



Vergadering van 16 november 2023

2023_GR_00956 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur - Addendum 4 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Mathias De Clercq, Rudy Coddens, Hafsa El-Bazioui

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 Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn 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, Pastorie en omgeving', omvat volgende aspecten:

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

Via addendum 3 is beslist 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 (prijsherziening). Daarnaast zorgt addendum 3 ook voor bijkomende middelen voor het inrichten van een klantencabine en het bestellen van de nodige materialen voor de toegangscontrole via het raamcontract van FM.

Voorliggend addendum 4 bouwt tevens verder op BSO 2 'Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur' en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien voor de studie en uitvoering van de professionele keuken en de opmaak van uitvoeringstekeningen voor het barmeubel, afruim- en kassameubel van het solidair buurtrestaurant. Daarnaast worden via onderhavig addendum ook financiële middelen voorzien voor het begeleiden van een participatietraject over de inrichting van de Heilig Hartkerk samen met de buurtbewoners, de verschillende stakeholders en de toekomstige beheerder.

Aangezien de uitbating van het solidair buurtrestaurant zal gebeuren door het Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE), dat binnen het OCMW valt, en er tussen de Stad en het OCMW een huurovereenkomst met accessoir opstalrecht wordt afgesloten voor het gebruik en beheer van het solidair buurtrestaurant, wordt het OCMW toegevoegd als partij aan dit addendum. Het OCMW treedt t.a.v. sogent op als opdrachtgever voor de inrichting van het solidair buurtrestaurant. Hierdoor wordt voorliggend besluit parallel ook voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn. Gezien de financiële verbintenis in deze betrekking heeft op het OCMW, betreft enkel het dossier dat wordt voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn een visumdossier.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent, OCMW Gent en sogent BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur - Addendum 4 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum 4 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent BSO

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

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent, OCMW Gent en sogent

BSO 2:

Stadsvernieuwingsproject 'En route'

Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur

Addendum 4



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,

3. Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden de heer Christophe Peeters, voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d.

hierna "*OCMW Gent*" genoemd,

Inhoud

1. Voorafgaand: BSO2 en addendum 1,2 & 3.....	4
2. BSO2 - Addendum 4	5
2.1. Professionele keuken & uitrusting restaurant.....	5
2.2. Participatie inrichting	5
2.3. Finaliteit.....	5
2.4. Budgettaire impact	8
2.5. Sogent – Stad Gent – OCMW Gent.....	5
2.5.1. Taakverdeling.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.6. Financieel.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.6.1. Modaliteiten financiële afrekening	8
2.6.2. Overzicht BSO bedragen.....	9

1. Voorafgaand: BSO2 en addendum 1,2 & 3

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. Dit addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 24 januari 2022 en door de raad van bestuur van **sogent** in de zitting van 23 februari 2022.

Via addendum 3 werden er bijkomende financiële middelen voorzien om de gegunde lopende opdracht der werken, zoals beschreven in "bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk" en "bestek 2021/13 – Renovatie pastoriwoning" te kunnen verderzetten. Daarnaast werden ook bijkomende middelen voor het inrichten van een klantencabine en het bestellen van de nodige materialen voor de toegangscontrole via het raamcontract van FM voorzien. Dit addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 27 maart 2023 en door de raad van bestuur van **sogent** in de zitting van 26 april 2023.

Onderhavig addendum bouwt tevens verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien voor de studie en uitvoering van de professionele keuken en de opmaak van uitvoeringstekeningen voor het barmeubel, afruim- en kassameubel van het solidair buurtrestaurant. Daarnaast worden via onderhavig addendum ook financiële middelen voorzien voor het begeleiden van een participatietraject over de inrichting van de Heilig Hartkerk samen met de buurtbewoners, de verschillende stakeholders en de toekomstige beheerder.

2. BSO2 - Addendum 4

2.1. Professionele keuken & uitrusting restaurant

Professionele keuken

In BSO2 zit de oplevering van een casco-ruimte waarin de keuken van het solidair buurtrestaurant kan worden ingericht. Aanvullend op de architectuuropdracht zal via onderhavig addendum ook de studie en uitvoering van de professionele keuken worden opgenomen door sogent. Het betreft volgende zaken:

- Studietraject voor het ontwerp van de professionele keuken.
- Opmaak van een aanbestedingsdossier.
- Aanbestedingsprocedure & gunning.
- Opvolging van de werken en oplevering.

