



Vergadering van 8 december 2022

2022_GR_01081 Addendum 3 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding - Goedkeuring

Bevoegd: Astrid De Bruycker

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2de lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019, artikel 11.

Motivering

Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park. Hiertoe sloot de Stad Gent met sogent een bijzondere samenwerkingsovereenkomst af voor de parkuitbreiding binnen het project MALMAR Bijgaardehof en dit voor de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase. Deze overeenkomst werd op 20 maart 2017 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Op 23 september 2019 keurde de gemeenteraad vervolgens een eerste addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed, om onder partijen de nodige afspraken te maken inzake de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen. Op 25 september 2019 keurde de Raad van Bestuur van sogent datzelfde eerste addendum goed.

Op 25 januari 2021 keurde de gemeenteraad een tweede addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed voor de uitvoering van de parkuitbreiding binnen de voormalige fabrieksmuren van de Malmarfabriek, waarbij de Stad Gent bijkomend budget van 66.000 euro voorzag om het project van de parkuitbreiding financieel haalbaar te maken. Op 27 januari 2021 keurde de Raad van Bestuur van sogent datzelfde tweede addendum goed.

Dit derde addendum vormt opnieuw een aanpassing van voormelde afgesloten overeenkomst uit 2017 voor de uitvoering van de parkuitbreiding binnen de voormalige fabrieksmuren van de Malmarfabriek.

In de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst was opgenomen dat de parkuitbreiding tegen schattingsprijs zou worden overgedragen aan Stad Gent.

Deze overdracht dient echter 'om niet' te gebeuren, omdat het parkdeel als 'openbaar domein' is aangeduid in het RUP. Voorliggend addendum nr. 3 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof, formaliseert dit.

In de oorspronkelijke bijzondere samenwerkingsovereenkomst was daarnaast onder artikel 6 'Financiering' het volgende opgenomen:

Bij de overdracht van het park aan de Stad Gent zal de transactieprijs de schattingswaarde zijn (gebaseerd op een schattingsverslag) en de openstaande renteloze leningen aan sogent met dit bedrag worden afgeboekt.

Deze alinea komt te vervallen.

Het bedrag van 79.834 euro werd reeds in de oorspronkelijke bijzondere samenwerkingsovereenkomst door de stad vastgelegd als een vordering aan sogent. Voor de goedkeuring van voorliggend addendum zijn dan ook geen bijkomende middelen nodig.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project. Sogent legt ter staving de verantwoordingsstukken voor. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden.

Er wordt derhalve aan de gemeenteraad gevraagd het voorliggend addendum 3 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof goed te keuren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20221117_DO_MALMAR_addendum 3 op BSO.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum 3 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase, zoals gevoegd in bijlage.

MALMAR Bijgaardehof - parkuitbreiding: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (studie-, verwervings- en uitvoeringsfase)

ADDENDUM 3



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden mevrouw Astrid De Bruycker, Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen, en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ... ,

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 ... ,

hierna "*sogent*" genoemd,



GEEFT GENT VORM

Inhoud

Artikel 1. Context addendum 3 en situering project.....	4
1.1 Context van het addendum	4
1.2 Situering van het project.....	5
Artikel 2. Aanleiding addendum 3 en rechtzettingen	5
Artikel 3. Gebruik middelen voor uitvoering werken	7
Artikel 4. Planning	8
Artikel 5. Projectleiding	8
Artikel 6. Financiering.....	9

Artikel 1. Context addendum 3 en situering project

1.1 Context van het addendum

Doelstelling van het project:

Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park.

Sogent sloot met de Stad Gent op **21 maart 2017** een bijzondere samenwerkingsovereenkomst af voor de parkuitbreiding binnen het project MALMAR Bijgaardehof en dit voor de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.

Op **23 september 2019** keurde de gemeenteraad een eerste addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed, om onder partijen de nodige afspraken te maken inzake de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen. Op **25 september 2019** keurde de Raad van Bestuur van sogent datzelfde eerste addendum goed.

Op **25 januari 2021** keurde de gemeenteraad een tweede addendum als uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst goed voor de uitvoering van de parkuitbreiding binnen de voormalige fabrieksmuren van de Malmarfabriek, waarbij de Stad Gent bijkomend budget van **66.000 euro** voorzag om het project van de parkuitbreiding financieel haalbaar te maken. Op **27 januari 2021** keurde de Raad van Bestuur van sogent datzelfde tweede addendum goed.

