



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_11203 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Wasserijsite, reconversie - Addendum 1 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Joris Vandenbroucke

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:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

De statuten van sogent

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

Motivering

In de zitting van de gemeenteraad van 15 december 2020 en door de raad van bestuur van sogent in de zitting van 17 december 2020 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' - deel Wasserijsite (BSO 2) goedgekeurd. Deze overeenkomst volgt op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1) tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 27 september 2017 en op de gemeenteraad dd. 25 september 2017.

Deze BSO 2, dewelke enkel betrekking heeft op de Wasserijsite, omvat de uitvoering van de renovatie van de gebouwen en het beheer van de Wasserijsite. Op basis van deze BSO 2 kan sogent aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 4.317.000 € incl. BTW.

Voorliggend addendum 1 bouwt verder op BSO 2 en heeft als doel om bijkomende financiële middelen te voorzien om de gegunde lopende opdracht der werken te kunnen verderzetten.

De reden voor deze stijging van de projectkost is te verantwoorden door:

- Stijging van de materiaalprijzen en dus hogere prijssherziening in de periode dat de werf liep, nl. 2021-2022, gedurende de Coronaperiode en de oorlog in Oekraïne.
- Stilleggen van de werken: bewarende maatregelen om de gebouwen gedurende 2 jaar in degelijke staat te bewaren en veilig af te sluiten, schadevergoeding aannemer, heropstartkost van de werf.
- Onverwachte kosten door o.a. degeneratie door stilstand werf en onvoorziene werken

In deze BSO addendum 1 zal een extra vordering op EVA voor een budget van 2.675.407 € incl. BTW nodig zijn om al deze kosten te dekken. Dit bedrag zal worden besteed in 2026.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 12/12/25

Vastleggingnummer(s): 4520001509

Voorgestelde uitgaven: € 2.675.407,00

Gebudgetteerd: Ja

De middelen zullen vastgelegd worden na goedkeuring van het financieel meerjarenplan 2026-2031. Bij goedkeuring BO 26 zal de bestaande vastlegging (4520001509) voor 2026 aangepast worden.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	SGW Stedelijke Vernieuwing		
Budgetplaats	405940001		
Categorie*	2802000 (I)		
Subsidiecode	NIET_RELEVANT		
2022			
2023			
2024			
2025			
2026	2.675.407		
2027			

2028			
Later			
Totaal			

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20251202_DO_STATOE BSO2 Add1.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed Addendum 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Wasserij site, reconversie, zoals gevoegd in bijlage.

2025_CBS_11203 - Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Wasserij site, reconversie - Addendum 1



dmvA

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO)

Stad Gent en sogent

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

BSO 2 Addendum 1

sogent | samen ontwikkelen
we onze stad

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	

