



Vergadering van 16 maart 2023

2023_GR_00276 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur - Addendum 3 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De beheersovereenkomst 2020-2025 met het OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019.

Motivering

In de zitting van de gemeenteraad van 29 maart 2021 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 31 maart 2021 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur (BSO 2) goedgekeurd. Deze overeenkomst volgt op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1) tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 27 september 2017 en op de gemeenteraad dd. 25 september 2017.

Deze BSO 2, dewelke enkel betrekking heeft op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving', omvat volgende aspecten:

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

Op basis van deze BSO 2 kan sogent aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 4.389.764,46 € excl. BTW (5.311.615 € incl. BTW). De historische kost van 427.574 € incl. BTW werd reeds afgerekend op BSO 1. De EFRO-subsidie van €800.000 (incl. BTW) wordt rechtstreeks door sogent aangevraagd en wordt meegeteld in de totale projectkost.

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

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

Voorliggend addendum bouwt tevens verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien om de gegunde lopende opdracht der werken, zoals beschreven in “bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk” en “bestek 2021/13 – Renovatie pastorijs” te kunnen verderzetten (prijsherziening). Daarnaast zullen via onderhavig addendum ook de bijkomende middelen voor het inrichten van een klantencabine en het bestellen van de nodige materialen voor de toegangscontrole via het raamcontract van FM worden voorzien.

Volgende bijkomende financiële middelen zullen nodig zijn:

	Prijsherziening	Klantencabine	Raamcontracten
Reconversie Heilig Hartkerk	€ 711.669,97	€ 90.028,11	€ 44.200,00
Renovatie pastorijs	€ 91.829,32	€ 0,00	€ 20.207,60

Dit bedraagt in totaal € 957.935 incl. BTW.

- Bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk: € 845.898,08 incl. BTW
- Bestek 2021/13 – Renovatie pastorijs: € 112.036,92 incl. BTW

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 3/03/23

Vastleggingnummer(s): 4521000308 + 4522001455

Voorgestelde uitgaven: € 957.935,00

Gebudgetteerd: Ja

Het betreft een verschuiving in de tijd. Verschuijing in de tijd : Van 2024 naar 2023: 5.129,80
Van 2025 naar 2023: 149.211,00 Extra budget: 957.935 in 2023. De vastleggingen werden zo aangepast.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing
----------------	------------------------

Budgetplaats	406950001
Categorie*	2210000
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2023	5.476.033,59
2024	104.667,20
2025	
Later	
Totaal	5.580.700,79

Verwachte ontvangsten: € 0,00

nvt

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230217_BSO2 Addendum3.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 BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur, zoals gevoegd in bijlage.

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 2:

Stadsvernieuwingsproject 'En route' Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur

Addendum 3



Tussen enerzijds:

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

hierna “*de Stad Gent*” of “*de Stad*” genoemd,

en anderzijds:

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

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoud

1. Voorafgaand: BSO2 en addendum 1 & 2	4
2. BSO2 - Addendum 3	5
2.1. Prijsherziening.....	5
2.2. Klantencabine	6
2.3. Raamcontracten.....	7
2.4. Finaliteit.....	7
2.5. Budgettaire impact	7
2.6. Overzicht BSO bedragen.....	8

1. Voorafgaand: BSO2 en addendum 1 & 2

In de zitting van de gemeenteraad van 29 maart 2021 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 31 maart 2021 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur (BSO 2) goedgekeurd. Deze overeenkomst volgt op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1) tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 27 september 2017 en op de gemeenteraad dd. 25 september 2017.

Deze BSO 2, dewelke enkel betrekking heeft op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving', omvat volgende aspecten:

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

Op basis van deze BSO 2 kan **sogent** aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 4.389.764,46 € excl. BTW (5.311.615 € incl. BTW). De historische kost van 427.574 € incl. BTW werd reeds afgerekend op BSO 1. De EFRO-subsidie van €800.000 (incl. BTW) wordt rechtstreeks door sogent aangevraagd en wordt meegeteld in de totale projectkost.