Barmeubel, mobiele kassa en afruimmeubel

In het kader van de werking van het solidair buurtrestaurant is een barmeubel, afruimmeubel en mobiele kassa nodig. Via onderhavig addendum zullen financiële middelen voorzien worden om de ontwerp- en productietekeningen op te maken. Er zullen in onderhavig addendum geen financiële middelen worden voorzien om de uitvoering te bekostigen. De uitvoering zal gebeuren door het Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE) in het kader van hun opleidingstraject. Sogent, het ontwerpteam, de Stad en DBSE zullen samen zoeken naar lokale reststromen die dienst kunnen doen als circulaire grondstoffen voor de vervaardiging van deze stukken.

2.2. Participatie inrichting

De toekomstige beheerder wil de vernieuwde Heilig Hartkerk inrichten samen met de verschillende stakeholders uit de buurt. Via onderhavig addendum worden de financiële middelen voorzien voor een kortlopend participatietraject met als doel het opmaken van een plan van aanpak of moodboard, waarmee de toekomstige beheerder en de buurt samen verder aan de slag kunnen. Het betreft drie brainstormsessies/participatiewerkshops waarna een plan van aanpak zal worden opgesteld voor het vervolgtraject. Dienst beleidsparticipatie en de wijkregisseur zullen zorgen voor het leggen van de contacten met de verschillende stakeholders in het kader van de workshops.

2.3. Sogent – Stad Gent – OCMW Gent

Aangezien de uitbating van het solidair buurtrestaurant zal gebeuren door het Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE), dat binnen het OCMW valt, en er tussen de Stad en het OCMW een huurovereenkomst met accessoir opstalrecht wordt afgesloten voor het gebruik en beheer van het solidair buurtrestaurant, wordt het OCMW toegevoegd als partij aan dit addendum.

Het OCMW treedt t.a.v. sogent op als opdrachtgever voor de inrichting van het solidair buurtrestaurant.

2.4. Finaliteit

Dit addendum heeft als doel om bijkomende financiële middelen vast te leggen voor de uitrusting van de professionele keuken en restaurantruimte, alsook voor het opmaken van een plan van aanpak voor de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes van de Heilig Hartkerk.

Tevens worden in onderhavig addendum de afspraken tussen OCMW Gent, Stad Gent en sogent vastgelegd m.b.t. de taakverdeling, de financiële afrekening,

3. Taakverdeling

De ambitie van de samenwerking tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerd project. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

De taken die deel uitmaken van onderhavig addendum worden beschreven in artikels 2.1 en 2.2. en bestaan in hoofdzaak uit:

- Professionele keuken:
 - Opmaken van planmateriaal en aanbestedingsdossier (lastenboek, meetstaat)
 - Opmaken van een kostenraming
 - Aanbesteding en gunning van het dossier
 - Opvolging van de werken na gunning
 - De voorlopige oplevering en waarborgperiode
 - De definitieve oplevering
 - De eindafrekening
- Barmeubel, mobiele kassa en afruimmeubel
 - Opmaken van ontwerp- en productietekeningen voor barmeubel en wandkast, mobiele kassa en afruimmeubel.
- Participatie inrichting
 - Opmaken van een plan van aanpak of moodboard voor de inrichting van de Heilig Hartkerk op basis van participatiesessies met de buurt

De hieronder beschreven taken van Stad Gent, OCMW Gent en sogent vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits

verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- a. de organisatie van de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bv. van werkgroepen,...) en zorgt voor de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. ondersteuning bij de organisatie van participatiemomenten met de buurt i.k.v. het luik inrichting van de Heilig Hartkerk.
- c. de algemene begeleiding van de opdracht voor de uitvoering en het ontwerp
- d. alle taken eigen aan de bouwheer:
 - Algemene projectleiding
 - Selectie, aanstellen en opvolgen dienstverleners, aannemers, leveranciers,...
 - Kwaliteitscontrole van uitgevoerde werken,...
 - Organisatie van de voorlopige en de definitieve oplevering
- e. de kwaliteits- en kostenbewaking

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

- f. De programmaregisseur is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, zowel tijdens het ontwerpproces, tijdens de werken, als na oplevering.
- g. Het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot de start der werken.
- h. Dienst beleidsparticipatie zorgt voor de organisatie van participatiemomenten met de buurt i.k.v. het luik inrichting van de Heilig Hartkerk, in samenwerking met sogent en OCMW Gent.
- i. Het ondersteunen van het zoeken naar reststromen m.b.t. het maatwerkmeubilair.
- j. De stad is aanvrager en ontvanger van de subsidies (m.u.v. EFRO) die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen. Voor de EFRO-subsidie zit de opvolging en rapportering bij sogent, Strategische subsidies zorgt hier enkel voor advies en ondersteuning.
- k. De programmaregisseur staat in voor de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad.

OCMW Gent voert de volgende opdrachten uit:

- a. het aanleveren van de nodige informatie betreffende de werking van DBSE (vb. sociaal maakbedrijf, werking opleidingen,...) in het kader van het maatwerkmeubilair en de inrichting.
- b. het aanleveren van de nodige informatie betreffende de werking van het sociaal restaurant.
- c. het zoeken naar reststromen m.b.t. het maatwerkmeubilair.
- d. het verlenen van schriftelijke goedkeuring op belangrijke momenten, het valideren van de uitvoeringsplannen,...
- e. de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget.
- f. de (eventuele) goedkeuring van de tussentijdse afrekeningen van sogent.

4. Budget en financiering

4.1. Budgettaire impact

Volgende bijkomende financiële middelen zullen nodig zijn:

- Softkosten (erelonen, personeelskost): € 65.000,00 excl. BTW
- Bouwkost professionele keuken: €352.000,00 excl. BTW
- Risico-winstmarge: €25.000,00 excl. BTW

De totale budgettaire impact wordt begroot op € 458.708. Dit bedrag omvat ook het gedeelte aan niet terugvorderbare BTW voor OCMW Gent, rekening houdend met de geldende verhoudingsgetallen.

Het BTW-bedrag, gerekend aan 21%, voor de volledige opdracht bedraagt €92.820,00. Het niet terugvorderbare deel hiervan bedraagt € 16.708.

4.2. Modaliteiten financiële afrekening

De bijkomende financiële middelen zullen via doorfacturatie worden opgevraagd/afgerekend aan OCMW Gent, dit volgens de modaliteiten vastgelegd in onderhavig addendum.

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, OCMW Gent zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via haar btw-aangifte. Hierbij bevestigt het OCMW Gent over een actief BTW nummer (BE0212.214.125) te beschikken en verplicht is tot het indienen van periodieke BTW aangiften. OCMW Gent zal deze middelen voorzien als investeringsmiddelen (inclusief BTW).

De bedragen die aan **sogent** worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. het de professionele keuken en inrichting van de Heilig Hartkerk worden, na interne verificatie en goedkeuring bij **sogent**, op regelmatige basis doorgerekend aan OCMW Gent, met toepassing van het geldende BTW regime. De door **sogent** verrichte prestaties (personeelskosten) in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door **sogent** aan OCMW Gent worden gefactureerd met toepassing van 21% BTW.

De facturen van de prestaties van **sogent** zullen, na verificatie en goedkeuring bij de OCMW Gent, door OCMW Gent betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

De facturen van prestaties van derden (aannemers, erelonen, ...) die worden doorgefactureerd aan OCMW Gent, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Sogent zal, voorafgaand aan deze facturen, een overzicht van de af te rekenen kosten ter goedkeuring voorleggen aan Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE), zodat de betaling eventueel vlotter kan verlopen teneinde financieringskosten te kunnen vermijden.

4.3. Overzicht BSO bedragen

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

<u>Totale projectkost:</u>	
Totaal projectbudget	€ 9.342.229 (incl. btw)
<u>Financiering:</u>	
Stad Gent	€ 8.083.521 (incl. btw)
OCMW Gent	€ 458.708 (incl. niet terugvorderbare 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)
BSO 2 – Addendum 4	€ 458.708 (incl. niet terugvorderbare BTW)

Het bijkomende budget van € 458.708,00 incl. niet terugvorderbare BTW (op het niveau van OCMW Gent) zal als volgt gespreid worden over de komende jaren:

2023	2024
€ 47.810,00	€ 410.989,00

Opgemaakt te Gent op in 3 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 delegatiebesluit	Voor sogent,	Voor OCMW Gent,
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	de heer Christophe Peeters, voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent	Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur

