



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Addendum nr. 2

Stad Gent – OCMW Gent - sogent

SVKWON – Pilotproject SVK wonen – Site Liberteyt



Tussen enerzijds :

1. **Stad Gent**, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden Filip Watteeuw, Schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie en Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad.

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

2. **OCMW Gent**, met zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, voor wie optreden Rudy Coddens, voorzitter van de raad voor maatschappelijk Welzijn en Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur en die handelen zoals beslist door de raad voor maatschappelijk welzijn.

hierna "*OCMW Gent*" genoemd,

en anderzijds :

3. **Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**, zijnde **sogent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, algemeen directeur sogent en voorzitter van het directiecomité.

hierna "*sogent*" genoemd.



Inhoud

1. Voorafgaand	4
1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst	4
1.2. Addendum 1	4
1.3. Aanleiding addendum 2	4
2. Wijzigingen aan BSO	6
2.1. Actualiseren van de context van het project (art. 1.1 BSO)	6
2.2. Wijziging projectdefinitie (art. 2.1 BSO)	6
2.3. Wijziging projectstructuur (art. 3 BSO)	8
2.3.1. Projectleiding	8
2.3.2. Projectstructuur en taakverdeling	8
2.4. Wijziging uitvoering (art. 4 BSO)	9
2.5. Wijziging financiering (art. 6 BSO)	10



1. Voorafgaand

1.1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Op 27 september 2021 keurden de gemeenteraad (2021_GR_00181) en de raad voor maatschappelijk welzijn (2021_RMW_00028) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en sogent betreffende het pilootproject SVK Wonen site Gentbrugge – site Libertyt (hierna 'BSO') goed. De goedkeuring door de raad van bestuur van sogent volgde op 29 september 2021.

Het doel van deze BSO is de realisatie van een nieuw huisvestingsmodel.

Er werden voor de realisatie van het project twee sites geselecteerd: de site Burvenichstraat gelegen te Gentbrugge in eigendom van de Stad (hierna 'site Burvenich') en de site De Libertyt gelegen te Wondelgem in eigendom van het OCMW (hierna 'site Libertyt'). Op deze sites kunnen respectievelijk 16 en 24 woningen gerealiseerd worden.

1.2. Addendum 1

Voor de site Burvenich werd de verkavelingsvergunning door de Gemeenteraad goedgekeurd op 7 juli 2022. Sogent publiceerde de overheidsopdracht voor de realisatie van de woningen op deze site op 17 oktober 2023. Hierbij werden twee inschrijvers geselecteerd. De overheidsopdracht werd finaal niet gegund wegens het niet behalen van minstens een totaalscore 'Goed' op het criterium 'Kwaliteit van de offerte', conform hetgeen daartoe bepaald was in het bestek enerzijds. Bovendien werd de slaagkans om het financieel voorstel van deze inschrijver meer in lijn te brengen met de inschattingen van sogent als onbestaande beschouwd wegens een dermate hoog financieel voorstel.

Vervolgens beslisten Partijen om het project op de site Burvenich stop te zetten. Deze stopzetting werd door de raad van bestuur van sogent bekrachtigd in zitting van 30 augustus 2023. Deze stopzetting maakte een aanpassing van de BSO via addendum 1 noodzakelijk.

Sinds de goedkeuring van de BSO is SVK Gent, 0643.926.085, ingekanteld in Thuispunt Gent BV, 0400.032.156 (hierna 'Thuispunt Gent'). Dit werd ook in addendum 1 van het BSO aangepast.

In addendum 1 werd ten slotte ook de financiering gewijzigd. In de BSO werd een investeringssubsidie voorzien. Deze subsidie werd omgezet naar investeringsmiddelen waarmee de doorrekening van sogent aan Stad Gent betaald kan worden. Het gaat om doorfacturatie van bedragen die aan sogent worden aangerekend door derden i.v.m. het project en om facturatie van door sogent verrichte prestaties.

1.3. Aanleiding addendum 2

Voor de site Libertyt werd zoals gepland een bijkomend inplantingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek en de bijhorende infomomenten met de buurt toonden aan dat de projectdefinitie van het woonproject moest worden bijgesteld. Het aantal woningen wordt bijgesteld, er wordt een gemeenschapsvoorziening opgenomen en ook de tuin van het woonzorgcentrum wordt heraangelegd. Addendum 2 past de BSO op dit punt aan.



