



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf - sogent

Parking veld 5 Oost van The Loop

Selectie- en gunningsfase



Tussen enerzijds :

1. De Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie 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 – IVA Mobiliteitsbedrijf”* genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, zijnde sogent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, algemeen directeur van sogent en voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van 5 februari 2025

hierna *“sogent”* genoemd,

“de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf” en “sogent” worden hierna afzonderlijk “Partij” en hierna samen “Partijen” genoemd



Inhoudsopgave

1. Context en situering	5
2. Project	8
2.1. Beleid en doelstellingen	8
2.1.1. Beleidsvisie	8
2.1.2. Strategische cascade	8
2.2. Scope BSO	9
2.2.1. Overheidsopdracht	9
2.2.2. Programma van eisen	9
2.3. Projectplanning	10
3. Projectstructuur - Taakverdeling	11
3.1. Projectleiding	11
3.2. Projectteam	11
3.3. Taakverdeling	11
3.4. Communicatie	12
3.5. Vergoeding	12
4. Patrimoniaal	13
4.1. Eigendomssituatie	13
4.2. Gebruikssituatie	13
5. Projectbudget sogent	14
5.1. Voorgaanden	14
5.2. Raming projectbudget sogent	14
5.3. Afrekening werkelijke kosten sogent	14
5.4. Break-even voor sogent	15
6. Financiering	16
6.1. Periodieke afrekening	16
6.1.1. Personeelskosten	16
6.1.2. BTW	16
6.1.3. Betaling facturen	16
6.1.4. Financiële rapportage en budgetbewaking	17
7. Bijlagen	20





1. Context en situering

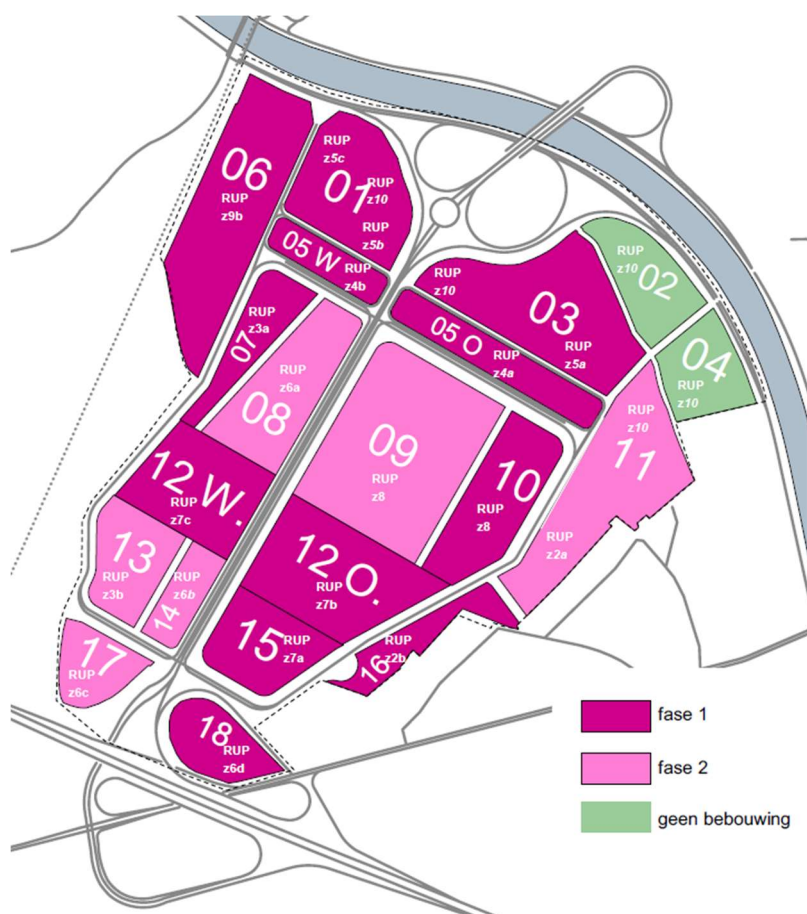
De site 'The Loop' is een stadsdeel in het zuiden van Gent en geldt als één van de meest kansrijke ontwikkelgebieden van de stad. Het gebied strekt zich uit over een lengte van ca. 1,4 km tussen de R4 in het noorden en de E40 in het zuiden, en wordt centraal in 2 gedeeld door de Adolphe Pégoudlaan waardoor er een west- en een oostzijde ontstaat. De site 'The Loop' bevindt zich op wandel- en fietsafstand van het station Gent Sint-Pieters en vormt een deel van de Gentse “zuidelijke mozaïek”, een reeks grote gebiedsontwikkelingen in de Gentse Zuidrand. De site 'The Loop' is vandaag vooral gekend door de vestigingen van Flanders Expo en Ikea en de landmark van de KBC toren langs de E40 naar de kust.

