



# Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst (BSLO)

## Stad Gent en sogent

---

**Opmaak erfgoedbeheersplan.  
Uitbreiding van Design museum Gent met een nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck.**

---

## Addendum 4

---



Tussen enerzijds :

1. Stad **Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad,

hierna "*Stad Gent*" of "*de Stad*" genoemd,

en anderzijds :

2. Autonoom gemeentebedrijf **Stadsontwikkeling Gent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, met ondernemingsnummer 0367.300.594, 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 1 maart 2023,

hierna "*sogent*" genoemd,



# Inhoud

|   |   |
|---|---|
| 1. Voorafgaand : BSLO, Addendum 1, 2 en 3     | 5 |
| 2. BSLO Addendum 4                            | 6 |
| 2.1. Buitenschrijnwerk achtergevel Huis Leten | 6 |
| 2.2. Smart verhaal                            | 7 |
| 2.2.1. Smart verhaal uit Addendum 2           | 7 |
| 2.2.2. Wijziging Smart verhaal in Addendum 4  | 7 |
| 3. Overzicht bedragen BSLO en addenda         | 8 |



# 1. Voorafgaand : BSLO, Addendum 1, 2 en 3

Door middel van de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst (BSLO) Stad Gent en sogent - Concept, studie en uitvoering, gaf Stad Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor Stad Gent voor de realisatie van de nieuw te bouwen vleugel aan de Drabstraat en de noodzakelijk bijhorende gedeeltelijke restauraties aan de beschermde monumenten Huis Leten en Hotel De Coninck en de opmaak van het erfgoedbeheersplan, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam van en voor rekening van Stad Gent.

## Oorspronkelijke (basis) BSLO

- Goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 22 mei 2018 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 24 mei 2018.
- Sogent kan aan de Stad, voor de opmaak van het erfgoedbeheersplan, een bedrag aan kosten opvragen van **70.248 € excl. BTW (85.000 € incl. BTW bij de Stad)**.
- Sogent kan aan de Stad, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een bedrag aan kosten opvragen van **8.289.047 excl. BTW (10.029.747 € incl. BTW bij de Stad)**.

## Extra bedragen via de addenda :

### Addendum 1 aan de BSLO

- Goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 22 juni 2020 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 25 juni 2020.
- Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 1**, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een extra bedrag aan kosten opvragen van **1.609.012 € excl. BTW (1.946.905 € incl. BTW bij de Stad)**.

### Addendum 2 aan de BSLO

- Goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 21 juni 2021 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 24 juni 2021.
- Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 2**, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een extra bedrag aan kosten opvragen van **1.945.496 € excl. BTW (2.354.050 € incl. BTW bij de Stad)**.

### Addendum 3 aan de BSLO

- Goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 27 februari 2023 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 1 maart 2023.
- Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 3**, voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck, een extra bedrag aan kosten opvragen van **6.114.308 € excl. BTW (7.398.313 € incl. BTW bij de Stad)**.



## 2. BSLO Addendum 4

In dit Addendum 4 aan de BSLO wordt vastgelegd welke extra kosten sogent kan opvragen bij de Stad voor het project Design Museum Gent.

### 2.1. Buitenschrijnwerk achtergevel Huis Leten

In het restauratiedossier (ingediend bij Onroerend Erfgoed in najaar 2020) voor Design Museum Gent was onder meer voorzien het bestaand buitenschrijnwerk in de achtergevel van Huis Leten te herschilderen. Het vervangen van bestaand buitenschrijnwerk in de achtergevel van Huis Leten door nieuw buitenschrijnwerk naar oud model met dubbel glas is noch in het restauratie subsidiedossier noch in het aanbestedingsdossier opgenomen.

