



Vergadering van 14 november 2024

2024_GR_00941 Definitieve afhandeling van het project en de Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst voor het stadsgebouw Oude Dokken - Goedkeuring

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Mathias De Clercq, Evita Willaert

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

Tussen de Stad Gent en het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf sogent werd 21 maart 2016 (2016_GR_00220) een bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst ('BSLO') gesloten met betrekking tot het stadsgebouw Oude Dokken. De doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst was het realiseren van een passief stadsgebouw dat een aantal publieke functies zou omvatten:

- een basisschool (BaO) voor kleuters en kinderen voor de lagere school);
- een buitenschoolse kinderopvang (STIBO);
- een kinderdagverblijf (KDV);
- een wijksporthal (WS). De wijksporthal zal door de BaO en STIBO gebruikt worden als turnzaal, daarnaast wordt de wijksporthal ingezet voor (wijk-)bewoners en sportclubs. TMVW zal het gedeelte wijksporthal binnen het stadsgebouw realiseren

Sogent trad hierbij op als gedelegeerd bouwheer en opdrachtgevend bestuur voor de Stad Gent voor de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV, waarbij sogent ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers heeft opgetreden in naam en voor rekening van de Stad Gent.

Daarnaast sloot sogent een BSLO af met TMVW voor de realisatie van de wijksporthal. De kosten hiervan werden gedragen door TMVW en verrekend aan de stad Gent in het kader van de jaarlijkse afrekening van de S-divisie.

De kosten voor de realisatie van het stadsgebouw werden in de BSLO geschat op 9.576.488 euro exclusief btw. Dit bedrag omvatte de bouwkosten, softkosten en 7% risicomarge. De kost van de realisatie van de wijksporthal is hier niet in vervat en werd gedragen door TMVW. In de BSLO engageerde de Stad zich ten aanzien van sogent ten belope van 9.576.488 euro exclusief btw en,

in eerste instantie, nog met 21 % op het geheel, voor 11.587.550,48 euro incl btw. Sedert 1 januari 2016 is het oprichten, herstellen en onderhouden van schoolgebouwen en werken aan een gebouw voor buitenschoolse kinderopvang onderworpen aan een verlaagd tarief van 6% btw. Dit geldt niet voor sporthallen, kinderopvang of kinderdagverblijven. N.a.v. deze btw-verlaging gebeurde een herberekening door sogent van het juiste bedrag.

Ook de verdeelsleutel tussen de wijksporthal (ten laste van TMVW) en de andere publieke functies diende bij goedkeuring van de BSLO's nog definitief vastgesteld worden.

Op 8 september 2016 nam het college kennis van het definitief ontwerp van het bouwproject voor de nieuwbouw van het stadgebouw – deel basisschool, STIBO, kinderdagverblijf en sporthal gelegen Koopvaardijlaan te 9000 Gent (Oude Dokken).

Er wordt voorgesteld om over te gaan tot een volledige afhandeling van de BSLO: het project is intussen volledig afgerond en definitief opgeleverd, waardoor ook een eindafrekening kan gebeuren, die gebeurd is incl. de toepassing van het correcte btw-regime en de exacte verdeelsleutel tussen stad en TMVW.

Bij de uitvoering van de BSLO werden de bouwkosten verdeeld op basis van de meetstaat met de concreet toegekende hoeveelheden en materialen aan de beide gebouwdelen. De bouwkosten werden dus exact afgerekend op de materialen van het bouwdeel van de desbetreffende opdrachtgever: Stad en TMVW. Dit is de basis voor de bepaling van het %. De werkelijke bouwkostenverdeling resulteert in 74% voor de Stad en 26% voor TMVW, daar waar in de BSLO een verdeling van 73% (Stad) - 27% (TMVW) was voorop gesteld. Dit percentage wordt enkel toegepast op de andere kosten zoals erelonen, personeelskosten, verzekeringen, kleine opdrachten die niet aan één partij toe te wijzen waren, voor een totaal van 1,7 mio euro. Het verschil voor de Stad tussen 73% en 74% bedraagt 17.081,05 euro dat de Stad minder zou moeten betalen.

Het reële percentage is dus quasi gelijk aan het vooropgestelde percentage en het effectieve verschilbedrag verwaarloosbaar tov het projectbudget. Wetende dat de financiering van de investering van TMVW ook vanuit Stad Gent voorzien wordt en dat de aanpassing van 1% een complexe impact heeft op de boekhouding van zowel TMVW, sogent als Stad Gent wordt voorgesteld om hiervoor geen aanpassing te doen.