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

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

Onderhavig addendum bouwt tevens verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien om de gegunde lopende opdracht der werken, zoals beschreven in "bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk" en "bestek 2021/13 – Renovatie pastori" te kunnen verderzetten. Daarnaast zullen via onderhavig addendum ook de bijkomende middelen voor het inrichten van een klantencabine en het bestellen van de nodige materialen voor de toegangscontrole via het raamcontract van FM worden voorzien.

2. BSO2 - Addendum 3

2.1. Prijsherziening

Prijsherzieningsclausule

Bestek “2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk” werd op 21/09/2021 gegund aan TM Vandendorpe – Van Laere. De opdracht der werken werd in het najaar van 2021 aangevat en zal vermoedelijk opgeleverd worden in mei 2023.

Bestek “2021/13 – Renovatie pastorie” werd op 07/10/2021 gegund aan Monument Vandekerckhove. De opdracht der werken werd in het najaar van 2021 aangevat en zal vermoedelijk opgeleverd worden in maart 2023.

In beide bestekken is een prijsherzieningsclausule opgenomen die rekening houdt met zowel de stijgende materiaal- en grondstofprijzen, als de stijgende loonkost tussen het moment van indienen van de offerte en het effectieve moment van uitvoering en facturatie van de werken. Het opnemen van een prijsherzieningsclausule is bij een opdracht voor werken een wettelijke verplichting (art. 38/7 KB Uitvoering).

De prijsherziening wordt berekend met volgende formule:

$$p = P (0,40 s/S + 0,40 i/I + 0,20)$$

P = het volgens het contract vastgelegd bedrag van de staat

p = de te betalen som

S = het gemiddelde loon van kracht 10 kalenderdagen vóór de datum die voor het indienen van de offertes is vastgesteld, ingeval van een procedure met onderhandelingen is de bedoelde datum de datum van de definitieve offerte.

s = het gemiddelde loon van kracht op de eerste dag van de in de vorderingsstaat beschouwde periode

I = het indexcijfer van de grondstoffen en materialen met betrekking tot de kalendermaand vóór de uiterlijke datum die werd vastgesteld voor het indienen van de offertes, ingeval van een procedure met onderhandelingen is de bedoelde datum de datum van de definitieve offerte. Het gaat hier om de index I-2021.

i = het indexcijfer van de grondstoffen en materialen met betrekking tot de kalendermaand vóór de eerste dag van de in de vorderingsstaat beschouwde periode. Het gaat hier om de index I-2021.

Deze prijsherzieningsclausule maakt deel uit van beide bestekken en is bijgevolg bindend.

Overschrijding budget prijsherziening

In normale omstandigheden volstaat een prijsherziening van 2% per jaar om deze kosten te dekken. Gezien we bij de opmaak en gunning van het bestek de impact van de covid19-pandemie reeds voelbaar was, werd de prijsherziening voor dit dossier opgetrokken naar 3,5%.

De oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie hebben ervoor gezorgd dat zowel parameter “I/i”, die de stijgende grondstoffen- en materiaalkost in rekening brengt, alsook parameter “S/s”, die de stijgende loonkost in rekening brengt, enorm zijn gestegen ten opzichte van de indieningsdatum van de offerte.

	Bestek 2021/12 Heilig Hartkerk	Bestek 2021/13 Pastorij
november	3,05%	/
december	3,87%	1,34%
januari	4,49%	1,95%
februari	7,05%	4,37%
maart	7,88%	5,16%
april	15,50%	12,42%
mei	18,20%	14,97%
juni	18,67%	15,42%
juli	18,55%	15,35%
augustus	16,25%	13,18%
september	16,90%	13,79%
oktober	17,15%	14,07%
november	17,13%	14,05%

Er is bijgevolg onvoldoende budget voorzien in BSO2 en haar addenda om de huidige prijsherziening te kunnen financieren.

2.2. Klantencabine

In het aanbestedingsdossier was voorzien om het vermogen van de kerk te laten leveren door het laagspanningsnet van Fluvius. Tijdens de uitvoering is gebleken dat er onvoldoende vermogen beschikbaar is om dit te kunnen leveren en de kerk een eigen klantencabine op middenspanning nodig heeft.

Er werd een aanbestedingsdossier opgemaakt voor het inrichten van de klantencabine. Deze inrichting werd geraamd op € 97.997,90 incl. BTW. Bij het raadplegen van de markt via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, bedroeg de verbeterde inschrijvingsprijs van de laagste regelmatige offerte € 90.028,11 incl. BTW.

De bouwkundige werken voor de klantencabine werden in het dossier van de aannemer van de kerk opgenomen aan eenheidsprijzen uit het aanbestedingsdossier. De kostprijs hiervoor wordt meegenomen in het reeds voorziene budget voor onvoorziene meerwerken van bestek 2021/12 “Reconversie Heilig Hartkerk”.

2.3. Raamcontracten

Gezien de gebouwen eigendom zijn van Stad Gent en door de dienst Facility Management beheerd zullen worden, werd gevraagd om beroep te doen op hun raamcontract voor toegangscontrole.

Hiervoor werd bij de raamcontractant offertes opgevraagd en deze budgetten moeten bijkomend worden voorzien. Deze budgetten zijn inclusief BTW en inclusief een inschatting van de prijsherziening.

- Bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk: € 45.004,57
- Bestek 2021/13 – Renovatie pastorie: € 20.128,00

2.4. Finaliteit

Dit addendum heeft enerzijds als doel om bijkomende financiële middelen vast te leggen om de betalingen, zoals vastgelegd in bestek “2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk” en bestek “2021/13 – Renovatie pastorie”, te kunnen volbrengen.

Anderzijds worden er bijkomende financiële middelen vastgelegd om de klantencabine te installeren en de nodige zaken via het raamcontract te bestellen.

2.5. Budgettaire impact

Volgende bijkomende financiële middelen zullen nodig zijn:

	Prijsherziening	Klantencabine	Raamcontracten
Reconversie Heilig Hartkerk	€ 711.669,97	€ 90.028,11	€ 44.200,00
Renovatie pastorie	€ 91.829,32	€ 0,00	€ 20.207,60

Dit bedraagt in totaal € 957.935 incl. BTW.

- Bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk: € 845.898,08 incl. BTW
- Bestek 2021/13 – Renovatie pastorie: € 112.036,92 incl. BTW

Dit bijkomend budget werd met volgende de formule bepaald: “huidige prijsherziening + 5% op het uitstaande bedrag + de reeds betaalde prijsherziening.” Er werd voor bestek 2021/12 een prijsherziening van 22,1% voorzien en voor bestek 2021/13 een prijsherziening van 17,5%, beide op het uitstaande bedrag van november 2022.

2.6. Overzicht BSO bedragen

De bijkomende financiële middelen zullen via doorfacturatie worden opgevraagd bij Stad Gent, volgens de modaliteiten vastgelegd in BSO2 en haar addenda. **Sogent** zal de ontvangen facturen met toepassing van het geldende BTW regime (hetzij met toepassing van BTW, hetzij met verlegging van BTW, hetzij zonder toepassing van BTW) doorfactureren, de stad zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via de btw-aangifte. De Stad zal deze middelen voorzien als investeringsmiddelen (inclusief BTW).

In onderstaande tabel het overzicht van de totale projectkost incl. BTW.

<u>Totale projectkost:</u>	
Totaal projectbudget	€ 8.883.521 (incl. btw)
<u>Financiering:</u>	
Stad Gent	€ 8.083.521 (incl. btw)
EFRO	€ 800.000 (incl. btw)

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de vastgelegde en overgedragen budgetten in de afgesloten BSO's.

BSO 1	€ 2.434.189 (incl. BTW) - € 427.574 reeds afgerekend = €2.006.615 saldo BSO1
BSO 2	€ 3.305.000 (incl. BTW) + overdracht saldo BSO1 (€ 2.006.615)
BSO 2 – Addendum 1	€ 1.386.397 (incl. BTW)
BSO 2 – Addendum 2	€ 0 (geen budgettaire impact)
BSO 2 – Addendum 3	€ 957.935 (incl. BTW)

Het bijkomende budget van € 957.935,00 incl. BTW zal als volgt gespreid worden over de komende jaren:

2023	2024
€ 853.267,80	€ 104.667,20

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 de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatie (zie ook http://www.stad.gent/handtekendelegatie)	Voor sogent,
De heer Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent