



Vergadering van 7 oktober 2024

2024_GR_00811 AGB sogent - Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst inzake de uitbreiding van het Design Museum Gent: concept, studie en uitvoering - Addendum 4 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De gemeenteraad keurde op 22 mei 2018 de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst (BSLO) met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, inzake de uitbreiding van het Design museum Gent goed. De raad van bestuur van sogent keurde deze BSLO goed in de zitting van 24 mei 2018. In deze BSLO werden afspraken gemaakt met het oog op de opmaak van een erfgoedbeheersplan, de uitbreiding van het Design museum Gent met een nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck.

De gemeenteraad keurde op 22 juni 2020 een eerste addendum goed bij deze BSLO. De raad van bestuur van sogent keurde dat eerste addendum bij de BSLO goed in de zitting van 25 juni 2020. Voor de nieuwe vleugel DING van het Design Museum werden (na voorstel ontwerpteam) immers volgende keuzes gemaakt: schrappen van niveau -2 DING, geen niveau +5 DING (al zo bij wedstrijdontwerp), schrappen gelijkvloers op koer Huis Leten, schrappen -1 onder koer Huis Leten. Deze gewonnen kost wordt verschoven en aangewend voor het aanpakken van vleugel '92. De bedragen uit projectfiche 1 en projectfiche 2 werden extra ter beschikking gesteld van sogent via addendum nr. 1 bij de BSLO. Sogent kon hierdoor 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 bedrag aan kosten opvragen van 1.609.012 euro, excl. btw (1.946.905 euro incl. btw).

De gemeenteraad keurde op 21 juni 2021 een tweede addendum goed bij deze BSLO. De raad van bestuur van sogent keurde dat tweede addendum bij de BSLO goed in zitting van 24 juni 2021. Via dit tweede addendum kon sogent aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 1.945.496 euro, excl. btw (2.354.050 euro, incl. btw). Dit bedrag was inclusief 501.434,00 euro (incl. btw) voor de extra restauratie van twee gevels aan de binnentuin van Hotel De Coninck dat via onderhoudsinvesteringsbudget van FM verloopt.

De gemeenteraad keurde op 27 februari 2023 een derde addendum goed bij deze BSLO. De raad van bestuur van sogent keurde dat derde addendum bij de BSLO goed in zitting van 1 maart 2023. Via dit derde addendum kon sogent aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 6.114.308 euro, excl. btw (7.398.313 euro, incl. btw) en dit voor de realisatie van de nieuwe vleugel in de Drabstraat en bijhorende restauraties aan Huis Leten en Hotel de Coninck.

In dit vierde addendum aan de BSLO kan sogent aan de Stad Gent een extra bedrag aan kosten opvragen van 120.500 €, excl. btw (145.805 €, incl. btw) bij de Stad en wel om volgende redenen:

Momenteel staat de achtergevel van Huis Leten in de stelling en is de gevelrestauratie van de achtergevel volop aan de gang (onder andere het vervangen van verweerde bakstenen en natuursteen, herstel voegwerk, erna kaleien). In overleg tussen sogent en 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 bedraagt 110.000 euro exclusief btw en exclusief prijsherziening. De eenheidsprijzen voor het leveren en plaatsen van buitenschrijnwerk naar oude model met dubbel glas, zijn deze op basis van het aanbestedingsdossier. Dit is de offerte van september 2022 van de hoofdaannemer en dus nog onderhevig aan prijsherziening. De ruwbouwwerken (aanpassen van 3 gevelopeningen) en herstel van de binnenafwerking zijn vermoedelijke hoeveelheden. Hiervoor vraagt sogent extra budget aan de Stad aan. Er staat geen subsidie tegenover.

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

Daarnaast werd in het aanbestedingsdossier voor werken, via sogent, enkel het luik Smart Building opgenomen. In overleg tussen sogent en het Departement Jeugd Cultuur en Media van de Vlaamse overheid werd het luik Smart Museum en Smart Backbone bijgestuurd. Design Museum Gent zal het luik 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 (in plaats van door sogent) de nodige aanbestedingen (voor software, hardware, integratie/presentatie ...) worden uitgeschreven, gegund en opgevolgd.

Via dit addendum 4 wordt het beschikbare bedrag van 455.000 € incl. btw zoals voorzien in addendum 2, nu verdeeld tussen sogent en Design Museum Gent (in plaats van volledig voor sogent volgens het addendum 2). Sogent kan aan de Stad daardoor 201.033 euro exclusief btw (243.250 euro inclusief btw) vragen in plaats van 376.033 euro exclusief btw (455.000 euro inclusief btw).

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 16/09/24

Vastleggingnummer(s): 4524001143

Voorgestelde uitgaven: € 145.805,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	FAG
Budgetplaats	3512400AK
Categorie*	I
2024	145.805 EUR
Totaal	145.805 EUR

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum 4 BSLO Design Museum Gent.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum nr. 4 bij de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst met autonoom gemeentebedrijf sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor de uitbreiding van het Design Museum Gent: concept, studie en uitvoering, zoals gevoegd in bijlage.



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
120.500 €	Totaal excl. BTW
145.805 €	Totaal incl. BTW

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 excl BTW	STAD GENT		NETTO UITGAVE
		incl BTW	Ontvangsten	
BSLO (GR en RvB sogent mei 2018) <i>Erfgoedbeheersplan</i> CB : 2018_CBS_00670 / GR : 2018_GR_00447	70.248 €	85.000 €		85.000 €
BSLO (GR en RvB sogent mei 2018) <i>Nieuwe vleugel DING</i> 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	
BSLO Addendum 1 (GR en RvB juni 2020) 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 €		
BSLO Addendum 2 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 (248.295 > FM)	
6) Onderzoek circulaire gevelsteen DING	101.336 €	122.616 €	98.356 € VI Circulair	
7) Ventilatiesysteem vleugel 1992	566.116 €	685.000 €		
BSLO Addendum 3	6.114.308 €	7.398.313 €	-1.285.924 €	6.112.389 €
			1.285.924 € FoCI Vleugel 92	
BSLO Addendum 4	-54.500 €			
Buitenschrijnwerk achtergevel Huis Leten	120.500 €	145.805 €	bij FM	145.805 €
Wijziging Smart verhaal uit Addendum 2	-175.000 €		op te vragen door DMG (ipv sogent)	
	17.973.612 € excl BTW	21.959.820 € incl BTW	-4.706.243 € Ontvangsten	17.253.577 € 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
NETTO PROJECTRESULTAAT	0	- 188.113	- 366.146	410.351	153.842	- 9.933
Saldo RisicoWinstMarge sogent	781.880		580.473	196.529	4.350	529
TOTAAL PROJECTKOSTEN	17.217.945	3.308.515	10.326.447	3.496.196	77.383	9.405
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			
TOTAAL PROJECTOPBRENGSTEN	17.999.825	3.120.402	10.540.773	4.103.076	235.574	
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						
FINANCIERING						
Financiering aan sogent						
Renteloze lening Stad Gent						
Langlopende kredieten						
Kortlopende kredieten						
Financiering door sogent						
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, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent
--	--