Voor het project was binnen de BSLO een budget voorzien van 9.576.488 EUR, excl. BTW. De uiteindelijke kost die door sogent werd aangerekend aan de stad, excl. BTW, is **9.893.475,76 EUR**. Hierin is een provisie voor beperkte, nog te maken, kosten binnen sogent opgenomen van 8.000 EUR.

Het project was dus uiteindelijk **316.987,76 EUR (excl. btw) duurder** dan initieel gebudgetteerd. Deze meerkost is vooral te wijten aan extra softkosten, m.n. de erelonen van het ontwerpteam en personeelskosten van sogent. Deze vinden hun oorzaak in verschillende gebeurtenissen: verlenging van de bouwtermijn, extra studiewerk na faillissement onderaannemer staalstructuur, extra opvolging na waterschade, extra prestatie door lange onderhandeling dading waardoor de kosten van de dading beperkt zijn gebleven.

Andere beperktere meerkosten zijn bijvoorbeeld het maximaal bedekken van het dak met zonnepanelen tov de wettelijke verplichting op vraag van de Stad, het afsluiten van een decennale verzekering voor het gebouw op vraag van Farys, bijbestellingen van de gebruikers na voorlopige oplevering.

Anderzijds werd bij de goedkeuring van de BSLO in 2016 (2016_GR_00220) een budget vastgelegd van 11.587.550,48 EUR, nl. het voorziene budget inclusief **21% btw**. Door de aanpassing van het btw-regime van 21% naar 6% op scholen, was er dus meer budget voorzien dan benodigd. Een herberekening d.d. 2021 resulteerde in een verschuiving van een deel van het budget naar het project Heilig Hartsite, deelopdracht architectuur, Addendum 1 (2021_GR_00155).

Rekening houdend met de definitief geldende btw-tarieven is de uiteindelijke kost van het project t.a.v. sogent 11.099.256,18 EUR, incl. BTW. De financiering van het project gebeurde onder de vorm van gedelegeerd bouwheerschap door sogent, waarbij alle facturen – met toepassing van het geldende btw-regime – rechtstreeks werden doorgerekend door sogent aan de stad en al betaald (sinds de goedkeuring van de BSLO). Om de finale eindafrekening te kunnen maken, is nog een bijkomend budget nodig van **131.945,20 EUR**. Dit budget is voorzien in het meerjarenplan.

Informatief wordt meegegeven dat voor het project de stad daarnaast ook AGION middelen tbv 2.843.668 EUR verkreeg. Op het moment van de opmaak van de BSLO was hier nog geen zicht op. In de kost van 11.099.256,18 EUR is de aankoop van de grond niet inbegrepen. Deze gebeuren in 2015 voor een bedrag van 1.365.000 EUR.

Deze afhandeling zal ook aan de de raad van bestuur van sogent van november worden voorgelegd ter goedkeuring

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 24/10/24

Vastleggingnummer(s): 4516000902

Voorgestelde uitgaven: € 131.945,20

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

| | | | |
|---------------------|------------------------|--|--|
| Dienst* | Stedelijke Vernieuwing | | |
| Budgetplaats | 40133.00.01 | | |
| Categorie* | I | | |
| Subsidiecode | NIET_RELEVANT | | |
| 2024 | 131.945,20 | | |
| Totaal | 131.945,20 | | |

Verwachte ontvangsten: € 0,00

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

| | | | |
|---------------------|--|--|--|
| Dienst* | | | |
| Budgetplaats | | | |
| Categorie* | | | |
| Subsidiecode | | | |
| 2020 | | | |
| 2021 | | | |
| 2022 | | | |
| 2023 | | | |
| 2024 | | | |
| 2025 | | | |
| Later | | | |
| Totaal | | | |

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed om op basis van de door sogent aangeleverde verantwoordingsstukken en prognoses voor nog te maken kosten een extra budget te voorzien van 131.945,20 EUR om het project Stadsgebouw Oude Dokken te kunnen afronden en de BSLO af te handelen.

Artikel 2:

Neemt akte van de eindafrekening van de BSLO van het project Stadsgebouw Oude Dokken in het kader van een definitieve afhandeling van deze BSLO, met een totale kost van 11.099.256,18 EUR, incl. BTW.