Het gemeentelijk RUP SDW-5 Handelsbeurssite (2007) deelt het gebied planmatig op in een aantal ontwikkelbare zones of velden. Elk veld krijgt hierbij, in functie van het uitgeschreven ontwikkelingsperspectief, een bepaald programma naar aard en omvang en een aantal essentiële inrichtingsprincipes. Enkele van deze velden zijn op vandaag reeds ontwikkeld, enkele bevinden zich in ontwikkeling, en de overige liggen braak of zijn tijdelijk ingevuld met grote maaiveldparkings ten behoeve van o.a. Flanders Expo en Ikea.

De oostzijde van The Loop, gelegen ten oosten van de Adolphe Pégoudlaan, is op vandaag volop in ontwikkeling. Er is een duidelijker zicht op de ontwikkelingsplanning van de verschillende projecten o.a. op “Veld 5 Oost” (hierboven weergegeven als '05 O', en hierna genoemd “Veld 5 Oost”).

“Veld 5 Oost” werd volgens het RUP SDW-5 Handelsbeurs bestemd als zone Z4a, zijnde zone voor kantoorachtigen.





Figuur 1 - Schematische weergave van The Loop met opdeling in ontwikkelingsvelden.

Voor Veld 5 Oost bestaat er een inrichtingsstudie die richting geeft aan de stedenbouwkundige invulling van het veld. Deze inrichtingsstudie werd opgemaakt in 2015 en in 2023 geactualiseerd door Arch&Teco, en wordt hieronder afgebeeld:



Het Projectgebied waarop onderhavige overeenkomst betrekking heeft, bevindt zich binnen “Veld 5 Oost”. Het Projectgebied wordt aangeduid als de loten 2a, 2b en 2c (rood omlijnde zone) op het Proces Verbaal van opmeting (zie bijlage 7.1).

2. Project

Partijen willen op het Projectgebied een parkeergebouw met aanhorigheden (hierna 'het Project') (laten) realiseren via een door sogent op te zetten plaatsingsprocedure.

Het Project omvat enerzijds het ontwerp, de bouw, de financiering en anderzijds het beheer en de exploitatie van een parkeergebouw met aanhorigheden op het Projectgebied. Waarbij het ontwerp, de bouw en de financiering zal bewerkstelligd worden door sogent en waarbij het beheer en de exploitatie van het Projectgebied zal opgenomen worden door Stad Gent - IVA Mobiliteitsbedrijf.

2.1. Beleid en doelstellingen

2.1.1. Beleidsvisie

Het Project maakt deel uit van een bredere samenwerking tussen de Stad Gent, Grondbank The Loop en sogent, gericht op het verbeteren van de stedelijke mobiliteit en het efficiënt benutten van de beschikbare ruimte binnen het ontwikkelingsgebied The Loop. De samenwerking sluit aan bij de langetermijnvisie om The Loop te ontwikkelen als een multifunctioneel stadsdeel en bij het stedelijke mobiliteitsbeleid.

Het toepassen en organiseren van een centraal parkeermanagement is al sinds de start van de ontwikkeling van The Loop een terugkerend thema. Het is geen doel op zich maar een middel om een gewenst doel te bereiken: het zo optimaal mogelijk faciliteren van de (beleidsmatig gewenste) parkeerbehoefte. Waarbij de omvang van de gewenste parkeerbehoefte een directe afgeleide is van de beoogde mobiliteitsdoelen.

Centraal parkeermanagement kadert binnen de duurzame strategie waarbij gestreefd wordt naar efficiënte ruimteverdeling. Het ondersteunt daarnaast ook de transitie naar duurzame mobiliteit. Het is een middel om parkeerareaal in te zetten voor meervoudig parkeergebruik en onder meer piekmomenten mee op te vangen. Het impliceert ook dat niet iedereen te allen tijde over diens vaste aantal autoparkeerplaatsen zal beschikken.