Momenteel staat de achtergevel van Huis Leten in de stelling en is de gevelrestauratie van de achtergevel volop aan de gang (vervangen verweerde bakstenen en natuursteen, herstel voegwerk, erna kaleien, ...). In overleg met departement Facility Management (FM) van de Stad werd beslist, gezien de heel slechte staat van het buitenschrijnwerk en het enkel glas in de achtergevel van Huis Leten, om alsnog het buitenschrijnwerk in de achtergevel van Huis Leten te vervangen door nieuw houten buitenschrijnwerk naar oud model en met dubbel glas. Ook 1 raam in de zijgevel van Huis Leten zal vervangen worden door nieuw buitenschrijnwerk naar oud model en met dubbel glas. De offerte van de hoofdaannemer voor het vervangen van bedoeld buitenschrijnwerk komt op 110.000 euro excl. BTW excl. prijsherziening. De eenheidsprijzen voor het leveren en plaatsen van buitenschrijnwerk naar oude model met dubbel glas, zijn deze o.b.v. het aanbestedingsdossier, nl. uit de offerte dd. september 2022 van de hoofdaannemer en zodus onderhevig aan prijsherziening. De ruwbouwwerken (aanpassen van 3 gevelopeningen) en herstel van de binnenafwerking zijn vermoedelijke hoeveelheden.

|                  |   |
|------------------|---|
| 110.000 €        | offerte (o.b.v. eenheidsprijzen aanbestedingsdossier) |
| 5.500 €          | 5% verrekening VH posten en/of onvoorziene            |
| 5.000 €          | raming prijsherziening                                |
| <b>120.500 €</b> | <b>Totaal excl. BTW</b>                               |
| <b>145.805 €</b> | <b>Totaal incl. BTW</b>                               |

De Stad voorziet via onderhoudsinvesteringsbudget van FM, voor de extra werken aan Huis Leten, een extra bedrag van 145.805 € incl. BTW.

**Sogent kan aan de Stad, Departement FM, een bedrag van 120.500 € excl. BTW (145.805 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

Anders dan kosten die naar Departement Cultuur van de Stad worden doorgerekend, zal sogent deze kosten doorrekenen aan het Departement FM van de Stad, met BTW-nummer BE 0207 451 227 (dit zal gebeuren onder de vorm van doorfacturatie).



## 2.2. Smart verhaal

### 2.2.1. Smart verhaal uit Addendum 2

Onderstaande werd opgenomen in Addendum 2 aan de BSLO :

*“PR 40547 Design Museum Gent – ontwerp en bouw designcenter Drabstraat”*: betreft het bedrag voor *“implementatie van smart backbone + IoT smart building en aanzet IoT smart museum”*, zijnde 455.000 € en voorzien in deze legislatuur.

*Sogent zal dit budget aanwenden voor het Smart verhaal, zijnde een technologie die voor meerder stakeholders kan ingezet worden. Volgende hangen nauw met elkaar samen:*

- *Smart Building, nl. slim gebouwbeheer en technologie in functie van het GBS (GebouwBeheerSysteem)*
- *Smart Museum, nl. voor het versterken van de bezoekerservaring (interactie, participatie, ...), voor, tijdens of na het museumbezoek*
- *Smart Backbone, nl. een basis voor toekomstige uitbreidingen (flexibele ruggengraat)*

**Sogent kan aan de Stad een bedrag van 376.033 € excl. BTW (455.000 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**

### 2.2.2. Wijziging Smart verhaal in Addendum 4

Heden doet zich een wijziging voor over het Smart luik uit Addendum 2 aan de BSLO.

In het aanbestedingsdossier voor werken, via sogent, is enkel het luik Smart Building opgenomen. In overleg met het Departement Jeugd Cultuur en Media van de Vlaamse overheid werd het luik Smart Museum en Smart Backbone bijgestuurd. Design Museum Gent zal het Smart Museum luik trekken en instaan voor de (door)ontwikkeling en implementatie van people counting, slimme wayfinding en cogent installaties. Hiertoe zal door Design Museum Gent zelf (i.p.v. door sogent) de nodige aanbestedingen (voor software, hardware, integratie/presentatie ...) worden uitgeschreven, gegund en opgevolgd.

Aldus wordt via dit Addendum 4 het beschikbare bedrag van 455.000 € incl. BTW voorzien via Addendum 2, nu verdeeld tussen sogent en Design Museum Gent (i.p.v. volledig voor sogent volgens het Addendum 2).

**Sogent kan aan de Stad i.p.v. 376.033 € excl. BTW (455.000 € incl. BTW bij de Stad) voorzien via Addendum 2, een bedrag van 376.033 – 175.000 = 201.033 € excl. BTW (243.250 € incl. BTW bij de Stad) aan kosten opvragen.**



### 3. Overzicht bedragen BSLO en addenda

|   | SOGENT<br>excl BTW       | STAD GENT                |   | NETTO UITGAVE                 |
|---|--------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|
|   |                          | incl BTW                 | Ontvangsten                                 |                               |
| <b>BSLO (GR en RvB sogent mei 2018)</b><br><i>Erfgoedbeheersplan</i><br>CB : 2018_CBS_00670 / GR : 2018_GR_00447  | 70.248 €                 | 85.000 €                 |   | 85.000 €                      |
| <b>BSLO (GR en RvB sogent mei 2018)</b><br><i>Nieuwe vleugel DING</i><br>CB : 2018_CBS_00670 / GR : 2018_GR_00447 | 8.289.047 €              | 10.029.747 €             | -2.982.447 €                                | 7.047.300 €                   |
|   |                          |                          | 2.500.000 € FoCI DING                       |                               |
|   |                          |                          | 232.447 € FoCI Toegankel                    |                               |
|   |                          |                          | 250.000 € FoCI Smart                        |                               |
| <b>BSLO Addendum 1 (GR en RvB juni 2020)</b><br>GR : 2020_GRMW_00750  | 1.609.012 €              | 1.946.905 €              |   | 1.946.905 €                   |
| PF 1: Koetspoort sas Huis Leten   | 110.000 €                | 133.100 €                |   |                               |
| PF 2: Herinrichting inkomzone hoofdingang Hotel De Coninck (VW 2)   | 810.500 €                | 980.705 €                |   |                               |
| PF 2: Restauratie van de historische gevel van de vleugel dd. 1992  | 110.000 €                | 133.100 €                |   |                               |
| PF 1: Crowdfunding 'Helemaal mijn DING'   | 578.512 €                | 700.000 €                |   |                               |
| <b>BSLO Addendum 2</b><br>GR : 2021_GRMW_00688  | 1.945.496 €              | 2.354.050 €              | -437.872 €                                  | 1.916.178 €                   |
| 1) Inrichting DING  | 294.215 €                | 356.000 €                |   |                               |
| 2) IT-uitrusting + beveiligingstechnieken   | 82.645 €                 | 100.000 €                |   |                               |
| 3) Smart verhaal  | 376.033 €                | 455.000 €                |   |                               |
| 4) Camerabewaking DING  | 110.744 €                | 134.000 €                |   |                               |
| 5) Extra restauratie gevels binnentuin Hotel De Coninck   | 414.408 €                | 501.434 €                | 339.516 € OE VI > Cultuur<br>(248.295 > FM) |                               |
| 6) Onderzoek circulaire gevelsteen DING   | 101.336 €                | 122.616 €                | 98.356 € VI Circulair                       |                               |
| 7) Ventilatiesysteem vleugel 1992   | 566.116 €                | 685.000 €                |   |                               |
| <b>BSLO Addendum 3</b>  | 6.114.308 €              | 7.398.313 €              | -1.285.924 €                                | 6.112.389 €                   |
|   |                          |                          | 1.285.924 € FoCI Vleugel 92                 |                               |
| <b>BSLO Addendum 4</b>  | -54.500 €                |                          |   |                               |
| Buitenschrijnwerk achtergevel Huis Leten  | 120.500 €                | 145.805 €                |   | 145.805 €                     |
| Wijziging Smart verhaal uit Addendum 2  | -175.000 €               |                          | op te vragen door DMG (ipv sogent)          |                               |
|   | 17.973.612 €<br>excl BTW | 21.959.820 €<br>incl BTW | -4.706.243 €<br>Ontvangsten                 | 17.253.577 €<br>NETTO UITGAVE |
|   | BSLO sogent              |                          | STAD GENT                                   |                               |

De BTW is een kost voor Stad Gent. Er wordt door Stad Gent geen BTW gerecupereerd. De bedragen bij Stad Gent zijn bedragen inclusief BTW, sogent hanteert (in de budgetfile) bedragen exclusief BTW, vermits de BTW voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is.

Sogent kan aan de Stad, via **BSLO Addendum 4** een bedrag aan kosten opvragen van **120.500 € excl. BTW (145.805 € incl. BTW bij de Stad)**.



Sogent kan voor **175.000 € excl. BTW (211.750 € incl. BTW bij de Stad) minder** aan kosten opvragen, ten voordele van Design Museum Gent.

| BUDGETFILE                                     |                   | sogent           |                   |                  |                |                |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|
| DESIGN   | Budgetbedrag      | tem 2023         | 2024              | 2025             | 2026           | 2027           |
| <b>NETTO PROJECTRESULTAAT</b>                  | <b>0</b>          | <b>- 188.113</b> | <b>- 366.146</b>  | <b>410.351</b>   | <b>153.842</b> | <b>- 9.933</b> |
| Saldo RisicoWinstMarge sogent                  | 781.880           |                  | 580.473           | 196.529          | 4.350          | 529            |
| <b>TOTAAL PROJECTKOSTEN</b>                    | <b>17.217.945</b> | <b>3.308.515</b> | <b>10.326.447</b> | <b>3.496.196</b> | <b>77.383</b>  | <b>9.405</b>   |
| Totaal budget Haalbaarheid (1)                 | 9.862             | 9.862            |                   |                  |                |                |
| Totaal budget Verwerving (2)                   |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal budget Beheer (3)                       |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal budget Softkosten (4)                   | 3.170.958         | 2.126.157        | 643.886           | 314.128          | 77.383         | 9.405          |
| Totaal budget Uitvoering (10/5/6)              | 14.025.952        | 1.170.855        | 9.673.030         | 3.182.068        |                |                |
| Totaal budget Uitgifte (7)                     | 1.173             | 1.173            |                   |                  |                |                |
| Totaal budget Communicatie en Participatie (8) | 10.000            | 469              | 9.531             |                  |                |                |
| <b>TOTAAL PROJECTOPBRENGSTEN</b>               | <b>17.999.825</b> | <b>3.120.402</b> | <b>10.540.773</b> | <b>4.103.076</b> | <b>235.574</b> |                |
| Totaal Subsidies                               | 26.213            | 26.213           |                   |                  |                |                |
| Totaal Doorfacturatie                          | 17.973.612        | 3.094.189        | 10.540.773        | 4.103.076        | 235.574        |                |
| Totaal Verkopen                                |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal Verhuur of Erfpachtopbrengsten          |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal Interne overdrachten (tussen dossier)   |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal Financiële opbrengsten voor sogent      |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Totaal Uitzonderlijke opbrengsten              |                   |                  |                   |                  |                |                |
| <b>FINANCIERING</b>                            |                   |                  |                   |                  |                |                |
| <b>Financiering aan sogent</b>                 |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Renteloze lening Stad Gent                     |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Langlopende kredieten                          |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Kortlopende kredieten                          |                   |                  |                   |                  |                |                |
| <b>Financiering door sogent</b>                |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Aandeelhouderslening                           |                   |                  |                   |                  |                |                |
| Kapitaalsmutaties                              |                   |                  |                   |                  |                |                |

**Opgemaakt te Gent in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen**

Voor Stad Gent

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Voor sogent

|  |  |
|--|--|
| De heer Frank Van Goethem,<br>Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent | Sylvianne Van Butsele,<br>Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent |
|--|--|