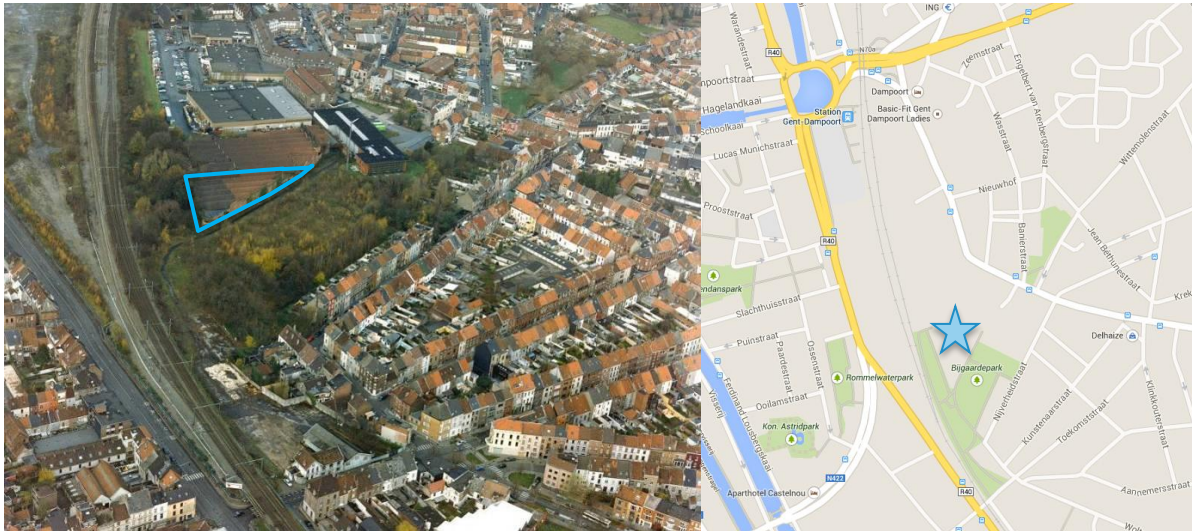
Dit derde addendum vormt een derde uitbreiding op voormelde afgesloten overeenkomst uit 2017 voor de uitvoering van de parkuitbreiding binnen de voormalige fabrieksmuren van de Malmarfabriek.

Beleidsvisie op het project (nota's, bestuursakkoord, ondernemingsplan, besluiten ed.):

De Stad Gent wenst op de site ruimte te maken voor vernieuwende stedelijke woontypologieën en publieke ruimte.

Dit project sluit aan bij strategische doelstelling 12 en de project operationele doelstelling 80 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 80: Gebiedsontwikkelingsprojecten op risico van sogent.

1.2 Situering van het project



De projectsite omvat de oude Malmarfabriek en is gesitueerd in het nieuwe buurtpark Bijgaardepark te Sint-Amandsberg. Het ligt tussen het park, de Ververijstraat, de spoorlijn Dampoort en het koopcentrum op de Dendermondsesteenweg. De volledige site beslaat +- 6.775m². De site is kadastraal gekend onder Stad Gent – vierde afdeling, sectie D, nummer 164 W3.

Het meest zuidelijke deel van de Malmarfabriek zal ingericht worden als nieuwe uitbreiding op het bestaande Bijgaardepark en was onderwerp van voormelde overeenkomst.

Artikel 2. Aanleiding addendum 3 en rechtzettingen
















In de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst was opgenomen dat de parkuitbreiding tegen schattingsprijs zou worden overgedragen aan Stad Gent.

Deze overdracht dient echter 'om niet' te gebeuren, omdat het parkdeel als 'openbaar domein' is aangeduid in het RUP.

De parkuitbreiding ligt namelijk in het **gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'** (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De parkuitbreiding ligt namelijk ook in **zone voor park en zone voor parktoegang van het gemeentelijk RUP 'Malmar'** (goedgekeurd op 26 januari 2004).



Legende	RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR. SA12 - MALMAR
	RUP-grens
	zongrens
	perceelsgrens
	bestaande bebouwing
	bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen binnen RUP
	zone voor park
	zone voor park met nabestemming zone voor tuinen (Z4)
	zone voor parktoegang
	zone A voor wonen
	zone voor tuinen
	zone B voor wonen met nabestemming zone voor parktoegang (Z2)
	zone voor wegen
	rooilijn X (tevens zongrens)
	rooilijn Y (tevens zongrens)
	stroken voor autostaanplaatsen in de zone van parktoegang
	voetgangers- en fietsersverbinding (schematische aanduiding)

Een klein deel van de parkuitbreiding is ook gelegen in het **RUP 167 – Stedelijk Wonen (deelgebied Ververijstraat)**. Het betreft het gedeelte meteen palend aan het Bijgaardepark.

Daarom dienen de volgende rechtzettingen tegenover de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst te gebeuren:

1/ In de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst was onder artikel 3 'Uitvoering' onder C 'beheer en overdracht' het volgende opgenomen:

De volledige Malmarfabriek werd in 2007 verworven door sogent.

Aangezien de toekomstige uitbreiding van het park publiek domein zal worden, zal het parkdeel overgedragen worden aan de stad gent tegen schattingsprijs, als deel van de afhandeling van het project.

De tweede alinea dient te worden vervangen door:

Sogent zal de parkuitbreiding 'om niet' overdragen aan de Stad Gent bij definitieve oplevering van de werken.

2/ In de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst was onder artikel 5 'Patrimoniaal' het volgende opgenomen:

Het perceel van de Malmarsite werd ingebracht als kapitaal bij de oprichting van het toenmalige AG SOB. De effectieve akte werd verleden op 19 februari 2007.

Het meest zuidelijke deel van de fabriek die de functie van publiek park zal vervullen, zal na realisatie van het park door sogent opnieuw worden verkocht aan de Stad Gent. De exacte aankoopsom zal op het ogenblik van de overdracht aan de Stad Gent bepaald worden aan de hand van een schattingsverslag.

De tweede alinea dient te worden vervangen door:

Sogent zal de parkuitbreiding 'om niet' overdragen aan de Stad Gent bij definitieve oplevering van de werken.

Alle vermeldingen in addendum 1 en 2 die betrekking hebben op een overdracht van de parkuitbreiding aan schattingswaarde komen ook te vervallen.

Artikel 3. Gebruik middelen voor uitvoering werken

De Stad Gent heeft in de afgesloten samenwerkingsovereenkomst met sogent een bedrag van **379.834 euro** (of 300.000 euro voor de parkuitbreiding en 79.834 euro voor de aankoop van het park) voorzien als een vordering op sogent (een zgn. renteloze lening), die aan sogent verstrekt wordt conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

Daarnaast heeft de Stad Gent bij addendum 2 bijkomend budget van **66.000 euro** voorzien om het project van de parkuitbreiding financieel haalbaar te maken.

Aangezien het park 'om niet' van sogent aan Stad Gent zal worden overgedragen, zullen de middelen van **79.834 euro** (uit de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst) ingezet worden voor de parkuitbreiding zelf. Onvoorziene zaken kunnen de werken impacteren en er worden ook steeds hogere prijsherzieningen aangerekend. Ook de erelonen zijn daardoor

verhoogd. De personeelskost van sogent is eveneens hoger dan de inschatting op het moment van afsluiting van addendum 2, dit omdat de uitvoeringstermijn door de wijzigingen uitgelopen is.

De qua bouwkost grootste onvoorziene werken zijn:

- extra werken betreffende de te renoveren dakconstructie en extra metselwerken aan te behouden fabrieksmuren gezien het terrein tijdens de studiefase, gezien de bouwvallige staat van de fabriek toen, slechts ten dele toegankelijk was (oa. omwille van veiligheidsredenen) waardoor de ontwerpers en ingenieurs bij aanbesteding slechts een inschatting van deze werken konden maken;
- opnieuw opmetselen puntgevel aangezien tijdens de sloopwerken omwille van stabiliteitsredenen de oorspronkelijke topgevel niet is kunnen bewaard blijven. Na afstemming met de betrokken stadsdiensten diende deze topgevel her opgemetseld te worden in oorspronkelijke staat;
- extra werken ter hoogte van de inkomtrap gezien onder deze nieuwe inkomtrap een ondergrondse kelder bleek te zitten die in studiefase niet gekend was.

De prijsherziening is gedurende de werf in het Bijgaardepark aanzienlijk gestegen: met name van 7.25 % in de maand augustus 2021 tot 13.46 % in de maand maart 2022.

Na oplevering van de werken zal de afrekening tussen Stad Gent en sogent op de werkelijk uitgevoerde kosten gebeuren.

Artikel 4. Planning

De voorlopige oplevering staat gepland begin 2023. De definitieve oplevering alsook de overdracht van het parkdeel zullen ten vroegste begin 2026 kunnen plaatsvinden.

Artikel 5. Projectleiding

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, Sofie Van Poucke, te bereiken via Sofie.VanPoucke@sogent.be of Tel. 09/269.69.60.

Het taakaandeel van de Stad Gent ligt bij de Groendienst, met als contactpersoon Eli Vandecasteele, te bereiken via eli.vandecasteele@stad.gent of Tel. 09/323.66.48.

De verantwoordelijke schepen is schepen Astrid De Bruycker.

Artikel 6. Financiering

De kosten gepaard gaande bij het eerste addendum, i.k.v. de vastgestelde minerale bodemverontreiniging en bodemverontreiniging vastgesteld met niet-gebonden asbestdelen, maken geen deel uit van huidig (derde) addendum en worden volledig binnen het eerste addendum afgerekend.

In de oorspronkelijke bijzondere samenwerkingsovereenkomst was onder artikel 6 'Financiering' het volgende opgenomen:

Bij de overdracht van het park aan de Stad Gent zal de transactieprijs de schattingswaarde zijn (gebaseerd op een schattingsverslag) en de openstaande renteloze leningen aan sogent met dit bedrag worden afgeboekt.

Deze alinea komt te vervallen.

Het bedrag van 79.834 euro werd reeds in de oorspronkelijke bijzondere samenwerkingsovereenkomst door de stad vastgelegd als een vordering aan sogent. Voor de goedkeuring van voorliggend addendum zijn dan ook geen bijkomende middelen nodig.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project. Sogent legt ter staving de verantwoordingsstukken voor. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden.

De uitbetaling gebeurt door overschrijving op rekeningnummer BE86 0910 0028 3450 van sogent.

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

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
Voor de voorzitter van de gemeenteraad, bij delegatie (zie ook http://www.stad.gent/handtekendelegatie) Mevrouw Astrid De Bruycker, Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen	Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité

