



GEEFT GENT VORM

Project S-gebouw en Koningin Mathildeplein (SDPALG)

—
vervolg BSO:

studie-, uitvoerings- en uitgiftefase



3D-simulatie S- gebouw, hoek met Ganzendries, Acasa – 360-architecten (2021)



GEEFT GENT VORM

Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van xx/xx/20xx,

hierna “*de Stad Gent*” genoemd,

en anderzijds :

2. Stadsontwikkeling Gent, kortweg sogent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering van sogent en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van xx/xx/20xx,

hierna “*sogent*” genoemd.



GEEFT GENT VORM

Inhoudsopgave

1. Context en situering	5
1.1. Context van het project	5
1.2. Situering	9
2. Project	10
2.1. Projectdefinitie	10
2.2. Beleid en doelstelling	12
2.2.1. Strategische cascade	12
2.2.2. Beleidsvisie op het project	12
2.3. Projectbudget	12
2.4. Projectplanning	13
3. Projectstructuur	19
3.1. Projectleiding	19
3.2. Projectstructuur en overleg	19
3.3. Communicatie en participatie	21
3.4. Tijdelijk gebruik zone S-gebouw en Koningin Mathildeplein	24
4. Uitvoering BSO	25
4.1. Studiefase	25
4.2. Uitvoeringsfase	27
4.3. Uitgiftefase	28
5. Patrimoniaal	30
5.1. Huidige status	30
5.2. Overdracht nodig ter realisatie van het openbaar domein door de Stad Gent	31
5.3. Overdracht nodig ter realisatie van het S-gebouw	31
5.4. Overdracht nodig na realisatie van de ruimte voor de Fietsambassade annex loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat	31
6. Financiering	33
6.1. Historische kosten	33
6.2. Renteloze lening	33
6.3. Investeringssubsidie	35



GEEFT GENT VORM

7. Bijlagen	35
8. Ondertekening.....	36

1. Context en situering

1.1. Context van het project

In de jaren '90 verdwenen de gebouwen op de hoek van de St. Denijslaan en de Voskenslaan in functie van de aanleg van de trambedding en busstation.

Op 6 juli 2004 werd een Basissamenwerkingsovereenkomst gesloten tussen NMBS, De Lijn, Eurostation, het Vlaams gewest en de Stad Gent getiteld "Samenwerkingsovereenkomst herinrichting van het station en de stationsomgeving van Gent Sint-Pieters" waarvan dit project onderdeel uitmaakt.

Voor het project Sint-Denijsplein (voorbereidings-, verwervings- en sloopfase) werd de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) dd. 13 juli 2007, tussen de Stad Gent en sogent goedgekeurd in de de gemeenteraad van Stad Gent op 25 juni 2007 en door de raad van bestuur van sogent op 27 juni 2007. Het latere addendum op voormelde BSO werd goedgekeurd in de gemeenteraad van Stad Gent op 27 april 2010 en door de raad van bestuur van sogent op 28 april 2010.

Het project bestaat uit twee deelprojecten die ruimtelijk aan elkaar grenzen, nl. het deelproject S-gebouw en het deelproject Koningin Mathildeplein. De voorlopige projectnaam S-gebouw verwijst naar de specifieke vorm van de rooilijn, vastgelegd in het gemeentelijk RUP "Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Zuidelijk Stationsplein". Het deelproject S-gebouw beoogt de afwerking van het bouwblok tussen de Ganzendries, Reigerstraat, Voskenslaan en het toekomstige Koningin Mathildeplein.

Voor de realisatie van het zuidelijk stationsplein en het S-gebouw werden in het najaar van 2010 de bestaande gebouwen in de Sint-Denijslaan, nu Koningin Mathildeplein, gesloopt. Nagenoeg alle gebouwen hadden een horecazaak op de gelijkvloerse verdieping.

Omiddellijk na de sloopwerken kregen de gronden, op vraag van Stad Gent, een tijdelijke bestemming en werden de gronden ter beschikking gesteld voor:

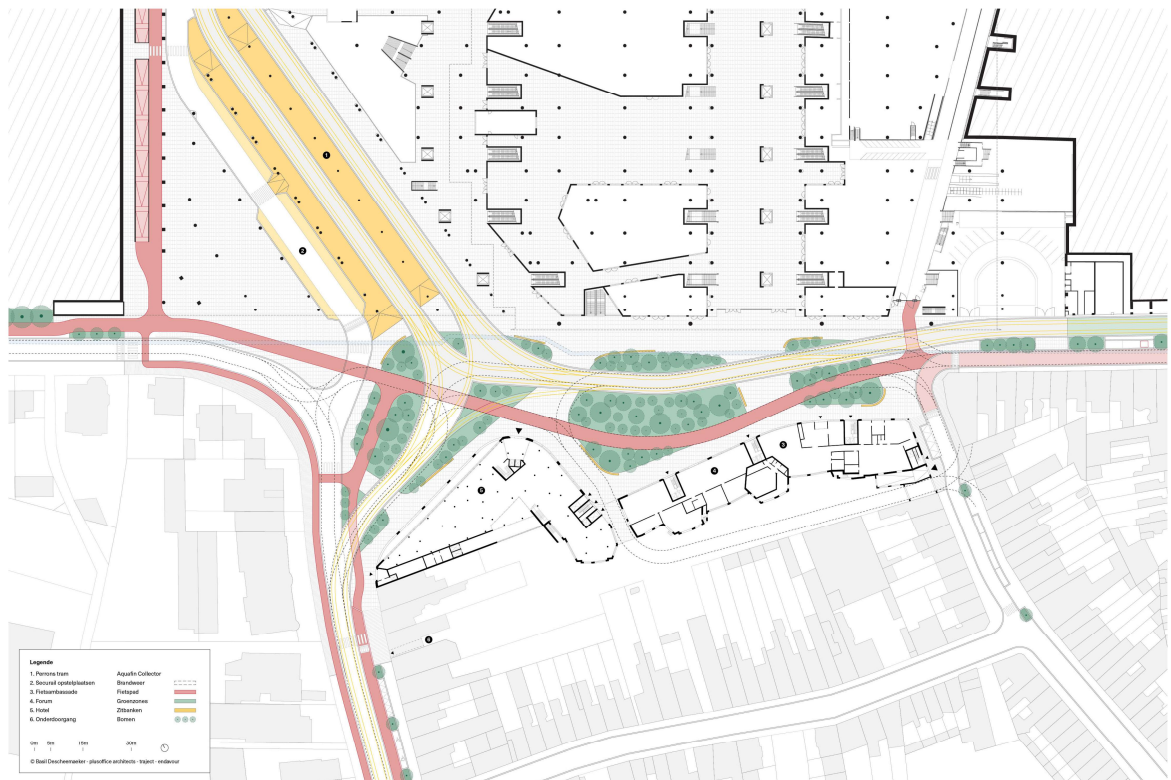
- de werforganisatie in functie van de stationswerken – fase 1;
- het tijdelijk stallen van fietsen ten behoeve van pendelaars (3.800 fietsstaanplaatsen);
- een tractiestation voor de Lijn (intussen verwijderd);
- een tijdelijke kiss and ride zone.

De inrichting van het Koningin Mathildeplein maakt deel uit de **studie "Actualisatie masterplan publieke Ruimte project Gent Sint-Pieters"** die de hoofdlijnen al grotendeels heeft bepaald voor de globale inrichting van de publieke ruimte in de ruime stationsomgeving. Deze studie is op 31/03/2022 afgerond en werd op 05/05/2022

voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen van Stad Gent ter kennisneming.

Daarbij werden twee varianten uitgewerkt:

F. Koningin Mathildeplein Plan - variant 1



In de eerste variant wordt er gestreefd naar maximaal aaneengesloten groenvakken. Deze variant geniet van de voorkeur van de partners van het project Gent Sint-Pieters.

F. Koningin Mathildeplein Plan - variant 2



In de tweede variant wordt de vorm van de groenzones ingepast in het verhardingspatroon.

De Stad Gent, met name de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, zal in samenwerking met NMBS, De Lijn en TMVW, de aanleg van het volledige plein voor haar rekening nemen.