Tot op heden is hier in beperkte mate invulling aan gegeven op de site van The Loop. Het huidige parkeermanagement voldoet voornamelijk aan een aantal aangegane verplichtingen met belanghebbenden op The Loop en niet aan het bereiken van gebiedsbrede mobiliteitsdoelstellingen

2.1.2. Strategische cascade

Het Project hangt vast aan volgende pijlers van de strategische cascade van Stad Gent:

SD20009 - Wijk en burger

PO20017 - Programma The Loop



2.2. Scope BSO

2.2.1. Overheidsopdracht

De Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf verzoekt sogent om een plaatsingsprocedure op te zetten.

Sogent zal daartoe een procedure voor overheidsopdrachten, t.t.z. een mededingingsprocedure met onderhandeling die in fasen verloopt opzetten.

Met onderhavige BSO komen Partijen samenwerking overeen voor de volgende stappen van deze overheidsopdracht:

- Opmaak Selectieleidraad
- Goedkeuring Selectieleidraad (fase 1) door raad van bestuur sogent
- Desgevallend organiseren Beoordelingscommissie
- Selectie valabele, desgevallend de meest valabele Kandidaten op basis van de Selectieleidraad door raad van bestuur sogent
- Opmaak Bestek
- Goedkeuring Bestek (fase 2) door de raad van bestuur van sogent
- Uitnodiging Geselecteerde Kandidaten tot indienen Offerte
- Organisatie Beoordelingscommissie beoordeling Initiële Offerte
- Beslissing tot opstart onderhandelingsfase met één of meerdere Inschrijvers door de raad van bestuur van sogent
- Voeren van de onderhandelingen
- Desgevallend uitnodiging tot indienen van Tussentijdse Offerte(s)
- Uitnodiging tot indienen van de Definitieve Offerte

De beslissingen, te nemen door de raad van bestuur van sogent, zullen, samen met alle daartoe benodigde documenten, in het Projectteam (zie 3.2) worden voorbereid in overleg en consensus tussen sogent en de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf.

Sogent haar taken (zie 3.3) worden beëindigd bij de uitnodiging tot indienen van de Definitieve Offerte, t.t.z. de laatste stap in de onderhandelingen waarbij de Inschrijver(s) hun definitieve voorstel indienen.

Partijen zullen tijdig afspraken maken met het oog op de Gunningsbeslissing en de vervolg taakverdeling en financiering.

2.2.2. Programma van eisen

Het doel is de realisatie van een duurzaam parkeergebouw met aanhorigheden Er wordt toekomstgericht gebouwd d.w.z. via veranderingsgericht bouwen wordt er al van bij het ontwerp rekening gehouden met toekomstig mogelijke lagere ruimtevraag voor autoparkeerplaatsen.

Het exacte aantal te realiseren autoparkeerplaatsen is te bepalen aan de hand van een architecturaal ontwerp dat rekening houdt met de stedenbouwkundige voorschriften en de context. Er wordt gestreefd naar een ontwerp voor 500 autoparkeerplaatsen.

Het Project bevat onder andere (lijst niet limitatief):



- 500 autoparkeerplaatsen (streefdoel)
- een mobipunt met een aantrekkelijke (deel)fietsenparking
- parkeerplaatsen voor autodelen
- laadinfrastructuur voor elektrische wagens
- een PV-installatie
- sanitair

2.3. Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Goedkeuring selectieleidraad (fase 1): 26 januari 2026 (raad van bestuur sogent)
- Indienen kandidaturen: eind maart 2026
- Nazicht kandidaturen: april-mei 2026
- Selectiebeslissing: 29 juni 2026 (raad van bestuur sogent)
- Goedkeuring Bestek (fase 2): 29 juni 2026 (raad van bestuur sogent)
- Opmaak offertes: juli-augustus-september-oktober 2026
- Indienen offertes: oktober 2026
- Nazicht en beoordeling offertes: november-december 2026
- Goedkeuring opstart onderhandeling: raad van bestuur sogent januari 2027 (vermoedelijk 27/01/27)
- Onderhandelen met Inschrijver(s) tot en met het uitnodigen Definitieve Offerte(s) van Inschrijver(s): februari-maart-april-mei 2027

Deze planning is indicatief en onder voorbehoud van procedures of andere desgevallende vertragingen in het proces.



3. Projectstructuur - Taakverdeling

3.1. Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich.

3.2. Projectteam

Het projectteam bestaat uit de projectleider van sogent, m.n. projectleider Peter Ghys of vervanger en een vertegenwoordiger van de Stad Gent -IVA Mobiliteitsbedrijf , m.n. Fouke Van Dingenen – Remaut of vervanger.

De projectleider van sogent zal op belangrijke momenten in het traject het projectteam bijeenroepen desgevallend aangevuld met de betrokken stadsdiensten en/of anderen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak Selectieleidraad, opmaak Bestek, ...

3.3. Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de Stad Gent en sogent vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het Project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Sogent voert de volgende taken uit:

- Sogent organiseert de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten en zorgt voor de verslaggeving.
- Sogent, die penhouder is, zal, samen met de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf, de Selectieleidraad en het Bestek opmaken.
- Sogent staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie.
- Sogent staat is voor de financiële rapportage beschreven onder 6.1.4
- Sogent staat in voor de communicatie over het Project met betrekking tot de selectie- en gunningsfase.

De Stad Gent - IVA Mobiliteitsbedrijf voert de volgende taken uit:

- De Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf zal de nodige input aanleveren aan sogent in functie van het opmaken van de Selectieleidraad en het Bestek .
- De Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf zal deel uitmaken van de Beoordelingscommissie.
- De Stad Gent - IVA Mobiliteitsbedrijf adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van de bereikbaarheid van de site vanuit de ruimere regio en de inpassing op The Loop (parkeerbeleid, fietsinfrastructuur, analyse openbaar vervoer, begeleiding bij eventuele MOBER).



3.4. Communicatie

Sogent staat in voor de communicatie over het Project met betrekking tot de selectie- en gunningsfase.

3.5. Vergoeding

Er wordt overeengekomen dat sogent haar werkelijke kosten met betrekking tot het Project, t.t.z. voortvloeiend uit haar taken beschreven onder 3.3, vergoed wordt door de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf, overeenkomstig hetgeen beschreven staat onder 5 en 6.



4. Patrimoniaal

4.1. Eigendomssituatie

Sogent is eigenaar van het Projectgebied.

4.2. Gebruikssituatie

Er is momenteel een tijdelijk gebruik door Banimmo, partner van Grondbank The Loop, van het Projectgebied. Sogent zal dit tijdelijk gebruik door Banimmo van het Projectgebied schriftelijk overeenkomen met Banimmo. Deze overeenkomst zal in het Projectteam (zie 3.2) worden voorbereid in overleg en consensus tussen sogent en de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf..

Sogent zal desgevallende andere overeenkomsten met betrekking tot de gebruikssituatie van het Projectgebied slechts overeenkomen met voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring door De Stad Gent - IVA Mobiliteitsbedrijf.



5. Projectbudget sogent

5.1. Voorgaanden

De procedure Bestek 2023/16 “Aanstellen van een consortium voor een concessie opdracht voor een parkeergebouw op The Loop (veld 5 Oost)” werd stopgezet.

In de periode 2023 tot en met het tot stand komen van onderhavige overeenkomst heeft sogent kosten gemaakt in het kader van de procedure Bestek 2023/16 “Aanstellen van een consortium voor een concessie opdracht voor een parkeergebouw op The Loop (veld 5 Oost)”.

5.2. Raming projectbudget sogent

Sogent heeft volgende raming van 556.253,00 EUR (excl. btw), t.t.z. aan de hand van een budgetfile, gemaakt van haar projectkosten, projectopbrengsten en financiering voor de voorgaanden onder 5.1 en voor haar aandeel in het Project.

EXPPAR	Budgetbedrag	tem 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	vanaf 2033
NETTO PROJECTRESULTAAT	0	- 70.021	- 81.312	- 43.563	194.897					
Saldo Risico/WinstMarge sogent	37.096		16.214	20.882						
TOTAAL PROJECTKOSTEN	519.156	210.021	135.120	174.015						
Totaal budget Haalbaarheid (1)										
Totaal budget Verwenning (2)	1.000			1.000						
Totaal budget Beheer (3)	20.200		10.100	10.100						
Totaal budget Softkosten (4)	492.956									
Vorgaanden' (cfr. artikel 5.1 van onderhavige BSO)		186.990								
Andere dan 'Vorgaanden' (cfr. artikel 5.1 van onderhavige BSO)		23.031	122.520	160.415						
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)										
Totaal budget Uitgifte (7)										
Totaal budget Communicatie en Participatie (8)	5.000		2.500	2.500						
TOTAAL PROJECTOPBRENGSTEN	556.253	140.000	70.021	151.334	194.897					
Totaal Subsidies										
Totaal Doorfacturatie	556.253	140.000	70.021	151.334	194.897					
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										
Aandeelhoudsterijning										
Kapitaalsmutaties										

Sogent hanteert in bovenstaande tabel nettobedragen (excl. btw) vermits de btw voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is. De btw dient bijkomend voorzien te worden aan de zijde van de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf voor zover deze bij hen niet aftrekbaar is (vb. op basis van het geldende btw-verhoudingsgetal).

5.3. Afrekening werkelijke kosten sogent

De raming van het projectbudget onder 5.2 is een raming op basis van aannames. Er zal afgerekend worden op basis van de werkelijke kosten voor sogent.

De kosten van sogent zullen afgerekend worden zoals hierna beschreven onder 6.



Voor zover de werkelijke kosten sogent de raming projectbudget sogent (zie 5.2) overschrijden zal bijkomende besluitvorming worden opgemaakt teneinde tussen Partijen nadere afspraken te maken over de afrekening van deze overschrijding.

5.4. Break-even voor sogent

Er wordt overeengekomen dat sogent vergoed wordt door de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf zodat de totale opbrengsten voor sogent gelijk zijn aan de totale kosten voor sogent. Dit betekent dat er geen winst of verlies zal zijn voor sogent, t.t.z. een netto projectresultaat voor sogent van 0 EUR.



6. Financiering

6.1. Periodieke afrekening

Sogent haar werkelijke kosten, van de voorgaanden beschreven onder 5.1 en voor haar aandeel in het Project aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, samen met de personeelskosten (zie 6.1.1) van sogent op regelmatige basis worden gefactureerd aan de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf, met toepassing van btw (zie 6.1.2).

Er werd reeds 140.000 EUR excl. BTW door sogent gefactureerd voor een deel van de werkelijke kosten van de voorgaanden beschreven onder 5.1. Het college van burgemeester en schepen heeft op 4 december 2025 haar goedkeuring verleend op de betaling van deze factuur. Het saldo van de raming projectbudget sogent bedraagt bijgevolg 416.253 excl btw (= 556.253,00 EUR excl. btw (zie 5.2) minus 140.000 EUR excl BTW reeds door sogent gefactureerd).

6.1.1. Personeelskosten

De door sogent verrichte taken beschreven onder 3.3 zullen als personeelskosten eveneens door sogent worden gefactureerd aan de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf met toepassing van btw.

De personeelskost van sogent dd. 2025 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 22.2 van de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2020-2025:

- 70 €/uur voor projectassistent
- 92 €/uur voor projectverantwoordelijke en
- 133 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Bij het afsluiten van een nieuwe beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent zullen de nieuwe afspraken met betrekking tot de uurtarieven eveneens van toepassing zijn op onderhavige overeenkomst.

6.1.2. BTW

Sogent zal de ontvangen facturen door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers met toepassing van het geldende btw regime (hetzij met toepassing van btw, hetzij met verlegging van btw, hetzij zonder toepassing van btw) door factureren.

Op de personeelskost van sogent zal steeds 21% btw aangerekend worden.

6.1.3. Betaling facturen

De facturen van sogent zullen, na verificatie en goedkeuring door de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf, betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.



6.1.4. Financiële rapportage en budgetbewaking

Om voldoende budgetbewaking door elke Partij mogelijk te maken, zal de projectleider van sogent twee maal per jaar een financiële rapportage, t.t.z. een budgetfile van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten, opmaken en voorleggen aan de Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf.



Dit is een overeenkomst in elektronische vorm waarbij iedere Partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en de mogelijkheid heeft om over een schriftelijk exemplaar te beschikken. Deze overeenkomst wordt door elke Partij digitaal ondertekend, waarbij de laatste datum van ondertekening geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Voor Stad Gent – IVA Mobiliteitsbedrijf,	Voor sogent,
De heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier	De heer Frank Van Goethem Algemeen Directeur voorzitter van het directiecomité sogent,
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	







sogent

samen ontwikkelen we onze stad

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1: Proces Verbaal van opmeting

