



Vergadering van 11 september 2025

**2025_COM_FJEW_D_00017 Overheidsopdracht van werken - Pensmarkt 3-5-7-9
Restauratiewerken conventiegevels / Heropbouw annexen - FAG/2024/018/BJ/INV/5691 -
Bestek - Vaststelling**

Bevoegd: 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, 10°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Motivering

Sinds 1912 werd een erfdienstbaarheid gevestigd met hypotheekstelling tot behoud en bewaring van het oudbouwkundigkarakter van de oever van de Leie tussen de "Vleeshuisbrug" en de "Grasbrug" en van de zogenaamde "conventiegevels". Door deze eeuwigdurende erfdienstbaarheid is de Stad Gent gehouden op haar kosten onderhoudswerken uit te voeren aan de voor- en achtergevels van de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 3/5 en Pensmarkt 7/9. Dit in ruil voor een jaarlijkse niet-geïndexeerde cijns. De erfdienstbaarheid heeft betrekking op het handelshuis, alsook op de bijgebouwen aan de kant van de oever van de Leie die uit veiligheidsredenen afgebroken werden.

Daar de geest van deze erfdienstbaarheid voorbijgestreefd is, werd een voorstel met de eigenaar uitgewerkt tot beëindiging van de conventie. De Stad is bereid voor de laatste maal restauratiewerken aan de voor- en achtergevels van de onroerende goederen uit te voeren en te financieren, op voorwaarde dat na de definitieve oplevering van deze restauratiewerken de erfdienstbaarheid wordt beëindigd.

Hiertoe werd in zitting van 25 juni 2018 het principiële akkoord tot beëindiging van de erfdienstbaarheid d.d. 14 juni 1912 door de gemeenteraad goedgekeurd. Tevens werd bepaald dat de kosten van de wederopbouw van de bijgebouwen, gedeeld zullen worden tussen de eigenaar en de Stad, en dat partijen hun respectievelijk deel rechtstreeks met de aannemer zullen vereffenen.

Hiervoor werd in 2025 een nieuw principiële akkoord uitgewerkt en goedgekeurd door de eigenaar van de panden 'de naamloze vennootschap Brouwerij-Handelsmaatschappij, 3190 Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 28'. Hierin werd een gedetailleerde overeenkomst uitgewerkt rond de betaling van de kosten van de werken, de toekenning van een subsidie voor de wederopbouw van de annexen en de werken ten laste van de eigenaar. Hiervoor verwijzen we naar het ontwerpbesluit 'Sluiten van een subsidieovereenkomst en een principiële akkoord

tot beëindiging van een erfdiensbaarheid en doorhaling hypothecaire inschrijving betreffende de voor- en achtergevels van twee onroerende goederen, gelegen te Gent, Pensmarkt 3/5 en 7/9 en opheffing van het principiële akkoord d.d. 25 juni 2018 - Goedkeuring'

Onderhavig besluit wordt ingediend ter vaststelling van het bestek der werken voor de restauratiewerken aan de panden. Het bestek geeft een overzicht van de volledige restauratiewerken.

Enkel de delen betreffende de voor-en achtergevel en de herop te bouwen bijgebouwtjes (hierin benoemd als de annexen) zijn te betalen door de Stad Gent.

De werken aan voor-en achtergevel worden rechtstreeks betaald aan de uitvoerende aannemer. De werken met betrekking tot de annexen worden betaald onder de vorm van een subsidie van de Stad Gent aan de eigenaar; de naamloze vennootschap Brouwerij-Handelsmaatschappij, met maatschappelijke zetel te 3190 Boortmeerbeek, Provinciesteenweg 28, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 403.567.015. Zoals hierboven vermeld is de financiering uitgewerkt in de principiële overeenkomst die wordt goedgekeurd in het e-besluit gekoppeld aan onderhavig e-besluit.

Er werden twee premieaanvragen goedgekeurd door het Agentschap Onroerend erfgoed. De eerste werd goedgekeurd op 17/04/2024 en de tweede op 29/04/2025.

De werken moeten binnen een jaar na de beslissingdatum starten, anders vervalt de premie. Bij uitzondering kan een jaar uitstel gevraagd worden.

De Stad Gent vroeg een jaar uitstel, waardoor de startdatum van de werken niet later mag liggen dan 10/04/2026. Een dringende opstart van de aanbesteding is dus noodzakelijk.

Het architectenbureau Bressers bvba werd reeds aangesteld door de stad Gent voor de opmaak van het dossier.

- Hiertoe werd het bestek van de overheidsopdracht van werken - Pensmarkt 3-5-7-9 Restauratiewerken conventiegevels / Heropbouw annexen - FAG/2024/018/BJ/INV/5691 , opgemaakt.

Procedure: openbare procedure.

Wijze van prijsbepaling: opdracht met gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen.

Gunningscriteria:

1. Prijs: 60
2. Plan van aanpak: 40

Het college van burgemeester en schepenen verleent toestemming om de procedure van bekendmaking reeds op te starten onmiddellijk na goedkeuring van het dossier door het college van burgemeester en schepenen met opening offertes evenwel na de datum van de gemeenteraad.

Aangezien de werken zijn gekoppeld aan twee erfgoedpremies, moet er op tijd gestart worden met de werken. Enerzijds ligt de laatste startdatum vast op 10/04/2026 (aangezien een uitzonderlijk uitstel werd aangevraagd en goedgekeurd. Een uitstel kan slechts éénmalig aangevraagd worden), en anderzijds mag de uitbetaling van de premie niet later aangevraagd

worden dan drie jaar naar de kennisgeving. Dit noopt ons tot een heel spoedige opstart van de aanbesteding en bij uitbreiding de werken.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 1.017.725,64

Gebudgetteerd: Ja

Ramingsbedrag: 801.043,40 EUR + 5% MARGE+ 21% BTW = 1.017.725,64 EUR

Dienst	FM Themagebouwen
Budgetplaats	409370004
Categorie (INV of EXP)	INV
Subsidiecode	RBM.RBM
2026	508.862,82
2027	508.862,82
Totaal	1.017.725,64

Verwachte ontvangsten: € 200.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Ontvangsten subsidies Premies onroerend erfgoed

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FM Themagebouwen
Budgetplaats	409370004
Categorie*	INV
Subsidiecode	RBM.RBM
2026	100.000
2027	100.000
Totaal	200.000

Bijgevoegde bijlage(n):

- Admin bestek OP Conventiegevels Pensmarkt_FAG2024018BJINV5691
- Technische bepalingen Conventiegevels Pensmarkt
- Bouwplannen hoofdvolume
- Bouwplannen annexen
- Totaalraming Conventiegevels Pensmarkt

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde bestek van de overheidsopdracht van werken - Pensmarkt 3-5-7-9 Restauratiewerken conventiegevels / Heropbouw annexen - FAG/2024/018/BJ/INV/5691
Procedure: openbare procedure.

Wijze van prijsbepaling: opdracht met gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen.

Gunningscriteria:

1. Prijs: 60
2. Plan van aanpak: 40