Sogent heeft verder ingestaan voor de verdere uitwerking van de haalbaarheids- en voorbereidingsfase voor het deelproject S-gebouw.

Sogent kocht alle gronden, noodzakelijk voor het bouwen van het S-gebouw én de aanleg van het Koningin Mathildeplein, aan.

Sogent heeft in april 2016 de PPS-procedure gestart met het oog op het aanduiden van een private partner die zal instaan voor de realisatie van het S-gebouw. De toewijzing van het project gebeurde op basis van een onderhandelingsprocedure.

Sogent heeft bij besluit van de raad van bestuur van 24 juni 2021 de realisatie van het S-gebouw definitief toegewezen aan **Acasa Group bv** met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 62, conform het gecoördineerd bestek 2016/13.



3D-simulatie S- gebouw, hoek met Voskenslaan, Acasa – 360-architecten (2021)

Acasa Group bv wordt hierna ook “*de private partner*” genoemd.

Voor het ontwerp en realisatie van het S-gebouw wordt de private partner bijgestaan door ontwerper 360-architecten, expert duurzaamheid Daidalos-Peutz, bodemdeskundige Tauw, stabiliteitsingenieur Lime, tuin- en landschapontwerper burO Groen + Tree-expert, expert productieve daken PAKT en aannemer Vandenbussche Bouwonderneming.

1.2. Situering

Het deelproject S-gebouw beoogt de afwerking van het bouwblok tussen de Ganzendries, Reigerstraat, Voskenslaan en het toekomstige Koningin Mathildeplein.

De projectzone voor het S-gebouw en de projectzone voor het Koningin Mathildeplein (fase 1) worden gescheiden door de S-vormige rooilijn die in het Gemeentelijk RUP nr. 137 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Zuidelijk Stationsplein' werd vastgelegd, zoals hieronder op het inplantingsplan aangeduid:



Figuur 1 – projectgebied

2. Project

2.1. Projectdefinitie

Koningin Mathildeplein

Het Koningin Mathildeplein moet in de toekomst functioneren als een volwaardig 'entreeplein' aan de zuidzijde van het vernieuwde stationsgebouw. Dit plein zal in gebruik, aanleg en materialisatie verder doorlopen onder de spoorwegviaduct. Het Koningin Mathildeplein zal samen met de stationshal en het Maria Hendrikaplein één stedelijke ruimte vormen. Naast de verblijfsfunctie voor de dagdagelijkse pendelaar en voor de zuidelijke stationsbuurt zal het nieuwe plein een belangrijke doorgangsfunctie op zich nemen voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.

Het plein wordt autovrij ingericht. Enkel circulatie van gemotoriseerd verkeer in functie van de beleving van het stationsgebouw zal, binnen vastgelegde venstertijden buiten de spitsuren, worden toegestaan.

S-gebouw

De uitgebreide beschrijving van de doelstellingen van het project S-gebouw, met het programma van eisen en de bijhorende randvoorwaarden en ambities werd in uitvoering van BSO Stad Gent – AG SOB-Project Sint-Denijsplein dd. 13 juli 2007 en addendum dd. 27 april 2010 opgenomen in het bestek 2016/13 "Realisatie S-gebouw – fase 2" (RvB sogent 24/11/2016) opgemaakt in onderling overleg met de betrokken stadsdiensten en projectleider van de Stad Gent.

Programma

Het S-gebouw zal een vloeroppervlakte van ongeveer **13.500 m²** hebben en een gemengde invulling krijgen. In het ontwerpvoorstel van Acasa Group bv en 360-architecten is voor het S-gebouw volgend programma voorzien:

- Op het gelijkvloers komen **publieke functies** die zich in de eerste plaats richten op de gebruikers van het openbaar vervoer en de buurtbewoners. **Vzw De Fietsambassade Gent** (een extern verzelfstandigd agentschap van de Stad Gent in privaatrechtelijke vorm), **verder 'Fietsambassade'**, zal er een plaats krijgen, evenals een **loket van de Dienst Burgerzaken**, een **bibliotheekautomaat**, een **co-working space** en een **hotelloobby met restaurant**. Ook komt er een **polyvalente ruimte** voor diverse activiteiten op maat van de buurt en de stationsomgeving;
- In het gebouw komen ook **63 budget-huurwoningen** die allemaal beschikken over een inpandig terras. Er komen ook een collectieve binnentuin, een dakterras en een

tuinpaviljoen met uitgeruste keuken waar bewoners kunnen samenkomen of een privé-activiteit organiseren.

De woningen zullen gedurende 21 jaar door vzw **Huuringent** (dochterentiteit van sogent) , **verder 'Huuringent'**, op de markt gebracht worden tegen vooraf vastgelegde huurprijzen. Er wordt een mix van 1-slaapkamer, 2-slaapkamer en 3-slaapkamer appartementen voorzien;

- Verder omvat het gebouw een **hostel met 72 kamers**. Het is gericht op de klassieke toerist, maar ook op lesgevers, expats of tijdelijke werknemers die gedurende enkele weken of maanden een appartement in de stad willen huren;
- Op het dak komen publiek toegankelijke **daktuinen voor stadslandbouw** waaraan ook buurtbewoners kunnen participeren;
- De **ondergrondse garage** zal 28 autostaanplaatsen tellen en voorziet in 2 deelauto's. De bewoners van de appartementen zullen er beschikken over ruime **fietsstaanplaatsen** (voor 276 fietsen) en over 32 **private bergingen**;
- Tussen het S-gebouw en de bestaande private tuinen van de woningen in de Reigerstraat, Ganzendries en Voskenslaan zal zich een **collectieve binnentuin** bevinden met aansluitend toegankelijke daktuinen en collectieve gebruiksruidtes ten dienste van de gebruikers van het S-gebouw en de buurt (zie verder).

Afwerkingsgraad

De volledige ruimte voor de fietsambassade, annex loket Burgerzaken en ruimte voor de bibliotheekautomaat worden door de private partner **casco** opgeleverd.

Onder casco-oplevering wordt verstaan de volledige water- en winddichte ruwbouwconstructie met inbegrip van:

- de funderings- en kelderconstructies, incl. uitgravingen en aanvullingen,
- vloer-, dak- en brandwerende draagconstructies, trappen (incl. trapleuningen)
- isolatie van vloer op volle grond,
- de gesloten en volledig afgewerkte buitengevels (volledige gevelsluiting incl. isolatie, buitenschrijnwerk, beglazing, buitenzonnewering, luifels, puien, borstweringen, ...),
- de beveiligde toegangen (sassen, automatische schuifdeuren, nooduitgangen, toegangspoorten, ...),
- alle vaste en dragende wanden, incl. de vaste sanitaire kernen, wanden t.b.v. brandcompartimentering en installatieruimten,
- alle bouwkundige voorzieningen voor de technische installaties en voor alle nutsleidingen (elektriciteit, gas, water), data- en telecommunicatie,
- alle bouwkundige voorzieningen voor verwarming, ventilatie en brandveiligheid.



GEEFT GENT VORM

De private partner levert de budget-huurwoningen afgewerkt, incl. schilderwerken of een andere duurzame afwerkingsvariant, en volledig uitgerust op conform de afgeleverde omgevingsvergunning voor de realisatie van het S-gebouw. De technische kwaliteit van de budgethuurwoningen dient minimaal te voldoen aan de meest actuele versie van het modelbestek van de VMSW (Bouwtechnisch Bestek Woningbouw) en het uitrustingsniveau zoals bepaald in de “Richtlijn Budgetwoningen, 4.4. Afwerking” (RvB sogent 25.03.2020).

Bij de afgewerkte wooneenheden zijn volgende zaken inbegrepen: binnendeuren, keukenmeubilair met standaard keukentoeestellen, standaard badkamermeubilair en een basis aan sanitaire toestellen, faïence in de badkamer(s), harde vloerafwerking inclusief plinten.

2.2. Beleid en doelstelling

2.2.1. Strategische cascade

Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling POD 37 'Gebiedsontwikkeling Fabiolalaan en Mathildeplein (Gent St-Pieters)' onder SD11 'We verbeteren de woon- en leefkwaliteit van het bestaande stadsweefsel door bij stadsvernieuwingsoperaties op een duurzame wijze om te gaan met de ruimte in samenwerking met de Gentenaars.' die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen.

