



dmvA

# Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO)

## Stad Gent en sogent

---

**Stadsvernieuwingsproject 'En route'  
Dampoort & Sint-Amandsberg  
Deel Wasserij site, reconversie**

---

## **BSO 2 Addendum 1**

---



Tussen enerzijds :

1. de Stad **Gent**, met zetel op het stadhuis te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad, hierna “*de Stad Gent*” of “*de Stad*” genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, kortweg **sogent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, algemeen directeur en lid van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van sogent, hierna “*sogent*” genoemd,  
samen de Partijen genoemd,



## Inhoud

1. Voorafgaand: BSO1 en 2	4
2. Projectplanning	5
2.1. Historiek	5
2.2. Toekomst	5
3. BSO 2 Addendum 1	6
4. Ondertekening	7



# 1. Voorafgaand: BSO1 en 2

## **BSO 1 'Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dampoort & Sint-Amandsberg':**

- Goedgekeurd door Gemeenteraad Stad Gent in de zitting van 25 september 2017 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 27 september 2017
- Voor verwerving en studie, tijdelijk en/of definitief beheer en/of uitvoering
- Renteloze lening voor deelproject B 'Voormalige Wasserij-site Toekomststraat': **1.700.232 € incl. BTW**

## **BSO 2 'Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dampoort & Sint-Amandsberg, Deel Wasserij-site, reconversie'**

- Goedgekeurd door Gemeenteraad Stad Gent in de zitting van 15 december 2020 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 17 december 2020
- Voor uitvoering en definitief beheer
- Renteloze lening / vordering op EVA: **4.317.000 € incl. BTW**



## 2. Projectplanning

### 2.1. Historiek

De wasserij-site kent een lang voortraject. De werf is reeds opgestart na het verkrijgen van een eerste omgevingsvergunning. Deze werd echter vernietigd waarna de werf moest worden stilgelegd. Het is niet de bedoeling de volledige historiek hier op te nemen, maar wel enkele essentiële data van afgelopen jaren:

- 17/12/20 omgevingsvergunning v1 Stad Gent (met bezwaar en beroep bij Provincie)
- 04/06/21 omgevingsvergunning v1 Provincie (met beroep bij Raad voor Vergunningsbetwistingen)
- 21/11/21 start werf (sloop en reconversie in één dossier)
- 23/02/22 open oproep beheerder van de site
- 06/10/22 vernietiging omgevingsvergunning v1 door RvVb, stillegging werf
- 22/12/22 rangschikking van potentiële beheerder site
- 01/02/24 omgevingsvergunning v2 Provincie
- 18/11/24 heropstart werf
- 22/10/25 huurovereenkomst met beheerder

### 2.2. Toekomst

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Mei '26:
  - Voorlopige oplevering
  - Start waarborgtermijn
- Mei '26 tot zomer/najaar '26 : inrichting door de beheerder vd wasserij-site
- Zomer/najaar '26: Officiële opening wasserij
- Mei '28:
  - Einde waarborgperiode gebouwen
  - Definitieve oplevering gebouwen
- Mei '29:
  - Einde waarborgperiode groenaanleg en verhardingen
  - Definitieve oplevering groenaanleg en verhardingen



### 3. BSO 2 Addendum 1

#### BSO 2 Addendum 1 'Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dampoort & Sint-Amandsberg, Deel Wasserijsite, reconversie'

Dit addendum 1 wordt opgemaakt omwille van de stijging van de projectkost.

De reden voor de stijging van de kosten is te verantwoorden door

- stijging van de materiaalprijzen en dus hogere prijsherziening in de periode waarin de werf reeds liep, nl. 2021-2022, gedurende het Corona-tijdperk en de oorlog in Oekraïne.
- stillegging van de werken:
  - > bewarende maatregelen om de gebouwen gedurende 2 jaar in degelijke staat te bewaren en veilig af te sluiten
  - > schadevergoeding die de aannemer eiste voor de plots stillegging van de werf
  - > heropstartkost om bv. beveiligingen (bewarende maatregelen) weer weg te nemen, onkruid te verwijderen, werfinrichting opnieuw te plaatsen, enz.
- onverwachte kosten:
  - > Algemene factor bij alle onderstaande : degeneratie door stilstand werf.
  - > Betonrot: op vele plaatsen was de draagstructuur niet zichtbaar en de vermoedelijke hoeveelheid die vooraf werd ingeschat blijkt zéér veel hoger.  
Bijkomende grote factor is de op vraag van Erfgoed te bewaren waterbassin + draagstructuur.
  - > De dragende elementen in de ruwbouw (vloeren, wanden en plafonds), het oude gevelmetselwerk, de historische schouw vroegen veel meer vervanging en herstel dan aangenomen.
  - > De staat van het herenhuis is een stuk slechter dan initieel ingeschat, waardoor meer budget moet voorzien worden om het af te leveren in een bruikbare staat.
  - > Geheel onverwacht werd een mazouttank gevonden bij de omgevingsaanleg, dewelke ook voor vervuiling op de site heeft gezorgd. Dit moet gesaneerd worden.
  - > Algemeen door alle bovenstaande: vertraging in uitvoering en bijgevolg hogere werf- en projectkosten.

In deze BSO2 addendum 1 verstrekt Stad Gent aan sogent een extra vordering op EVA (of renteloze lening) voor een budget van **2.675.407 € incl. BTW**, om al deze kosten te dekken.

Dit bedrag zal worden besteed in 2026.



## 4. Ondertekening

Dit is een overeenkomst in elektronische vorm waarbij iedere partij de mogelijkheid heeft om over een schriftelijk exemplaar te beschikken.

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	

