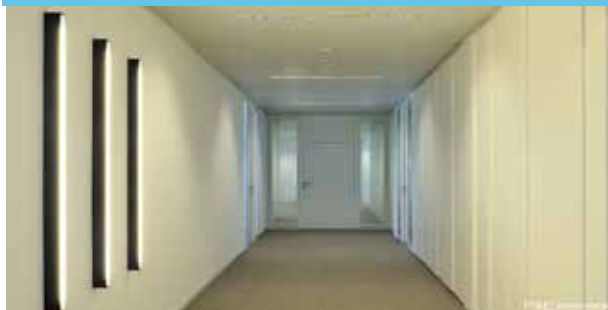
Oud Postje - Meulesteedsesteenweg 455



Status 2021:

- Huurcontract van 9 jaar met SVK Gent voor vijf woonentiteiten met ingang op 01/08/2013
- Handelshuurovereenkomst van 9 jaar met Buurtdiensten Gent-Noord voor de uitbating van het wijkrestaurant 't Oud Postje met ingang op 15/08/2013

ICC



Wat? Beheer dienstencentrum op kantoorverdiepingen +5 en +6 en renovatie volledig gebouw op lange termijn

Status 2021:

- Beheer dienstencentrum:
 - Lopende contracten met Jaarbeurs en Farys, Europital en Koninklijke

Maatschappij voor Landbouw- en Plantkunde (Floralien)

- Eén kantoorruimte te huur
- Huurovereenkomst (4de verdieping + deel kelder -3): KPN
- Huurders dak: Broadband Belgium bvba, Proximus-Belgacom, Mobistar

NTGent



Wat? Stadsschouwburg

Status 2021:

- Vernieuwen theatertrekken en nieuwe lood- en loskade afgerond (definitieve oplevering 2020)
- Erfpachtovereenkomst met NTGent tot eind 2045
- Diverse kleinere instandhoudingswerken aan gevel en dak werden uitgevoerd (eigenaarslast).

Bijkomende inbrengreeks

Vastgoedobjecten

Vanaf 1 januari 2013 werden een 50-tal onroerende goederen overgedragen vanuit de Stad naar sogent. Er dient nog één laatste vastgoedobject (Wasstraat +118) overgedragen te worden naar sogent na definitieve oplevering van het gebouw. De overdracht wordt in 2022 voorzien.

Wijzigingen in 2021

In 2021 werd de macroscan 2.0 vervangen door de vastgoedscan. Deze werkgroep scant het vastgoed van de Groep Gent per wijk op optimalisatiemogelijkheden. Per wijk wordt een doorlooptijd van ongeveer 3 maanden voorzien. Sogent neemt deel aan deze werkgroep met haar vastgoed.

De conciërgewoning in de Abrahamstraat 9 werd verkocht via biddit-procedure.

De bestaande huurovereenkomsten werden, behoudens stopzetting op vraag van de huurder en/of Stad Gent, verlengd.

Standaard onderhoud en dringende technische interventies

Er werden in 2021 een totaal van 88 interventies genoteerd. De totale onderhoudskost bedroeg 85.618,39 euro (inclusief btw). Er is ten opzichte van 2020 een lichte stijging in zowel het aantal interventies als de daarmee gepaard gaande kosten.

De verhouding van de aard van de werken is licht veranderd. 55% van de werken is bouwtechnisch van aard, ongeveer een derde van de interventies gebeurt op gebied van HVAC en 15% gaat over elektriciteitswerken.

Investeringswerken

De belangrijkste investeringswerken aan dit vastgoed in 2021 worden hierna opgelijst.

Beekstraat – Chez Choseken



Wat? Dakrenovatie

Status 2021:

- Gunning aannemer
- Uitvoering van de dakwerken inclusief voorlopige oplevering

Dendermondsesteenweg 163 – Theater Scala



Wat? Renovatiewerken van het theatergebouw

Status 2021:

- Gunning en uitvoering vernieuwing HVAC
- Gunning en uitvoering dakrenovatie inclusief voorlopige oplevering
- Aanpassingen elektrische installatie

Kantienberg - Geuzenhuis



Wat? Studie voor het waterdicht maken van de historische kelder

Status 2021:

- Studieopdracht is afgerond
- Publicatie van het uitvoeringsbestek

Maria Makebaplein – woonhuis Joly



Wat? Gevelrenovatie

Status 2021:

- Gunning en uitvoering van de werken incl. voorlopige oplevering en eindafrekening.

Kiekenstraat – vzw Jong



Wat? Vervangen van een verwarmingsinstallatie

Status 2021:

- Uitvoeringswerken en voorlopige oplevering van de HVAC-werken

Spitaalpoortstraat – Keerpunt scholen



Wat? Aanpassingswerken naar een schoolgebouw

Status 2021:

- Uitvoering en voorlopige oplevering vernieuwing HVAC

4.2 OD10002 Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt – Stedelijk Huurkantoor Gent – Huuringent

Status Huuringent

Vzw Huuringent is het stedelijk huurkantoor van de Stad Gent. Vzw Huuringent is eind januari 2013 officieel opgericht door sogent met financiële steun van de Stad Gent.

Huuringent wil zorgen voor extra zuurstof op de private huurmarkt door woningen van private eigenaars te huren en daarna verder onder te verhuren aan kandidaat-huurders.

Uit de Gentse woonstudie blijkt immers dat één van de pijnpunten op de private huurmarkt is dat eigenaars-verhuurders afhaken. Vaak door wanbetaling of de grote inspanningen die het opvolgen van alle administratie en het onderhoud van de woning vragen. Hierdoor daalt het aanbod kwalitatieve huurwoningen in Gent en stijgen de huurprijzen.

Daarom wil Huuringent eigenaars helpen door hun woning tegen een overeengekomen prijs in hoofdhuur te nemen en verder onder te verhuren aan personen die op zoek zijn naar een kwalitatieve woning tegen een correcte huurprijs. Huuringent werkt aanvullend op de sociale verhuurkantoren door vooral te mikken op een doelgroep met een inkomen dat net hoger is dan de grenzen voor sociaal verhuur en op panden met een gemiddelde huurprijs.

Hierbij een overzicht van enkele belangrijke indicatoren:

Tabel Indicatoren Huuringent

| | Gerealiseerd in 2020 | Gerealiseerd in 2021 | Gerealiseerd eind 2021 |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|
| Aantal kandidaat-huurders (inschrijvingen) | 757 | 1369 | 4407 |
| Plaatsbezoeken bij eigenaars | 66 | 85 | 880 |
| Aantal wooneenheden in hoofdhuur | 222 | 47 | 259 |
| Aantal wooneenheden uit onderverhuur | 45 | 27 | 151 |

Nieuwe verhuringen

In 2021 werden 47 wooneenheden in huur genomen. Waaronder 7 huizen, 35 appartementen en 5 studio in huur genomen. Hieronder vindt u een overzicht van de gemiddelde huurprijzen in 2021:

Tabel: Gemiddelde huurprijs per type

| TYPE | # | Gemiddelde verhuurprijs (EURO) | % ivh totaal panden |
|-------------|-----|--------------------------------|---------------------|
| studio | 72 | 535,37 € | 27,80% |
| app 1slpk | 24 | 614 € | 23,08% |
| app 2slpk | 70 | 692 € | 67,31% |
| app 3slpk | 8 | 771 € | 7,69% |
| app >3slpk | 2 | 880,00 € | 1,92% |
| app | 104 | 707 € | 40,15% |
| huis 1slpk | 3 | 635,11 € | 3,61% |
| huis 2slpk | 34 | 713 € | 40,96% |
| huis 3slpk | 24 | 773 € | 28,92% |
| huis >3slpk | 22 | 833 € | 26,51% |
| huis | 83 | 759,95 € | 32,05% |
| totaal | 259 | 662,55 € | |

4.3 OD10086: Verhogen en borgen van de kwaliteit van ons patrimonium - beheer privaat patrimonium OCMW

In 2021 werd een verkoopopbrengst gerealiseerd van 3.126.220,87 euro.

Belangrijkste realisatie m.b.t. beheer

De taken van het team OCMW omvatten naast verkopen en ontwikkelen onder meer:

- opvolging lopende contracten (pacht, erfpacht, opstalrecht, verhuringen, jachtrechten, gedoogzaamheden);
- informatieverstrekking aan derden;
- controle belastingen (onroerende voorheffing, polderbelasting,...);
- gebouwenbeheer;
- opvolging betwiste zaken (10 lopende rechtszaken; in 2021 werd 1 nieuwe zaak aanhangig gemaakt en 1 zaak afgesloten);
- onderhoud van laanbomen en bossen;
- administratief beheer van de schadegevallen.

Opbrengsten, kosten en investeringen

Opbrengsten

Volgende inkomsten werden gefactureerd:

Tabel Inkomsten OCMW Pat 2021

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Erfpacht: | 7.450,29 euro |
| Opstalrecht: | 86.213,17 euro |
| Pacht: | 497.343,63 euro |
| Huur: | 547,22 euro |
| Jachtrechten: | 83,07 euro |
| Gedoozaamheden: | 3.727,63 euro |
| Verkoop hout en diversen: | 595.365,01 euro |
| Totaal: | 580.437,00 euro |

Verkoop van onroerende goederen

In 2021 werden 15 verkopen gerealiseerd voor een totaal bedrag van 3.126.220,87 euro.

In 2020 was de totale verkoopopbrengst 12.034.499,00 euro, 2.716.759,10 euro in 2019, 3.870.944,72 euro in 2018, 5.324.097,50 euro in 2017, 9.832.432,30 euro in 2016, 18.308.937,81 euro in 2015, 7.418.999,67 euro in 2014, 7.104.066,19 euro in 2013, 7.014.450,50 euro in 2012, 4.703.817,37 euro in 2011 en 3.710.602,24 euro in 2010.

Enkele grotere verkopen in 2021 waren:

- verkoop van een hoeve te Oudenaarde voor een bedrag van 263.000,00 euro,
- verkoop van 3 woningen in Nazareth en Lochristi voor een totaalbedrag van 1.420.000,00 euro en

- verkoop van bouwgrond te Lochristi voor een bedrag van 608.000,00 euro.

Directe kosten

De directe kosten voor het beheer van het patrimonium en de voorbereidingen voor verkoop bedroeg in 2021 in totaal 64.872,05 euro.

Aankopen

In 2021 werden geen gebouwen verworven na beëindiging van (precaire) erfpacht, pacht of gedoozaamheid.

Ontwikkelen van OCMW vastgoed

Waarschoot – Arisdonk

Wat? verkaveling

Concreet: 4 bouwloten

Ligging: Arisdonk

Status 2021:

- Op 1 april 2019 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen in 4 loten. Nog steeds geen akkoord met gemeente over straatgracht.

Sogent is het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf met één doel voor ogen: Gent bouwen tot een stad waar het aangenaam Wonen, Ontmoeten en Werken (WOW) is voor iedereen.

Sogent voert hierbij als deel van Groep Gent het stedelijk beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer van de Stad Gent mee uit.

Onze baseline hierbij is: “sogent geeft Gent vorm”.



GEEFT GENT VORM

sogent

autonoom gemeentebedrijf

Voldersstraat 1

9000 Gent

België

info@sogent.be

www.sogent.be

T: 09 269 69 00

F: 09 269 69 99

BTW BE0367 300 594