2.2.2. Beleidsvisie op het project

Onderhavige overeenkomst vormt een vervolg op de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) tussen de Stad Gent en sogent voor het project Sint-Denijsplein voorbereidings-, verwervings- en sloopfase dd. 13 juli 2007, goedgekeurd in de gemeenteraad van Stad Gent op 25 juni 2007 en de raad van bestuur van sogent op 27 juni 2007 en het latere addendum, goedgekeurd in de gemeenteraad van Stad Gent op 27 april 2010 en de raad van bestuur van sogent op 28 april 2010.

2.3. Projectbudget

Voor de uitvoering van de vervolg BSO “ studie-, uitvoerings- en uitgifte- fase” wordt geen bijkomende renteloze lening gevraagd aan Stad Gent.

De toegekende renteloze lening in het kader van de reeds afgesloten BSO “voorbereidings-, verwervings- en sloopfase”, ten bedrage van **7.589.564,61 euro**, is door sogent aan Stad Gent opgevraagd en heeft sogent volledig ontvangen.



GEEFT GENT VORM

Sogent prefinanciert de volledige studie-, uitvoerings- en uitgiftefase totdat de inkomsten via de voorziene verkoop van de gronden aan Acasa Group bv (deelproject S-gebouw met aftrok van de zone bedoeld voor de fietsambassade, annex het loket van de Dienst Burgerzaken, en de bibliotheekautomaat) gegenereerd worden.

Na verkoop van dat deel van de gronden aan Acasa Group bv én na realisatie van het volledige S-gebouw én nadat alle kosten en opbrengsten gekend zijn, zal het saldo binnen het project SDPALG kunnen berekend worden. Het uiteindelijk netto project resultaat van het project SDPALG zal toekomen aan Stad Gent (zie verder onder punt 6. Financiering).

2.4. Projectplanning

• Korte historiek

Op **24 juni 2021** werd de gunning van de PPS-procedure voor de realisatie van het S-gebouw, adhv bestek 2016/13, door middel van een ondertekende samenwerkingsovereenkomst met Acasa Group bv, na het voeren van een onderhandelingsprocedure, door de Raad van Bestuur van sogent goedgekeurd.

Samen met voormelde samenwerkingsovereenkomst werd ook een ontwerp van huurovereenkomst tussen de private partner en Huuringent goedgekeurd. Deze hoofdhurovereenkomst maakt deel uit van de samenwerkingsovereenkomst (als bijlage 2). Daarbij is afgesproken dat de private partner eigenaar blijft van de 63 budgethuurwoningen. Huuringent zal gedurende 21 jaar optreden als hoofdhuurder van deze 63 budgethuurwoningen.

In **2021** werden door de Stad Gent en sogent met De Lijn en Het Vlaams Gewest ook de nodige afspraken gemaakt in kader van de voor de realisatie van dit project noodzakelijk aan te kopen projectgronden.

In **2021** werd ook de noodzaak van een verkavelingsvergunning voor deze projectzone door sogent onderzocht. Er is met Projectbureau Ruimte, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van Stad Gent afgesproken dat een verkavelingsaanvraag dient opgemaakt te worden. Sogent zal daarbij de aanvrager zijn, Acasa Group bv zal de verkavelingsaanvraag opmaken. Bij deze verkavelingsaanvraag:

- zal het openbaar domein én het privaat bouwveld vastgelegd worden;
- zal de rooilijn definitief vastgelegd worden;
- volstaat het '**schetsontwerp**' van de aanleg van het Koningin Mathildeplein, cfr. het resultaat van de studie "Masterplan stationsomgeving" die op **31/03/2022** werd afgerond;



GEEFT GENT VORM

- zullen de (eventuele) afwijkingen op het Gemeentelijk RUP nr. 137 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Zuidelijk Stationsplein' opgenomen worden;
- zullen de verkavelingsvoorschriften duidelijk omschreven worden;
- zal het resultaat van de infiltratieproeven en de meting van de grondwatertafel (GWT) op het privaat gedeelte meegenomen worden (voorwaarde Farys). Bij de aanvraag tot de omgevingsvergunning van het Koningin Mathildeplein zelf zal TMVW de noodzakelijke infiltratieproeven en onderzoeken op het toekomstig plein voorbereiden en opnemen in de aanvraag;
- zal de noodzaak tot het opmaken van een MER en MOBER nog worden onderzocht.

Na het bekomen van de verkavelingsvergunning zal (in detail zie verder onder 5. Patrimoniaal):

- het openbaar domein (zone Koningin Mathildeplein) door sogent 'om niet' worden overgedragen aan Stad Gent, die zal instaan voor de aanleg van het Koningin Mathildeplein;
- het perceel grond nodig voor het bouwen van het S- gebouw door sogent in opstal worden gegeven aan Acasa Group bv, die zal instaan voor de realisatie van het S-gebouw. Op dat moment kan de private partner de 'verkoop op plan' voor het private luik (met name van de co-working space, de hotellobby met restaurant, de polyvalente ruimte, de hostel met 72 kamers en de daktuinen voor stadslandbouw) opstarten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het S-gebouw.

De Stad Gent heeft **in 2021** de studie "Actualisatie van het masterplan Publieke Ruimte project Gent Sint-Pieters", die de hoofdlijnen bepaalt voor de globale inrichting van de publieke ruimte in de ruime stationsomgeving, verder opgevolgd. Van deze studie maakte het schetsontwerp voor de inrichting van het Koningin Mathildeplein ook deel uit.

In 2022 kocht sogent van De Lijn en Het Vlaams Gewest de nog noodzakelijk projectgronden aan voor de realisatie van dit project. De akte van de aankoop van de gronden van De Lijn is op 29 april 2022 verleden; de akte van de aankoop van de gronden van Het Vlaams Gewest is op 8 september 2022 verleden.

Sogent (en Acasa Group bv) voorziet voor de realisatie van het S-gebouw volgende planning met volgende mijlpalen (best case):

- **in 2022**

Voobereidingen tot opmaak verkavelingsaanvraag. Daartoe zijn volgende elementen van belang:

- opstart infiltratieproeven op het privaat terrein en start onderzoek van de grondwatertafel op het privaat terrein;
- onderzoek naar noodzaak MER en MOBER;
- verdere uitwerking tot definitief ontwerp van het S-gebouw, waarbij ontwerp van het hotel- gedeelte voor de private partner cruciaal is;
- draaicirkels brandweerroute worden verder onderzocht in relatie tot het gebouw en de omgeving.

Het scenario dat de Stad Gent voor de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat) bedoelde grond (van sogent) aankoopt en het bijhorend gebouw (van Acasa Group bv) aankoopt en daarbij een erfpacht geeft ten aanzien van vzw De Fietsambassade Gent wordt verder uitgewerkt (zie verder).

- **midden 2023**

indienen van de verkavelingsaanvraag voor de zone van het S-gebouw én de zone van het Koningin Mathildeplein, waarbij rooilijn wordt vastgeklikt.

- **eind 2023**

- het verkrijgen van de verkavelingsvergunning en start van de uitgifte van het S-gebouw door de private partner; sogent verkoopt haar grondaandeel telkens mee aan de koper (s);
- overdracht van het toekomstig openbaar domein 'om niet' van sogent aan Stad Gent;
- voorbereiden en finaliseren van de aanvraag tot omgevingsvergunning van het S-gebouw.

- **midden 2024**

indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de realisatie van het S-gebouw.

- **eind 2024**

- omgevingsvergunning voor de realisatie van het S-gebouw wordt afgeleverd;
- de uitvoering van de werken wordt voorbereid;
- opstalakte voor het in opstal te geven van projectgronden aan Acasa Group bv wordt verleden.

- **eerste helft 2025**

Fluvius, Farys en alle van toepassing zijnde nutsmaatschappijen verplaatsen alle aanwezige ondergrondse leidingen die het bouwen van het S-gebouw en de aanleg van het toekomstig openbaar domein verhinderen.



GEEFT GENT VORM

- **midden 2025 – midden 2027**

- realisatie S-gebouw;
- inclusief noodzakelijke saneringswerken;
- met tussentijds voorlopige opleveringen Ho(s)tel, Fietsambassade (casco opgeleverd), edm.
- de private partner legt een voorlopig openbaar domein aan zodat het S-gebouw kan ontsloten worden en bereikbaar wordt voor de bezoekers/bewoners en hulpdiensten, dit in het geval Stad Gent niet tijdig de definitieve aanleg van het Koningin Mathildeplein op zich kan nemen. De tijdelijke aanleg zal gebeuren in samenspraak met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent. Werfinnames in functie van het S-gebouw kunnen invloed hebben op de timing en fasering van de definitieve realisatie van het openbaar domein.

- **Midden 2026**

- Overdracht Fietsambassade na casco oplevering: daarbij zal de grond aan schattingswaarde van sogent aan Stad Gent worden overgedragen en de opstallen van Acasa Group bv aan Stad Gent worden verkocht. De Dienst Facility Management van de Stad Gent zal een bindend advies geven om tot de casco oplevering van de ruimtes voor de Fietsambassade annex het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat te kunnen overgaan;
- Start afwerkingsfase van de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat).

- **Begin 2027**

Sogent zal via de vzw Huuringent uiterlijk 6 maanden voor de geplande datum van voorlopige oplevering de toewijsprocedure voor de budgethuurwoningen opstarten.

- **Midden 2027**

- voorlopige oplevering woningen (afgewerkt);
- overdracht budget-huur woningen: de opstallen zullen van Acasa Group bv worden verkocht aan een nog ongekende koper(s);
- verkoop laatste grondaandelen van sogent aan de koper(s), met name horende bij de budget-huur woningen en de eventueel nog niet verkochte gronden horende bij het private luik (met name van de co-working space, de hotellobby met restaurant, de polyvalente ruimte, de hostel met 72 kamers en de daktuinen voor stadslandbouw);
- start verhuur van de budget-huur woningen via Huuringent;
- volledige ingebruikname S-gebouw.



GEEFT GENT VORM

Het aandeel in de gemeenschappelijke ruimtes (ondergrondse garage met, 28 autostaanplaatsen, 2 deelauto's, fietsstaanplaatsen (voor 276 fietsen) en 32 private bergingen, en een collectieve binnentuin) van elke betrokken partner wordt gefinaliseerd van zodra alle partners gekend zijn. Deze aandelen worden vastgelegd in de desbetreffende te verlijden aktes. Daartoe zal ten gepaste tijde door de instrumenterende notaris een voorstel van basisakte met verdeling van privatieven en gemeenschappelijke delen opgemaakt worden.

De Stad Gent samen met haar partners voorziet voor de realisatie van het Koningin Mathildeplein en het bouwen en afwerken van de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat) volgende planning met volgende mijlpalen (best case):

- **2022**

- de studie "Actualisatie van het masterplan Publieke Ruimte project Gent Sint-Pieters" werd op 31/03/2022 afgerond en werd op 05/05/2022 voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen van Stad Gent ter kennisneming;
- het project wordt overgedragen van Projectbureau Ruimte naar de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen voor uitwerking van het voorontwerp van het Koningin Mathildeplein.

- **eind 2023**

overdracht van het toekomstig openbaar domein 'om niet' van sogent aan Stad Gent;

- **midden 2025 – midden 2026**

Realisatie S-gebouw waarvan de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat) **casco** wordt gebouwd. Daartoe zal de Dienst Facility Management Themagebouwen van de Stad Gent ten gepaste tijde een projectleider aanstellen om het bouwen van die casco ruimte op te volgen.

- **Midden 2026**

- Overdracht Fietsambassade na casco oplevering: daarbij zal de grond aan schattingswaarde van sogent aan Stad Gent worden overgedragen en de opstallen van Acasa Group bv aan Stad Gent worden verkocht. De Dienst Facility Management van de Stad Gent zal een bindend advies geven om tot de casco oplevering van de ruimtes voor de Fietsambassade annex het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat te kunnen overgaan;



GEEFT GENT VORM

- Start afwerkingsfase van de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat). De Dienst Facility Management van de Stad Gent zal ten gepast tijde met de vzw Fietsambassade de nodige afspraken maken m.b.t. die afwerkingsfase.

Het aandeel in de gemeenschappelijke ruimtes (ondergrondse garage met, 28 autostaanplaatsen, 2 deelauto's, fietsstaanplaatsen (voor 276 fietsen) en 32 private bergingen, en een collectieve binnentuin) van elke betrokken partner wordt gefinaliseerd van zodra alle partners gekend zijn. Deze aandelen worden vastgelegd in de desbetreffende te verlijden aktes. Daartoe zal ten gepaste tijde door de instrumenterende notaris een voorstel van basisakte met verdeling van privatieven en gemeenschappelijke delen opgemaakt worden.

- **2023 - 2026**

Studie en vergunningstraject voor de aanleg van het Koningin Mathildeplein in opdracht van de Stad Gent, NMBS, De Lijn en TMVW.

De studie zal in één fase uitgevoerd worden.

De werken zullen vermoedelijk in twee fases gerealiseerd worden (dit is afhankelijk van het rioleringsontwerp en de vooruitgang en organisatie van de werken van het S-gebouw en de stationswerken). Voorlopig gepland:

→ **2026-2027**

Fase 1: realisatie van het deel van het Koningin Mathildeplein tussen het S-gebouw en de trasporen - start na gevelafwerking S-gebouw.

→ **2028-2029**

Fase 2: aanleg van de trasporen en realisatie van het deel van het Koningin Mathildeplein tussen de trasporen en het stationsgebouw - start na de tweede fase van de werken aan het station (GSP 0.80).



GEEFT GENT VORM

3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding

De projectleiding voor het deelproject S-gebouw zit bij sogent, voor alle onderdelen en fazen. De projectverantwoordelijke van sogent is **Sofie Van Poucke** of haar vervanger, te bereiken via Sofie.VanPoucke@sogent.be of tel. 09 269 69 60.

De projectleiding voor het deelproject Koningin Mathildeplein zit bij Stad Gent, met name bij: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, vertegenwoordigd door **Pieter Van den Dorpe** of zijn vervanger. Hij is te bereiken via Pieter.VandenDorpe@stad.gent of 09 266 78 08

3.2. Projectstructuur en overleg

Voor de realisatie van het S-gebouw wordt een Projectgroep “S-gebouw” opgericht.

De verdere uitwerking van het ontwerp S-gebouw en de opmaak van het ontwerp voor het Koningin Mathildeplein gebeurt in nauw overleg met de Projectgroep “S-gebouw”. Het ontwerp van het Koningin Mathildeplein zal verder ook besproken worden op de bestaande overlegstructuren van de Stad Gent (vb. IKZ -overleg).

De Projectgroep “S-gebouw” is als volgt samengesteld:

namens sogent:

- projectverantwoordelijke van sogent **Sofie Van Poucke** of haar vervanger.
- voor Huuringent **Michiel Hagenaars** of zijn vervanger. Hij is te bereiken via michiel.hagenaars@sogent.be of 09 269 69 13.

namens Stad Gent:

- masterprojectleider van Stad Gent is **Anna Barborini** of haar vervanger.
- Met betrekking tot de afstemming met de inrichting van het openbaar domein, wordt de **Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen** van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de projectleider **Pieter Van den Dorpe** of zijn vervanger. Hij is te bereiken via Pieter.VandenDorpe@stad.gent of 09 266 78 08;
- Met betrekking tot de procedurele vergunningsaspecten, wordt de **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning** van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA) **Sara De Greve** of haar vervanger. Zij is te bereiken via Sara.DeGreve@stad.gent of 09 266 78 56;



GEEFT GENT VORM

- Met betrekking tot het bouwen van de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat) wordt **Dienst Facility Management Themagebouwen** van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door Franky De Munter. Hij is te bereiken via franky.demunter@stad.gent of 09 267 15 26.

De volgende diensten/contactpersonen maken ook deel uit van de Projectgroep maar zullen enkel mee uitgenodigd worden afhankelijk van het onderwerp van de geplande vergadering:

- Met betrekking tot de eigendomsverdeling wordt **Dienst Facility Management** van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door **Dorien Van Driessche** of haar vervanger. Zij is te bereiken via Dorien.VanDriessche@stad.gent of 09 266 59 87;
- **Dienst Financiën** Stad Gent is vertegenwoordigd door **Annemie Boghaert** of haar vervanger, te bereiken via Annemie.Boghaert@stad.gent of 09 249 22 09;
- **Juridische Dienst** Stad Gent is vertegenwoordigd door **An Rosiers** of haar vervanger, te bereiken via An.Rosiers@stad.gent of 09 266 73 82;
- Met betrekking tot de realisatie (mét oplevering) van de ruimte voor vestiging van de fietsambassade, wordt het **EVA Fietsambassade** vertegenwoordigd door Stijn Lewyllie of zijn vervanger, te bereiken via Stijn.Lewyllie@stad.gent of 0473 83 28 17;
- Met betrekking tot de realisatie (mét oplevering) van **het loket Burgerzaken** wordt de Stad Gent vertegenwoordigd door **Glauke Vanwonderghem** of haar vervanger. Zij is te bereiken via glauke.vanwonderghem@stad.gent of 09 266 72 52 ;
- Met betrekking tot de realisatie (mét oplevering) van **de bibliotheekautomaat** wordt de Stad Gent vertegenwoordigd door **Krist Biebaw** of zijn vervanger. Hij is te bereiken via Krist.Biebaw@stad.gent of 09 323 68 52;
- Met betrekking tot inspraak en participatie wordt de Dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de wijkregisseur, **Ann Manhaeve** of haar vervanger, te bereiken via Ann.Manhaeve@stad.gent of 09 266 82 55.
- Met betrekking tot communicatie wordt de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door het Infopunt Gent Sint-Pieters, **Gisèle Rogiest** of haar vervanger, te bereiken via Gisele.Rogiest@stad.gent of 09 241 28 09
- Met betrekking tot de afstemming met het overkoepelende **project Gent Sint-Pieters**, wordt de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de programmaregisseur/masterprojectleider of zijn/haar vervanger.

De verantwoordelijke schepen is schepen **Sami Souguir**. De betrokken schepen is schepen **Filip Watteuw**.



GEEFT GENT VORM

namens Acasa Group bv:

- de projectleider bij Acasa Group bv is **Timothy Jacob**, te bereiken via timothy@acasa.be of 09 321 03 00.
- architecturale supervisor is **Floris Vincke**, Ir. Architect bij 360 Architecten bv, te bereiken via floris.vincke@office360.be of 09 236 26 80.

Waar nodig wordt deze projectgroep volgens aanbelangend onderwerp aangevuld door een andere onderaannemer aangesteld door de private partner of andere betrokken stadsdiensten.

Knelpunten, twistpunten of geschillen met betrekking tot de inhoudelijke uitwerking van het ontwerp bij de opmaak van de verkavelingsaanvraag en de aanvraag tot omgevingsvergunning, waarvoor geen consensus gevonden wordt binnen de Projectgroep, worden ter advies voorgelegd in een gezamenlijk overleg met het directiecomité van sogent en Stefan Vanbroeckhoven, departementshoofd Departement Stedelijke Ontwikkeling Stad Gent.

3.3. Communicatie en participatie

Binnen het project Gent Sint-Pieters werd de “Samenwerkingsovereenkomst externe communicatie betreffende het project Gent Sint-Pieters” in het kader van de herinrichting van het station en de (her)ontwikkeling van de stationsomgeving Gent-Sint-Pieters tussen Stad Gent, sogent, de Lijn, Infrabel en NMBS gevalideerd op 9 maart 2021.

Sogent zal binnen zijn projectbudget **communicatiemiddelen** voorzien over dit project en de uitgifte van de budget huurwoningen in het bijzonder.

- ➔ Sogent zal via de vzw Huuringent uiterlijk 6 maanden voor de geplande datum van voorlopige oplevering de toewijsprocedure voor de budgethuurwoningen opstarten.

De private partner zal daarbij minimaal 6 maanden voor de geplande datum van voorlopige oplevering een (afgewerkt) inkijk-2 slaapkamer appartement ter beschikking stellen aan vzw Huuringent als model huurappartement én waarvoor de toegankelijkheid en ontsluiting voldoende gegarandeerd zal worden.

- ➔ Sogent levert via de vzw Huuringent alle nodige inspanningen om tegen de aanvangsdatum van de hoofdhurovereenkomst alle wooneenheden onder te verhuren en deze ook onderverhuurd te houden tot het einde van de



GEEFT GENT VORM

hoofdhurovereenkomst.

De bescheiden huurwoningen zullen in een systeem van onderhuur toegewezen worden tegen een vastgelegde maximale huurprijs aan gezinnen die op basis van hun woon- en gezinssituatie en inkomen voldoen aan de door vzw Huuringent vooropgestelde toewijscriteria.

Sogent zal samen met de private partner voor het indienen van de verkavelingsaanvraag van het S-gebouw/Koningin Mathildeplein **een infomoment** voor de aanpalende eigenaars organiseren.

Sogent zal samen met de private partner bij de verdere uitwerking van het ontwerp voor het S-gebouw **een inspraaktraject** organiseren omtrent de inrichting en gebruik van de voorziene collectieve tuin en de toekomstige afwerking van de gemene muren. Ook de mogelijkheid van buurtparticipatie in het lokaal energieopwekkingsstelsel zal verder onderzocht worden. Deze inspraaksessies zullen worden georganiseerd op initiatief van sogent en de private partner, in samenspraak met de dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent.

Stad Gent organiseert voor de aanleg van het Koningin Mathildeplein het nodige **inspraaktraject**. Dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent staat in voor de organisatie en coördinatie ervan.

De afspraken die sogent met de private partner hieromtrent vastlegde, zijn:

- Het informeren van de buurtbewoners en andere betrokkenen over de ontwikkeling van het project gebeurt in overleg met sogent, het Infopunt Gent-Sint-Pieters en de wijkregisseur van de Dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent. Ook hierbij zal telkens de naam en het logo van de private partner, sogent, het Infopunt en de Stad Gent duidelijk vermeld worden.
- De private partner zal op een constructieve manier sogent en de dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent steunen in hun overleg met de verschillende buurt- en actiecomités.
- Gezien het project gelegen is in de stationsomgeving Gent-Sint-Pieters, dient de private partner in overleg met de projectpartners van het stationsproject Gent-Sint-Pieters een Minder-Hinder-plan op te maken, en dit ter goedkeuring voor te leggen aan de betrokken Stadsdiensten. Het Minder-Hinder-plan omvat alle noodzakelijke maatregelen die zullen genomen worden met het oog op het vermijden en/of beheersen van de mogelijke hinderaspecten tijdens de uitvoeringsfase.
- De communicatie over alle mogelijke hinderaspecten tijdens de realisatie van het project moet steeds via de het Infopunt Gent Sint-Pieters gebeuren. De projectcommunicator



GEEFT GENT VORM

van de Stad Gent bepaalt in overleg met de private partner en sogent wanneer infovergaderingen nodig zijn met betrekking tot Minder Hinder en organiseert deze.



GEEFT GENT VORM

3.4. Tijdelijk gebruik zone S-gebouw en Koningin Mathildeplein

Het contract voor het beheer van de zone van de tijdelijke fietsenstallingen, afgesloten tussen de NMBS en APCOA eindigt op 31 maart 2024.

Aansluitend zal de NMBS een nieuwe beheerder voor bedoelde projectzone aanstellen. Op het moment zal de Stad Gent tussenkomen om ervoor te zorgen dat het maximaal behoud van de tijdelijke fietsenstallingen tijdens de werken wordt nagestreefd.

De NMBS gebruikt in de huidige fase van de stationswerken aan station Gent-Sint-Pieters geen gronden op het Koningin Mathildeplein voor werfinstallaties of dergelijke.

Momenteel wordt het overgrote deel van de projectzone ingenomen door fietsenstallingen.

Er zijn al scenario's voor de fasering van de fietsenstallingen opgemaakt en voorgelegd aan de stuurgroep Gent-Sint-Pieters. In bijlage 4 is de laatste versie van de prognose voor de fietsenstallingen terug te vinden.

Ten gepaste tijde dient deze prognose afgestemd te worden in relatie met het werfinrichtingsplan voor het S-gebouw, alsook met het werfinrichtingsplan voor de aanleg van het Koningin Mathildeplein. Daarvoor zullen tussen alle betrokken partners tijdig de nodige afspraken gemaakt worden. Deze afspraken dienen in alle fases van de realisatie van het S-gebouw bekeken te worden: voor, tijdens en na.

Het huidig tijdelijk gebruik voor het stallen van 3.800 fietsen, de kiss & ride zone, groenzone edm, zal worden herzien zodra Acasa Group bv dit deel van het terrein nodig heeft voor de voorbereiding van de werffase van het S-gebouw. Het maximaal behoud van de tijdelijke fietsenstallingen tijdens de werken wordt nagestreefd. Sogent brengt de programmaregisseur/masterprojectleider die in de Technische Werkgroep van Project Gent-Sint-Pieters de Stad vertegenwoordigt hiervan tijdig op de hoogte. Sogent rekent erop dat NMBS de lopende contracten m.b.t. het tijdelijk beheer tijdig opzegt zodat Acasa Group bv de werken zoals gepland kan starten en geen vertraging oploopt.

Indien nodig zorgt de beheerder van de desbetreffende zone voor het gedeeltelijk vrijmaken in functie van nog uit te voeren **infiltratiemetingen en boringen** nodig om enerzijds de juiste infiltratie- en of buffervoorzieningen voor opvang van het hemelwater bij realisatie van het project te kunnen argumenteren en anderzijds de bodemgesteldheid binnen dit project volledig in kaart te brengen in kader van het nodige grondverzet.

De werking van **vzw De Fietsambassade Gent**, momenteel gevestigd in de gebouwen van sogent gelegen aan de Voskenslaan 27 te Gent en palend aan het projectgebied, moet tijdens de realisatie van het S-gebouw gegarandeerd blijven. De exploitatieruimte voor De

Fietsambassade, huurder van de gebouwen gelegen aan de Voskenslaan 27 te Gent, zal beperkt worden tot het perceel in de Voskenslaan 27 en een deel van het perceel in de Reigerstraat. Tijdens de uitvoering van het S-gebouw dient een tijdelijke doorgang voorzien te worden tussen de Voskenslaan 27 en het perceel met toegang via de Reigerstraat. De doorgang heeft een breedte van minimum 5m. Acasa Group bv staat in voor de realisatie en beveiliging van deze tijdelijke doorgang. Sogent volgt dit tijdelijk gebruik verder op via zijn samenwerking met de private partner en stemt dit af met vzw De Fietsambassade.

Sogent zal binnen zijn projectbudget middelen voorzien voor beheerskosten die het tijdelijk gebruik op de zone van het S-gebouw en het Koningin Mathildeplein zullen voortbrengen, met name voor het beheer van de in blauw omrande zone op luchtfoto hieronder). De Stad Gent, met name de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen zal het onderhoud bekostigen van deop de foto in geel gemarkeerde zone, met name de kiss & ride zone en aangrenzend openbaar domein gelegen aan de zijde van de Voskenslaan, exclusief de in paars gemarkeerde zone. Apcoa of zijn nog aan te stellen opvolger beheert de zones f8 en f9 binnen bedoelde projectzone alsook de paarse strook tussen de zone f8 en f9 én de paarse strook binnen de geel gemarkeerde zone aan de zijde van de Voskenslaan.

Van zodra hier wijzigingen in optreden, zullen betrokken partners rond de tafel zitten om de beheerskosten binnen bedoeld projectgebied gelijkwaardig te verdelen.



4. Uitvoering BSO

4.1. Studiefase

Koningin Mathildeplein



GEEFT GENT VORM

Het schetsontwerp van het Koningin Mathildeplein cfr. studie “Actualisatie Masterplan Publieke ruimte project Gent Sint-Pieters” volstaat bij het indienen van de verkavelingsaanvraag.

Het voorontwerp, definitief ontwerp van het Koningin Mathildeplein alsook de daarvoor op te maken aanvraag tot omgevingsvergunning én het voorontwerp, definitief ontwerp alsook de op te maken aanvraag tot omgevingsvergunning van het S-gebouw dienen voldoende op elkaar afgestemd te worden. Er zal een wisselwerking tussen beide projecten in de twee richtingen gebeuren.

Stad Gent en sogent zullen de timing van het vergunningetraject voor het Koningin Mathildeplein en het S-gebouw zoveel mogelijk op mekaar laten afstemmen.

Er wordt een tussentijdse ‘voorlopige’ aanleg van het openbaar domein aangevraagd in de betrokken vergunningen indien de definitieve uitvoering van het Koningin Mathildeplein en de uitvoering van het S-gebouw om welke reden dan ook niet op mekaar kunnen worden afgestemd.

Stad Gent voorziet niet in de inplanting van een afvalstraat op het Koningin Mathildeplein en/of in de Ganzendries.

S-gebouw

Sogent heeft na het doorlopen van de PPS-procedure zoals omschreven in **bestek 2016/13** een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Acasa Group bv. Dit betreft de contractuele publiek-private samenwerking (PPS) tussen sogent als publieke partner enerzijds en een private partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van het S-gebouw.

De toewijzing van de realisatie van het S-gebouw gebeurde o.a. op basis van een ontwerpvoorstel in plaats van een architectuurwedstrijd zoals bedoeld in de BSO “Vorbereiding, verwerving en sloop”.

Acasa Group bv zal in uitvoering van de afgesloten samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en de private partner, onder leiding van zijn projectleider en architecturale supervisor, instaan voor de opmaak van de verkavelingsaanvraag, van het definitief ontwerp en de opmaak van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van het S-gebouw en dit gebaseerd op zijn offertevoorstel.

Sogent zorgt voor de **coördinatie** tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp voor het S-gebouw, brengt alle partijen samen, organiseert alle noodzakelijke (bilaterale)



GEEFT GENT VORM

overlegmomenten en faciliteert maximaal de tussentijdse besluitvorming opdat Acasa Group bv. de vooropgestelde timing inzake de vergunningsaanvragen kan halen.

Het voorontwerp, definitief ontwerp van het S-gebouw alsook de daarvoor op te maken aanvraag tot omgevingsvergunning én het voorontwerp, definitief ontwerp alsook de op te maken aanvraag tot omgevingsvergunning van het Koningin Mathildeplein dienen voldoende op elkaar afgestemd te worden. Er zal een wisselwerking tussen beide projecten in de twee richtingen gebeuren.

Stad Gent en sogent zullen de timing van het vergunningetraject voor het S-gebouw en het Koningin Mathildeplein zoveel mogelijk op mekaar laten afstemmen.

Stad Gent zal in zijn **adviserende rol** instaan voor het aanleveren van tijdig en gecoördineerd advies.

De Stad Gent zal tijdens de studiefase het onderdeel van ontwerp ten behoeve van de realisatie van de ruimte voor de fietsambassade, het **loket Burgerzaken** en de **bibliotheekautomaat** in alle tussenstappen mee opvolgen en mee goedkeuren en zal steeds in overleg met sogent, zijn opmerkingen en gevraagde aanpassingen onderbouwd en tijdig overmaken aan de architecturale supervisor en de projectleider van de private partner. Voor deze opvolging zal de Stad Gent ten gepaste tijde een projectleider aanstellen.

Vzw De Fietsambassade Gent zal daarnaast tijdens de studiefase ook het onderdeel van ontwerp ten behoeve van de realisatie van de fietsambassade in alle tussenstappen mee opvolgen en mee goedkeuren en zal steeds in overleg met sogent, zijn opmerkingen en gevraagde aanpassingen onderbouwd en tijdig overmaken aan de architecturale supervisor en de projectleider van de private partner.