Daarnaast werd het huisvestingsmodel waarbij OCMW Gent een deel van de site van het WZC De Liberteyt in erfpacht zou geven aan een private partner die het woonproject zou realiseren en verhuren aan Thuispunt Gent vergeleken met het model waarbij de erfpacht rechtstreeks wordt gegeven aan Thuispunt Gent die het woonproject realiseert en beheert. Deze laatste optie is financieel gunstiger en wordt daarom verkozen. De uitvoering van het project wordt daarnaast uitgebreid met de heraanleg van de tuin. Addendum 2 past de BSO op dit punt aan.

De gewijzigde projectdefinitie en gewijzigde uitvoering van het project resulteren in een wijziging van de projectorganisatie. Sogent nam tot op heden de projectleiding op zich. Dit blijft van toepassing totdat de verkavelingsvergunning er is. Daarna stopt de taak en betrokkenheid van sogent en zal OCMW Gent de heraanleg van de tuin opvolgen en een erfpachtovereenkomst sluiten met Thuispunt Gent in functie van de realisatie van het sociaal woonproject. Addendum 2 past de BSO ook op dit punt aan.

Al deze elementen resulteren ten slotte in een verlaging van het projectbudget. Addendum 2 past de BSO ook op dit punt aan.



2. Wijzigingen aan BSO

2.1. Actualiseren van de context van het project (art. 1.1 BSO)

Het Gentse Bestuur heeft de ambitie om te groeien naar 20% sociale huisvesting in 2050. Op 11 januari 2024 keurde het college hiertoe het Programma sociaal wonen goed. Het bestuursakkoord bevestigt deze ambitie. De inzet van gronden in eigendom van de Stad Gent, het OCMW of sogent biedt opportuniteiten om de groei mee te realiseren. Dit woonproject kadert in deze doelstelling. Daarnaast werden op 27 mei 2024 ook de Principes rond herbestemmen of afstoten van gemeentelijk vastgoed goedgekeurd door de gemeenteraad. Hierin staat opgenomen dat bij herinzet of vervreemding van patrimonium eerst en vooral naar de eigen werking van Groep Gent gekeken wordt, vervolgens naar externe partners of middenveld en als derde stap prioritair aangeboden aan Thuispunt Gent. Dit woonproject kadert in deze doelstelling.

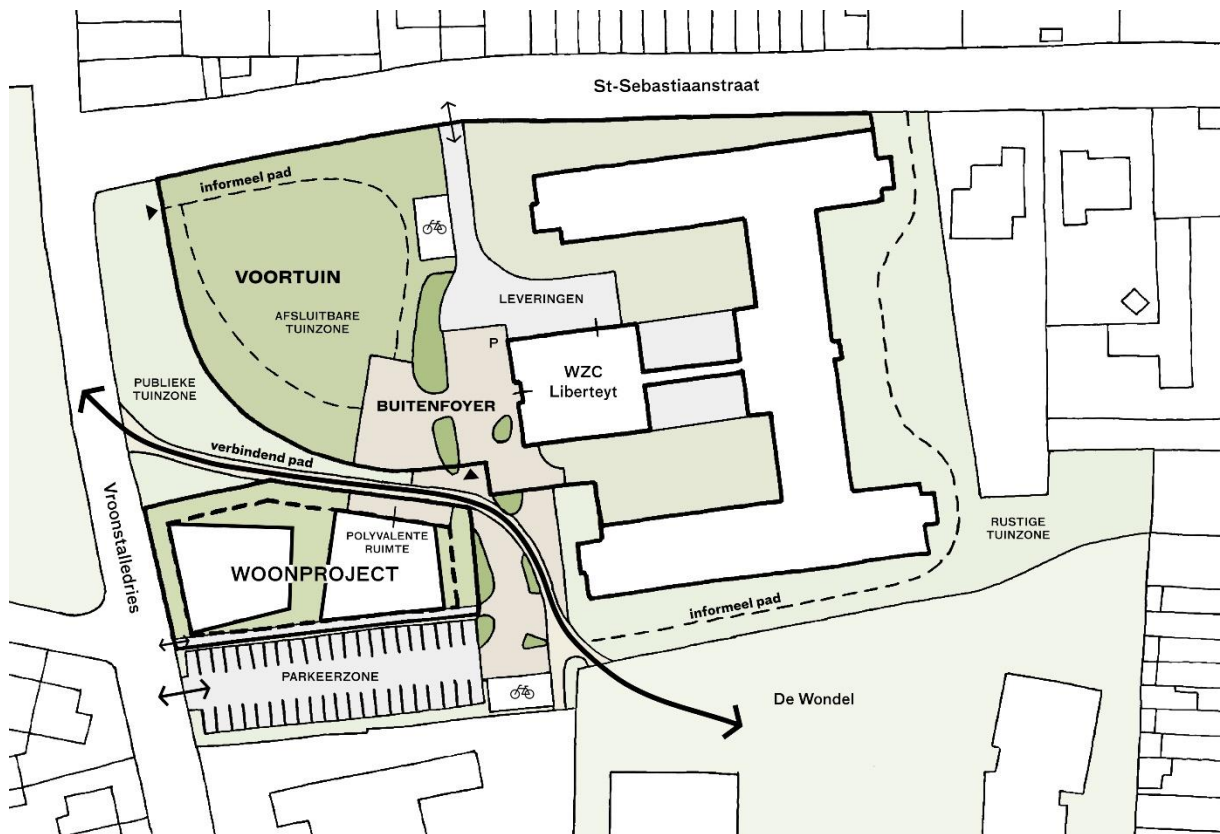
Voor dit project werd op de site in de Burvenichstraat geëxperimenteerd met een nieuw huisvestingsmodel waarbij op een grond in eigendom van een publieke partij een private partner woningen ontwikkelt die na realisatie door die private partij worden verhuurd aan Thuispunt Gent. De private partij staat in voor het bouwen, financieren en het eigenaarsonderhoud van het gebouw, conform de woninghuurwetgeving. Thuispunt Gent verhuurt de woningen aan sociale huurders. Uit evaluatie van dit experiment (zie addendum 1) blijkt dit (vandaag) een minder gunstig model dan wanneer de grond in eigendom van een publieke partij rechtstreeks in erfpacht wordt gegeven aan Thuispunt Gent. Thuispunt Gent kan voor het bouwen beroep doen op gunstige leningen van de Vlaamse overheid, en is daarnaast niet winstgedreven.

De site Liberteyt zal daarom door OCMW Gent in erfpacht (voor minstens 27 jaar, hoogstens 50 jaar) worden gegeven aan Thuispunt Gent. De doelstelling om sociale woningen te realiseren blijft hierbij behouden.

2.2. Wijziging projectdefinitie (art. 2.1 BSO)

Het ontwerpbureau Tussengoed architectuur – stedenbouw, Stokkellaan 21 - 8400 Oostende, werd aangesteld na een “minicompetitie Inplantingsonderzoek Liberteyt” binnen de raamovereenkomst voor stedenbouwkundig ontwerp 2022-2026 (bestek ASL-22002) door een directiebesluit dd. 4.12.2023 door sogent. Tussengoed voerde een bijkomend inplantingsonderzoek uit op de site Liberteyt, waarbij ook de buurt werd geconsulteerd en geïnformeerd.





Inplantingsschets (©Tussengoed)

Het onderzoek toont aan dat het sociaal woonproject enkel kwaliteitsvol kan worden geïntegreerd op de site als ook de tuin van het woonzorgcentrum wordt vernieuwd. De heraanleg van de tuin is essentieel om na de realisatie van het woonproject, de mobiliteit, de veiligheid en de omgevingskwaliteit op de site opnieuw te verzekeren en zelfs te verbeteren. De tuin wordt opnieuw vormgegeven als één samenhangend geheel en als een kwalitatieve ontmoetingsplaats voor alle bewoners en bezoekers.

Tijdens de infomomenten met de buurt is ook gebleken dat op de site een grote vraag is naar een gemeenschapsvoorziening. Het is een meerwaarde om deze functie te integreren in de plint van het woongebouw. Hierdoor wijzigt het aantal woonentiteiten van 24 naar 22 woningen + de gemeenschapsvoorziening.

Qua woonaanbod blijft de vooropgestelde mix van enerzijds ruime woningen voor grote gezinnen en anderzijds kleinere woningen voor ouderen van toepassing volgens volgende verdeling:

- 12 één-slaapkamerwoningen voor ouderen: gezien de specifieke doelgroep van deze appartementen, namelijk ouderen, wordt voor zover dit mogelijk is binnen de normen van Wonen on Vlaanderen en dit financieel haalbaar is, maximaal rekening gehouden met de GOLLD- richtlijnen.
- De overige 10 gezinsvriendelijke woningen zijn bij voorkeur 4 slaapkamers groot

Het volledige programma (incl. gemeenschapsvoorziening) van het woonproject behelst ongeveer een bruto vloeroppervlak van ca. 2.600m²:



programma	type	aantal	NVO/woning (m ²)	totale NVO (m ²)	totale BVO (+30%) (m ²)
1-slpk	type 1/2	12	60	720	936
4-slpk	type 4/6	10	114	1140	1482
gemeenschapsvoorziening				140	182
subtotaal				2.000	2.600

2.3. Wijziging projectstructuur (art. 3 BSO)

2.3.1. Projectleiding

Sogent nam tot op heden de projectleiding op. Voor de uitvoering van het project wordt er niet langer een private partner aangesteld. Sogent neemt daarom nog de projectleiding op totdat de verkavelingsvergunning er is. Daarna sluit OCMW Gent een erfpachtovereenkomst met Thuispunt Gent in functie van de realisatie van het woonproject en neemt het OCMW Gent de opvolging van de heraanleg van de tuin op zich.

2.3.2. Projectstructuur en taakverdeling

2.3.2.1. Projectstructuur

Verantwoordelijk schepen (politiek sponsor)

Schepen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie, Filip Watteeuw

Betrokken schepenen

Schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering, Hafsa El-Bazioui

Schepen voor Sociale Vooruitgang, Gezondheid, Ouderenbeleid en Cultuur, Astrid De Bruycker

Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, Joris Vandenbroucke

Ambtelijke sponsors

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Stefan Van Broeckhoven

2.3.2.2. Taakverdeling

De uitvoering van het project, van ontwerp tot en met oplevering van de werken, wordt opgesplitst in drie delen.



Enkel deel I (ontwerp tot en met verkavelingsvergunning) maakt voorwerp uit van de BSO, omdat deze wordt opgevolgd door sogent. Binnen delen II en III is sogent niet langer betrokken.

OCMW Gent (FM Welzijn) coördineert deel II (het ontwerp en de uitvoering van de omgevingsaanleg) en neemt de coördinatie op tussen deel II en deel III. Thuispunt Gent coördineert deel III (het ontwerp en de uitvoering van het sociaal woonproject met gemeenschapsvoorziening). Sogent, OCMW Gent en Thuispunt Gent zijn de opdrachtgevers voor het aanstellen van één ontwerpteam (aangevuld met een landschapsarchitect) via de plaatsing van een gezamenlijke opdracht van diensten.

De opdracht(en) van werken betreffende het project maakt (maken) niet het voorwerp uit van de BSO, sogent is hierbij niet betrokken.

De diensten van de Stad Gent blijven betrokken in het project zoals voorzien in de BSO.

2.4. Wijziging uitvoering (art. 4 BSO)

De uitvoering van het project verloopt in drie delen, verdeeld tussen sogent, OCMW Gent en Thuispunt Gent:

Deel I: verkavelingsvergunning

- Omvat:
 - Opmaak van het concept van zowel de omgeving als het sociaal woonproject met het inrichtingsplan van Tussengoed als basis.
 - Verkavelingsdossier waarin 2 nieuwe percelen worden gedefinieerd:
 - Perceel sociale woonontwikkeling (apart perceelnummer en wordt in erfpacht aan Thuispunt Gent gegeven)
 - Perceel publieke tuin¹ (apart perceelnummer en blijft in eigendom van de huidige eigenaar OCMW GENT)

De overige zones, zoals de (voor)tuin en de parkeerzone blijven in het verkavelingsplan deel van het perceel van het woonzorgcentrum.

- Vergunningsaanvraag
- Sogent treedt voor dit deel op als
 - Opdrachtgever voor het ontwerpteam (deelopdracht I)

Deel II: omgevingsaanleg (geen deel van de BSO)

- Omvat:
 - Voor- en definitief ontwerp in coördinatie met het woonproject

¹ Het publieke tuindeel wordt een apart perceel, maar blijft in eigendom van OCMW Gent. In de verkavelingsvoorschriften dient dit perceel wel beschreven te worden als een groene bestemming. Op die manier blijven er op lange termijn garanties dat de collectieve groenzone behouden blijft. Het perceel wordt dus niet gedefinieerd als openbaar domein, maar als publieke tuin.



- Omgevingsvergunningaanvraag
- Uitvoeringsdossier
- Uitvoering werken
- OCMW Gent (dienst FM Welzijn) treedt voor dit deel op als
 - Opdrachtgever voor het ontwerpteam (deelopdracht II)
 - Coördinator tussen deelopdracht II en III.
 - Opdrachtgever voor de opdracht van werken betreffende de omgevingsaanleg

Deel III: sociaal woonproject met gemeenschapsvoorziening (geen deel van de BSO)

- Omvat:
 - Voor- en definitief ontwerp in coördinatie met de omgevingsaanleg
 - Omgevingsvergunningaanvraag
 - Uitvoeringsdossier
 - Uitvoering werken
- Thuispunt Gent treedt voor dit deel op als
 - Opdrachtgever voor het ontwerpteam (deelopdracht III)
 - Opdrachtgever voor de opdracht van werken betreffende het woonproject

Sogent, OCMW Gent en Thuispunt Gent stellen via een gezamenlijke opdracht één ontwerpteam aan.

Na de goedkeuring tot het verkavelen van de grond voor de afsplitsing van het deel voor het sociaal woonproject (deelopdracht I) kan OCMW Gent dit deel in erfpacht geven aan Thuispunt Gent.

2.5. Wijziging financiering (art. 6 BSO)

In de BSO werd een investeringssubsidie van 5.543.104,90 euro (incl. BTW) voorzien. Ten gevolge van het schrappen van de site Burvenich (addendum 1) werd het budget bijgesteld tot 4.088.998,96 euro (incl. BTW). De investeringssubsidie werd ook omgezet in investeringsmiddelen die sogent aan Stad Gent kan factureren (addendum 1). Het gaat om doorfacturatie van bedragen die aan sogent worden aangerekend door derden i.v.m. het project en om facturatie van door sogent verrichte prestaties.

De provincie besliste 12.536,42 euro terug te vorderen omwille van de gewijzigde uitvoering. Daarnaast was 1.920.000 euro (incl. BTW) als restvergoeding (aankoopbedrag) voorzien bij afloop van de erfpachttermijn. Bij een erfpacht aan Thuispunt Gent is dit niet van toepassing, waardoor dit geschrapt kan worden.



Ten gevolge van de wijziging in projectstructuur en uitvoering wordt het projectbudget binnen de BSO verlaagd tot maximum 445.375 euro (excl. BTW) of 537.052,64 euro (incl. BTW), verdeeld over de verschillende jaren zoals voorgesteld in de budgetfile:



BUDGETFILE

sogent

SVKWON	Budgetbedrag	tem 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	vanaf 2032
NETTO PROJECTRESULTAAT	0	0	- 7.881	- 6.376	- 1.327	15.585				
Saldo RisicoWinstMarge sogent	16.100		7.881	6.376	1.327	516				
TOTAAL PROJECTKOSTEN	429.274	228.019	98.518	79.701	16.583	6.453				
Totaal budget Haalbaarheid (1)										
Totaal budget Verwerving (2)										
Totaal budget Beheer (3)										
Totaal budget Softkosten (4)	417.274	228.019	92.518	73.701	16.583	6.453				
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)										
Totaal budget Uitgifte (7)										
Totaal budget Communicatie en Participatie (8)	12.000		6.000	6.000						
TOTAAL PROJECTOPBRENGSTEN	445.375	228.019	98.518	79.701	16.583	22.553				
Totaal Subsidies										
Totaal Doorfacturatie	445.375	228.019	98.518	79.701	16.583	22.553				
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										

* Bovenstaande budgetfile bevat de kosten exclusief BTW, de BTW is echter wel een kost voor de Stad. Ook op de personeelskost van sogent wordt 21% BTW aangerekend aan de Stad.

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

Voor Stad Gent	
Voor OCMW Gent	
Voor sogent	