Sogent zal samen met **Huuringent** tijdens de ontwerpfase het onderdeel van ontwerp ten behoeve van de realisatie van de bescheiden huurwoningen in alle tussenstappen mee opvolgen en mee goedkeuren en zal steeds in overleg, zijn opmerkingen en gevraagde aanpassingen onderbouwd en tijdig overmaken aan de architecturale supervisor en de projectleider van de private partner.

Sogent zal in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en de private partner steeds de correcte en kwaliteitsvolle verfijning van het offertevoorstel van de private partner bewaken.

4.2. Uitvoeringsfase



GEEFT GENT VORM

Koningin Mathildeplein

De Stad Gent zal samen met haar partners, NMBS, De Lijn en TMVW instaan voor de kwaliteitsvolle uitvoering van het Koningin Mathildeplein en dit volgens de planning opgenomen onder punt 2.4 Projectplanning.

Stad Gent zal hiertoe de uitvoeringsplanning afstemmen op de bouw van het S-gebouw. Indien de voorziene timing niet kan gehaald worden, dient sogent hiervan tijdig verwittigd te worden zodat sogent op haar beurt een tijdelijke voorziening kan (laten) aanleggen zodat het gebouw vanaf ingebruikname toegankelijk is voor bezoekers, bewoners en hulpdiensten.

S-gebouw

De private partner zal in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met sogent instaan voor de bouw van het S-gebouw. Sogent zal de tijdige en kwaliteitsvolle uitvoering van het S-gebouw bewaken.

Stad Gent zal instaan voor de werfopvolging nodig voor het onderdeel fietsambassade annex loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat van het S-gebouw (casco) en dit steeds in nauw overleg met vzw De Fietsambassade Gent. Voor deze opvolging zal de Stad Gent ten gepaste tijde een projectleider aanstellen.

Sogent zal de kosten dragen voor de eventuele werken die nutsmaatschappijen dienen uit te voeren, noodzakelijk voor het verleggen van de aanwezige ondergrondse nutsleidingen die de bouw van het S-gebouw verhinderen.

Voor wat betreft het tijdig verwijderen of verplaatsen van fietsenstallingen in of voorafgaand aan de werffase van het S-gebouw zal de Stad Gent, in overleg met sogent, de nodige afspraken verzorgen met de projectpartners van het project Gent-Sint-Pieters met het oog op optimale afstemming van werven en minimalisering van hinder. De private partner zal voor zijn werfactiviteiten tijdig de nodige vergunning 'inname openbaar domein' aanvragen bij Stad Gent.

4.3. Uitgiftefase

Koningin Mathildeplein

Deze fase is niet van toepassing op het deelproject Koningin Mathildeplein.

S-gebouw

Sogent zal aan de private partner een ontwikkelingsrecht verlenen door middel van een zakelijk recht, met name een **opstalrecht**.



GEEFT GENT VORM

Het zakelijk recht is voorwaardelijk in die zin dat het is gekoppeld aan een realisatieverplichting in hoofde van de private partner voor de ontwikkeling van een zgn. privaat en publiek project in het projectgebied, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde er een bouwproject op te realiseren. Er dient te worden vermeden dat de private partner kan speculeren met het ontwikkelingsrecht door bv. de realisatie uit te stellen of niet of anders door te voeren.

Het zakelijk recht wordt ten vroegste verleend nadat de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitvoerbaar en definitief is, en steeds onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de nodige definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, onverminderd hetgeen hierna is bepaald.

Voor het project zal het opstalrecht pas kunnen verleend worden nadat (cumulatieve voorwaarden):

- de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden definitief uitvoerbaar is geworden;
- het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd;
- de verkavelingsakte verleden werd.

Sogent zal op eerste verzoek van de private partner in hoofde van laatstgenoemde een opstalrecht vestigen op de gronden noodzakelijk voor de projectontwikkeling. **Het opstalrecht eindigt automatisch bij en naargelang verkoop van de grondaandelen en opstallen aan dezelfde partij.**

De private partner zal zelf instaan voor het aanvragen van alle noodzakelijke vergunningen. Sogent toetst hierbij steeds de conformiteit van deze documenten met het bestek, de definitieve offerte en de afspraken in de met de private partner afgesloten samenwerkingsovereenkomst.

De private partner staat in voor de realisatie van het volledige S-gebouw met inbegrip van de delen die nadien bestemd zijn voor het publieke project, met name de budgethuurwoningen (afgewerkt), de ruimte voor de Fietsambassade annex het loket Burgerzaken en het lokaal voor de bibliotheekautomaat (casco).

Na oplevering zullen de opstallen ingenomen door **vzw De Fietsambassade annex het loket Burgerzaken en het lokaal voor de bibliotheekautomaat**, conform de afgesloten samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en de private partner aangekocht worden door de Stad Gent tegen een vastgelegde aankoopprijs van **1.334,00 €/m²** bruto verkoopbare vloer- oppervlakte (prijspeil 2021, te indexeren). In het ontwerp dat momenteel voorligt bedraagt de bruto verkoopbare vloer- oppervlakte afgerond 700 m². Deze eenheidsprijs

omvat alle project- en bouwkosten, incl. omgevingsaanleg, incl. erelonen en projectmanagement, excl. btw.

De definitieve aankoopprijs wordt bepaald op basis van de uitvoerbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het S-gebouw. Na het verkrijgen van de uitvoerbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het S-gebouw, wordt de aankoopprijs niet meer gewijzigd, behoudens in geval van vergunde stedenbouwkundige regularisaties aan de uitvoerbare omgevingsvergunning wegens opgelegde of overeengekomen wijzigingen tijdens de uitvoering van de omgevingsvergunning.

5. Patrimoniaal

5.1. Huidige status

Sogent is conform de BSO “Sint- Denijsplein, voorbereiding, verwerving en sloop” op heden eigenaar van alle delen binnen het projectgebied, nodig voor de realisatie van het S-gebouw en het Koningin Mathildeplein (fase 1), zoals hieronder met blauwe vette lijn aangeduid:



Figuur 2 – eigendom sogent



GEEFT GENT VORM

5.2. Overdracht nodig ter realisatie van het openbaar domein door de Stad Gent

Sogent zal alle delen van percelen zoals aangeduid en opgesomd in bijlage 2 van deze overeenkomst in zijn eigendom én gelegen in de zone voor de “**zone voor stedelijk plein**” vastgelegd in het Gemeentelijk RUP nr. 137 ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Zuidelijk Stationsplein’ overdragen aan de Stad Gent bij akte voor de aanvang van de aanleg van het Koningin Mathildeplein en dit ‘**om niet**’.

5.3. Overdracht nodig ter realisatie van het S-gebouw

Sogent zal aan de private partner een ontwikkelingsrecht verlenen door middel van een zakelijk recht, met name een **opstalrecht**.

Het zakelijk recht wordt ten vroegste verleend nadat de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitvoerbaar en definitief is, en steeds onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de nodige definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, onverminderd hetgeen hierna is bepaald.

Voor het project zal het opstalrecht pas kunnen verleend worden nadat (cumulatieve voorwaarden):

- de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden definitief uitvoerbaar is geworden;
- het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd;
- de verkavelingsakte verleden werd.

Sogent zal steeds waken over de correcte uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en de private partner tijdens de ontwerpfase, het vergunningetraject en volledige projectrealisatie tot aan de definitieve oplevering van het S-gebouw.

De private partner zal zelf instaan voor de verkoop en uitgifte van de opstallen van het private project. Sogent zal de grondaandelen telkens mee verkopen bij verkoop van de bijhorende gebouwdelen of opstallen.

5.4. Overdracht nodig na realisatie van de ruimte voor de Fietsambassade annex loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat

Na voorlopige oplevering van het S-gebouw (casco afwerking in het geval van de fietsambassade) zal het grondaandeel nodig voor de vzw Fietsambassade, annex het loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat door sogent overgedragen worden aan de Stad Gent. De grondwaarde zal door middel van een schatting van een erkend landmeter-expert



GEEFT GENT VORM

worden vastgesteld. De geschatte waarde van bedoelde grond zal afgetrokken worden van het bedrag van de om te zetten renteloze lening (in een investeringssubsidie) en zal op het einde van het project ook niet als investeringssubsidie aan sogent uitbetaald worden.

Na voorlopige oplevering van het S-gebouw (casco afwerking in het geval van de fietsambassade) zullen de opstallen nodig voor de vzw Fietsambassade annex het loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat aangekocht worden door de Stad Gent van Acasa Group bv volgens de modaliteiten en de bepalingen opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen sogent en Acasa Group bv, die in bijlage 2 bij deze overeenkomst terug te vinden is.

De Stad Gent zal een erfpacht geven ten aanzien van vzw De Fietsambassade Gent voor het gebruik van de ruimte voor de vestiging van de vzw De Fietsambassade Gent (samen met het loket van de Dienst Burgerzaken en de bibliotheekautomaat) door middel van een nog op te maken en af te sluiten erfpachtovereenkomst onder betrokken partijen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke ruimtes (ondergrondse garage met, 28 autostaanplaatsen, 2 deelauto's, fietsstaanplaatsen (voor 276 fietsen) en 32 private bergingen, en een collectieve binnentuin) van elke betrokken partner wordt gefinaliseerd van zodra alle partners gekend zijn. Deze aandelen worden vastgelegd in de desbetreffende te verlijden aktes. Daartoe zal ten gepaste tijde door de instrumenterende notaris een voorstel van basisakte met verdeling van privatieven en gemeenschappelijke delen opgemaakt worden, ook voor het aandeel voor de vzw Fietsambassade annex het loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat.

De voorziene dakterrassen behoren toe aan het privaat project. De vzw Fietsambassade annex het loket Burgerzaken en de bibliotheekautomaat kunnen later deelnemen aan dat privaat project indien gewenst.

6. Financiering

6.1. Historische kosten

De totale kosten van sogent op datum van 31/12/2021 bedragen **6.921.163 euro**.

6.2. Renteloze lening

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de opvolging van de realisatie van het project S-gebouw en de medewerking bij de realisatie van het Koningin Mathildeplein:

BUDGETFILE - SOGent		2023							
S-gebouw (en K. Mathildeplein)									
SDPALG									
gebiedsontwikkeling									
Realisatie door projectontwikkelaar / PP									
Totaal projectresultaat S-gebouw (en K. Mathildeplein) 0 €									
SDPALG	Budgetbedrag	tem 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
NETTO PROJECT RESULTAAT		0							
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>		481.000							
Kosten									
<i>Overhead (0)</i>		0							
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>		3.364							
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>		9.801.705							
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>		1.448.913							
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6/7)</i>		717.128							
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>		60.500							
Totaal Kosten		12.031.610	6.921.163	3.940.649	167.322	153.993	204.578	366.126	277.779
Opbrengsten									
<i>Overhead (0)</i>		0							
<i>Subsidies (9)</i>		6.632.610	243.045					6.389.565	
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</i>		5.880.000			500.000	500.000	2.440.000	2.440.000	
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</i>		0							
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</i>		0							
Totaal Opbrengsten		12.512.610	243.045		500.000	500.000	2.440.000	8.829.565	
FINANCIERING		0	6.431.906	3.807.565				-10.239.471	
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>		0							
<i>Eigen middelen SOGENT</i>		0							
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>		0	6.431.906	1.157.659				-7.589.565	
<i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i>		0							
<i>Filialen (interne financieringen)</i>		0		2.649.906				-2.649.906	

Bij de inschatting van de uitvoeringskosten voor het eventueel verplaatsen van de ondergrondse nutsleidingen (FARYS, Telecommunicatie, edm.) alsook voor de tijdelijke aanleg van het aangrenzend openbaar domein aan het S-gebouw en andere voorbereidende werken noodzakelijk voor de realisatie van het S-gebouw werden naast de basisprijs **ook de onvoorziene kosten en de herzieningskosten** in rekening gebracht.

Bij de raming van de kosten is ook een risico winst marge van 4% of 481.000 euro opgenomen.



GEEFT GENT VORM

De toegekende renteloze lening in het kader van de reeds afgesloten BSO “voorbereidings-, verwervings- en sloopfase”, ten bedrage van **7.589.564,61 euro**, is door sogent aan Stad Gent opgevraagd en heeft sogent volledig ontvangen.

Sogent prefinanciert de volledige studie-, uitvoerings- en uitgiftfase noodzakelijk voor de realisatie van het S-gebouw. Voor de voorliggende BSO “Studie-, uitvoerings- en uitgiftfase” wordt derhalve geen bijkomende renteloze lening toegekend aan sogent.

Sogent genereert inkomsten door de verkoop van gronden aan de private partner of de nog te bepalen eindafnemers.

De totale waarde voor die grondaandelen, meer bepaald de totale prijs die door de private partner volgens de bepalingen van de afgesloten samenwerkingsovereenkomst wordt gegarandeerd en die dus sogent dient te bekomen ingevolge de verkoop van alle private grondaandelen, wordt bepaald op **5.250.000 euro**, zijnde de prijs overeenkomstig de residuele grondwaarde zoals opgenomen in het definitieve financieel voorstel van de private partner.

Op het moment dat er tussentijdse inkomsten (voor het moment van finale afrekening project) via de verkoop van de gronden worden gegeneerd, zal sogent deze inkomsten gebruiken om de (historische) projectkosten te dekken. Een eventuele terugbetaling van de renteloze lening zal gebeuren op het moment van finale realisatie van het project, met name na de verkoop van de laatste grondaandelen (zie verder).

De residuele grondwaarde zal geïndexeerd worden volgens de residentiële vastgoedprijs-index. De **residentiële vastgoedprijs-index van kwartaal 2 van 2022** geldt hierbij als referentie-index gezien sogent op dat moment eigenaar werd van alle gronden noodzakelijk voor de realisatie van dit project. De indexatie loopt tot op het ogenblik dat de grondwaarde (al dan niet gedeeltelijk) wordt uitbetaald aan sogent. Deze betaling zal gespreid verlopen met de verkopen van de respectievelijke grondaandelen.

Op het moment dat de inkomsten via de verkoop van alle gronden volledig gegeneerd worden én na realisatie van het volledige S-gebouw én nadat alle kosten en opbrengsten gekend zijn, zal het saldo binnen het project SDPALG kunnen berekend worden. Het uiteindelijk netto project resultaat van het project SDPALG zal toekomen aan de Stad Gent. Op heden wordt dit netto project resultaat geraamd op **1,2 miljoen euro**.

Sogent zal de Stad Gent tijdig op de hoogte brengen van zodra er zich grote afwijkingen op deze raming zouden voordoen. Sogent bezorgt daartoe aan de projectleider van de Stad Gent twee maal per jaar een overzicht van de opbrengsten en de kosten in een voortgangsrapportage van het afgelopen jaar. Daarbij wordt een detaillijst gevoegd van alle



GEEFT GENT VORM

opbrengsten en kosten. Op die manier worden de opbrengsten en kosten transparant aan de Stad Gent aangetoond.

Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de afhandelingswaarde bepaald op basis van de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden, conform de bepalingen in de beheersovereenkomst 2020 – 2025 sogent-stad Gent.

6.3. Investeringssubsidie

De omzetting van de renteloze lening van 7.589.564,61 euro in totaliteit naar een investeringssubsidie gebeurt na de realisatie van het S-gebouw. Op dat moment wordt het saldo gemaakt na het in rekening brengen van alle opbrengsten en alle kosten, incl. de financieringskosten van sogent.

Op dat moment kan het netto project resultaat bepaald worden. Het netto project resultaat van het project SDPALG behoort toe aan Stad Gent en zal van het bedrag van de totale investeringssubsidie (ten bedrage van 7.589.564,61 euro in totaliteit) worden afgetrokken en niet aan sogent worden toegekend.

7. Bijlagen

1. bestek 2016/13 'Realisatie S-gebouw – fase 2'
2. Samenwerkingsovereenkomst sogent – Acasa Group bv dd. 24 juni 2021
3. Gedetailleerde budgetfile bij OP 2023 – UPDATE dd. 27 september 2022
4. Prognose evolutie fietsenstallingen – update 16 juni 2022



GEEFT GENT VORM

8. Ondertekening

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

Voor de voorzitter van de raad bij delegatie,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité