



# Samenwerkingsovereenkomst Politie Gent - Stad Gent - sogent

---

**POLEKK – Plan P – Huisvesting en centralisatie van de  
Politiezone Gent op de site APG Ekkerghem**

---

Voldersstraat 1, 9000 Gent – ☎ 09 269 69 00 – 🌐 [info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

---

Tussen enerzijds :

1. Politiezone Gent, met zetel Antonius Triestlaan 12 te 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Mathias De Clercq, voorzitter van de politieraad en de heer door Filip Rasschaert, korpschef, krachtens een beslissing van de politieraad, de opdrachtgever,  
hierna "PZ Gent" genoemd,

en anderzijds :

2. Stad Gent, met zetel op het stadhuis te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Rudy Coddens, voorzitter van de gemeenteraad en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad,  
hierna "de Stad 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 van sogent en voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur  
hierna "sogent" genoemd,



## Inhoudsopgave

<b>1. Context en situering</b>	<b>4</b>
1.1. Context van het project	4
1.2. Haalbaarheidsstudie	4
1.3. Situering van het project	6
<b>2. Project</b>	<b>7</b>
2.1. Projectdefinitie	7
2.2. Beleid en doelstellingen	8
2.2.1. Beleidsvisie/ ambitie op het project	8
2.2.2. Doelstelling	8
2.3. Opdrachtomschrijving	9
2.4. Projectbudget	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.4.1. Projectbudget	9
2.4.2. Plan P budget	11
2.4.3. Subsidies	11
2.4.4. Belasting op de inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken	11
2.4.5. Risico's	12
2.5. Projectplanning	12
<b>3. Projectstructuur</b>	<b>13</b>
3.1. Projectleiding	13
3.2. Projectstructuur en taakverdeling	13
3.2.1. Structuur en overleg	13
3.2.2. Taakverdeling	17
3.3. Communicatie en participatie	21
<b>4. Uitvoering</b>	<b>22</b>
4.1. Uitvoering studiefase	22
4.2. Uitvoering werken	22
4.3. Uitvoering oplevering en overdracht	23
<b>5. Patrimoniaal</b>	<b>24</b>
<b>6. Financiering</b>	<b>25</b>
<b>7. Ondertekening</b>	<b>26</b>



## 1. Context en situering

### 1.1. Context van het project

De Politiezone Gent is ondergebracht in sterk verouderde gebouwen die niet meer voldoen aan de noden van het korps. Het bestaande patrimonium biedt niet langer hedendaags comfort, verhindert een efficiënte operationele werking en centralisatie van de diensten. Het Algemeen Politiecentrum Gent (APG) is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse noden/vereisten (bv arrestantenzone, onthaal, ...).

Politiezone Gent is op heden gehuisvest op verschillende locaties in Gent en wenst haar diensten, personeel en werking (behalve de wijkcommissariaten) te centraliseren op één site, t.t.z. de site aan de Antonius Triestlaan 12 te 9000 Gent, ook site Ekkergergem genaamd.

De Politiezone Gent (PZ Gent) is eigenaar van de site Ekkergergem en geeft voor het administratief en technisch beheer een permanente opdracht aan Stad Gent, Departement Facility Management Themagebouwen (FMT).

In deze overeenkomst wordt sogent aangeduid als gedelegeerd bouwheer voor Politiezone Gent voor de realisatie van het vernieuwingsproject op de site Ekkergergem.

### 1.2. Haalbaarheidsstudie

De Politiezone Gent en de Stad Gent lieten in 2025 een haalbaarheidsstudie uitvoeren door TM FVWW architecten – Palmbout Urban Landscapes. Deze studie concludeerde de haalbaarheid van de gecentraliseerde huisvesting op de site Ekkergergem onder een aantal voorwaarden zoals:

- operationeel:
  - o een tijdelijke externe huisvesting voor een aantal diensten gedurende de werkperiode,
  - o een tijdelijke oplossing voor parking van dienstvoertuigen in de nabijheid van de site Ekkergergem gedurende de werkperiode
  - o een parking voor de personeelsvoertuigen vanaf de start van de werken
  - o een zone voor occasionele versterking in de nabijheid van de site Ekkergergem
  - o bezoekersparkeren dient geïntegreerd op het voorplein
  - o oplossing voor opslag vuurwerk
- ruimtelijk
  - o De laad- en loszone als verlengde van de bushalte geïntegreerd kan worden in de zone ten noorden van de functionele toegang.
  - o De onderbouwde argumentatie voor de afwijking van het BPA gedragen wordt door de Provincie als vergunningverlenende overheid.

- financieel: een aantal onbekende kosten uit de haalbaarheid werden in de doorlichting door sogent aangevuld, anderen zijn nog op te maken aan de hand van verder onderzoek.
- timing
  - o tijdig externe huisvesting
  - o tijdig parking in de nabije omgeving
  - o de regelgeving rond de arrestantenzone en de beveiliging van het onthaal

De vernieuwing van de site Ekkergerm zal bestaan uit een nieuwbouw met ondergrondse parkeergarage voor dienstvoertuigen, de renovatie/ restauratie van historisch beschermde en waardevolle gebouwen en de omgevingsaanleg. Voor de personeelsparking wordt een externe oplossing gezocht in de nabijheid van de site Ekkergerm namelijk op de site AZ Ganda/Jan Palfijn.

De volledige vernieuwingsoperatie wordt ook "Plan P" genoemd.

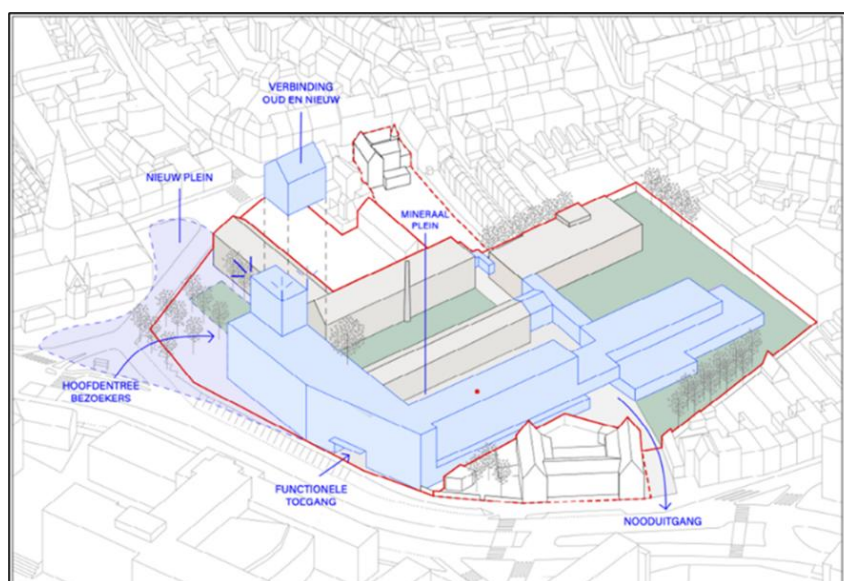
De haalbaarheidsstudie vormt samen met het gecoördineerd advies de basis van en zal als richtlijn worden gehanteerd voor het verdere verloop van het traject.

Er werd aan sogent gevraagd om een doorlichting van de haalbaarheidsstudie te doen op vlak van budget, timing, risico's en procedure.

De Stad Gent maakte op 17 november 2025 een gecoördineerd advies op deze haalbaarheidsstudie: *Politiesite Ekkergerm: gecoördineerd advies Haalbaarheidsstudie & ontwikkelingsplan APG*.

Bij collegebesluit van 29 januari 2026 werd kennis genomen van de haalbaarheidsstudie en werd het gecoördineerd advies goedgekeurd.

5 februari 2026 werd de haalbaarheidsstudie toegelicht aan de commissie FABAZ.



### 1.3. Situering van het project

De site Ekkergem ligt aan de kleine Ring van Gent R40, te Antonius Triestlaan 12, 9000 Gent.

De site wordt begrensd door de Antonius Triestlaan (R40), de Ekkergemstraat met de Parochiekerk Sint-Martinus en Pastorie Sint-Martinus als beschermd monumenten, Rozemarijnstraat en het CVO Gent als geïnventariseerd bouwkundig erfgoed.

Een deel van de site Ekkergem, Klooster van Deynze met binnenkoeren, is beschermd als monument en maakt deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het perceel is kadastraal gekend Gent 6 / F / 0512/00B000.

De kadastrale oppervlakte van de site is 20 502 m<sup>2</sup>.



## 2. Project

### 2.1. Projectdefinitie

Het vernieuwingsproject van de site Ekkergerm zal op basis van de haalbaarheidsstudie verder uitgewerkt worden en bestaat uit:

- het uitvoeren van de nodige vooronderzoeken
- de nodige voorbereidende werken op de site met het oog op het bouwproject, het operationeel houden van de site tijdens de werken en de verhuisbewegingen
- de nodige voorbereidingen voor interne en externe verhuisbewegingen
- de nodige aanpassingen aan nutsleidingen in alle fasen van het project
- het slopen van een aantal gebouwen (C, D, F, W, delen van B)
- het archeologisch onderzoek in situ
- het realiseren van een nieuwbouwwolume van ongeveer 20.000m<sup>2</sup> BVO met 2 ondergrondse bouwlagen o.a. parking voor dienstvoertuigen en 4 à 6 bovengrondse verdiepen.
- het verduurzamen van de gebouwen en de site
- de restauratie / renovatie van verschillende historische gebouwen (A, E en deel van B) waarvan één (gebouw A) beschermd monument samen ongeveer 7.200m<sup>2</sup>.
- de plaatsing van specifiek geïntegreerde technieken zoals CCTV, ICT netwerk, toegangscontrole, PA, droneplatform, ...,
- de heraanleg van de omgeving op de site en aansluitingen aan het openbaar domein wat deel uitmaakt van een beschermd stadgezicht
- de heraanleg van de calamiteitendoorgang via CVO buiten de perceelsgrens
- de heraanleg van delen van openbaar domein buiten de perceelsgrens ter hoogte van het voorplein en langs de A. Triestlaan. Afspraken hierover zijn nog niet gemaakt en afhankelijk van een globale visie op de westelijke helft van de R40 die anno 2026 in opmaak is door AWV. Actueel zijn hier nog geen concrete projecten vastgelegd.

Er zal onderzocht worden of erfgoedsubsidies aangewend kunnen worden en welke onderzoeken daarvoor nodig zijn.

De vernieuwde site dient minstens te voldoen aan de regelgeving van integrale toegankelijkheid van publieke gebouwen en de regelgeving die van toepassing is op de verschillende aspecten van de werking van de politie.

Het verduurzamingspotentieel van de site werd in de haalbaarheidsstudie onderzocht, dat als basis fungeert in het verder ontwerpproces.

Om veiligheidsredenen is er geen mogelijkheid tot gedeeld gebruik van de site, zowel de gebouwen als de buitenomgeving.

Gedurende de vernieuwing van de site Ekkergergem zal gewerkt worden in verschillende fases aangezien de Politiezone Gent steeds operationeel blijft op delen van de site. Een aantal politiediensten zullen tijdelijk buiten de site gehuisvest worden. Een ander deel van de politiediensten zal intern op de site herschikt worden. De interne en externe verhuisbewegingen maken deel uit van de projectcontext en randvoorwaarden, maar de concrete organisatie, taakverdeling en verantwoordelijkheid worden nader vastgelegd.

Sturend in de fasering zijn de termijnen om te voldoen aan de regelgeving rond de arrestantenzone en de beveiliging van het onthaal die in de eerste fase aangepakt moeten worden.

De personeelsparking op de site zal vanaf de start van de bouwwerken niet langer beschikbaar zijn. Er zal een nieuwe personeelsparking worden voorzien in de nabije omgeving namelijk op de site AZ Ganda/Jan Palfijn. Deze parking, eventueel tijdelijk, is noodzakelijk vanaf de start van de bouwwerken en moet minimum 170 parkeerplaatsen omvatten voor woon-werkverkeer en dienstvoertuigen. Dit is een harde randvoorwaarde om de werken van het vernieuwingsproject te kunnen starten.

Bij de start van de volledige exploitatie van de site na afloop van de bouwwerken zijn definitief 255 parkeerplaatsen vereist. De opdracht voor deze personeelsparking maakt geen deel uit van deze overeenkomst. Sogent zal het gedelegeerd bouwheerschap voor deze parking opnemen, wat het voorwerp zal uitmaken van een aparte overeenkomst.

## 2.2. Beleid en doelstellingen

### 2.2.1. Beleidsvisie/ ambitie op het project

*Meerjarenplan: We zetten plan P – het nieuwe politiehuis op de site Ekkergergem – verder en werken aan een hedendaagse centrale huisvesting voor de Gentse politiediensten.*

De vernieuwbouw van de site Ekkergergem is meer dan een infrastructuurproject. Het is een investering in erfgoed, buurt en natuur, maar vooral ook in de mensen die dagelijks instaan voor de veiligheid van Gent.

### 2.2.2. Doelstelling

De algemene doelstelling van het project is de centralisatie van diensten van de lokale politie die momenteel versnipperd gehuisvest zijn. Dit om zo de onderlinge samenwerking te versterken en de operationele werking te optimaliseren. De wijkcommissariaten blijven hun gedeconcentreerde werking behouden en blijven actief binnen hun respectievelijk stadsdeel (met uitzondering van het wijkcommissariaat Gent-West) en worden niet gehuisvest op deze site. Het wijkcommissariaat Gent-West is gehuisvest op deze site. We realiseren een duurzame, toekomstgerichte huisvesting voor de medewerkers van Politiezone Gent met het nodige comfort, die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast zetten we in op



een kwalitatieve dienstverlening voor bezoekers en slachtoffers, met een duidelijke scheiding van stromen.

## 2.3. Opdrachtomschrijving

Door middel van deze overeenkomst geeft PZ Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan sogent, die aanvaardt, om, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, op te treden als gedelegeerd bouwheer voor PZ Gent voor de realisatie van de vernieuwing van de site Ekkergerm tot Algemeen Politiecentrum Gent. Sogent zal daarbij ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers optreden in naam en voor rekening van PZ Gent.

Bijgevolg zal sogent, op vraag van PZ Gent, optreden als aanbestedende overheid i.v.m. de overheidsopdrachten betreffende de realisatie van de vernieuwing site Ekkergerm Gent.

De leidend ambtenaar bij deze overheidsopdrachten zal optreden namens sogent en zal door sogent aangesteld zijn.

De vernieuwing van de site Ekkergerm wordt volledig afgewerkt opgeleverd aan PZ Gent met uitzondering van:

- los meubilair,
- losstaande of opbouw elektrische toestellen,
- glasvezelkabel
- data-geïntegreerde plug-in toestellen zoals (CCTV, ICT, antennes, dispatch, toegangscontrole, prikkloksysteem, digitale borden, projectoren, ...) wel de aansluiting en bekabeling ervoor.

## 2.4. Budget

### 2.4.1. Projectbudget

Het Projectbudget van sogent omvat alle kosten voor het opstarten, begeleiden en opvolgen van het bouwtraject tot en met de definitieve oplevering van het gehele bouwproject. Het Projectbudget is de som van het bouwbudget + studiekosten + voorafgaande onderzoeken + personeelskosten en andere softkosten.

Het Projectbudget omvat alle gebudgetteerde kosten gekoppeld aan het gedelegeerd bouwheerschap en deze overeenkomst voor de realisatie van de vernieuwing van de site Ekkergerm.

Het Projectbudget uit deze overeenkomst bedraagt 167.123.712 euro exclusief BTW of 202.219.691 euro inclusief BTW, inclusief prijsherziening volgens actuele planning en bestaat uit volgende bedragen exclusief BTW :

- 11.665.038 euro risicomarge



- 9.461 euro historische kosten van de doorlichting
- 6.227.966 euro voor een definitieve parkeeroplossing voor woon-werkverkeer buiten de site
- 22.076.393 euro softkosten zoals
  - o personeelskosten sogent voor de begeleiding en coördinatie van het project. De personeelskost van sogent zal afgerekend worden via tijdschrijven en is conform het tarief in de geldende beheersovereenkomst stad Gent – sogent en bedraagt 110 €/uur dd. 2026. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex + 0,6%.
  - o erelonen externe dienstverleners voor studie en advies,
  - o verzekeringen, ...
- 127.049.854 euro uitvoeringskost van het vernieuwingsproject zoals gedefinieerd in de projectdefinitie
- 95.000 euro communicatiekosten

Zie de jaarlijkse verdeling van de kosten volgens tabel.

BUDGETFILE								
POLEKK	Budgetbedrag	2026	2027	2028	2029	2030	2031	vanaf 2032
<b>NETTO PROJECTRESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>19.055</b>	<b>15.940</b>	<b>46.531</b>	<b>49.052</b>	<b>96.555</b>	<b>213.436</b>	<b>- 440.568</b>
Saldo RisicoWinstMarge sogent	11.665.038	57.276	47.913	139.862	147.440	290.226	641.548	10.340.773
<b>TOTAAL PROJECTKOSTEN</b>	<b>155.458.674</b>	<b>763.311</b>	<b>638.534</b>	<b>1.863.930</b>	<b>1.964.915</b>	<b>3.867.807</b>	<b>8.549.838</b>	<b>137.810.339</b>
Totaal budget Haalbaarheid (1)	9.461	9.461						
Totaal budget Verwerving (2)	6.227.966						6.227.966	
Totaal budget Beheer (3)								
Totaal budget Softkosten (4)	22.076.393	748.850	583.534	1.858.930	1.959.915	3.857.807	2.266.605	10.800.752
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)	127.049.854		50.000				40.267	126.959.587
Totaal budget Uitgifte (7)								
Totaal budget Communicatie en Participatie (8)	95.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.000	15.000	50.000
<b>TOTAAL PROJECTOPBRENGSTEN</b>	<b>167.123.712</b>	<b>839.642</b>	<b>702.388</b>	<b>2.050.323</b>	<b>2.161.407</b>	<b>4.254.588</b>	<b>9.404.822</b>	<b>147.710.543</b>
Totaal Subsidies								
Totaal Doorfacturatie	167.123.712	839.642	702.388	2.050.323	2.161.407	4.254.588	9.404.822	147.710.543
Totaal Verkopen								
Totaal Verhuur of Erfpachtopbrengsten								
Totaal Interne overdrachten (tussen dossier)								
Totaal Financiële opbrengsten voor sogent								
Totaal Uitzonderlijke opbrengsten								

Dit budget omvat nog geen budget voor specifiek geïntegreerde technieken zoals CCTV, ICT, toegangscontrole, PA, droneplatforms, detectie levensfuncties, ... Hiervoor is nog specifiek studiewerk nodig i.f.v. de behoeftes van de politie. Dit budget zal na studie toegevoegd worden aan het Projectbudget van sogent via nieuwe besluitvorming.

Wanneer technische aanpassingen nodig zijn in de nog te bepalen tijdelijke externe huisvesting zal hiervoor ook personeelskost van sogent nodig zijn. Dit budget zal na duidelijkheid over de locatie en de aanpassingen toegevoegd worden aan het Projectbudget van sogent via nieuwe besluitvorming.

Sogent hanteert in de budgetfile het netto bedrag (excl. BTW), vermits de BTW voor sogent aftrekbaar is. Sogent zal de gemaakte kosten afrekenen aan PZ Gent. Zie ook 6. Financiering.



Het Projectbudget is een raming op basis van aannames welke na studie en uitvoering tot een werkelijke kost zullen leiden. Finaal zal de werkelijke kost afgerekend worden.

#### 2.4.2. Plan P budget

Het Projectbudget uit deze overeenkomst is een onderdeel van het totale budget voor Plan P. Dit totale budget zal door de PZ Gent bewaakt worden.

BTW op het Projectbudget maakt deel uit van het totaal budget voor Plan P en wordt via deze overeenkomst vastgelegd.

Naast bovenstaand Projectbudget bestaat het totale budget Plan P uit volgende onderdelen die op heden nog niet becijferd zijn:

Kosten:

- tijdelijke interne/externe huisvesting met nodige technische aanpassingen en verhuisbewegingen
- specifiek geïntegreerde technieken voor PZ Gent zoals CCTV, ICT netwerk, toegangscontrole, PA, droneplatform, ASTRID, ...
- definitieve inrichting en meubilair PZ Gent
- bijkomende projectgebonden personeelskost PZ Gent en stad Gent dienst FM Themagebouw: deze kosten kunnen alleen maar na expliciete validatie van de Stuurgroep geëngageerd worden en zullen gemotiveerd worden via een gedetailleerde takenmatrix. Samen te lezen met 3.2.2. Taakverdeling p18 en p19.
- MOK: beheers- en onderhoudskosten na voorlopige oplevering (VO)
- financieringskosten
- ...

Baten:

- bijzonder reservefonds PZ Gent
- verkoopopbrengsten verlaten locaties

#### 2.4.3. Subsidies

Er zal door sogent onderzocht worden of het vernieuwingsproject in aanmerking komt voor subsidies. Indien subsidies aan de orde zijn zullen deze toegerekend worden aan de rechthebbende en verrekenend worden in het Projectbudget.

#### 2.4.4. Belasting op de inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken

In functie van de uitvoering van de werken voor het vernieuwingsproject zal inname van een deel van het openbaar domein door de aannemer voor de werfinrichting, stockage materiaal ed. op het openbaar domein rond de site Ekkerghem noodzakelijk zijn. De aannemer zal



instaan voor de aanvraag van de vergunning bij de Stad voor de inname van het openbaar domein voor de uitvoering van werken. De Stad Gent zal hiervoor geen belasting op inname openbaar domein aanrekenen. Het project wordt hiervan vrijgesteld cfr. art 6§3 van het belastingsreglement.

#### 2.4.5. Risico's

De voornaamste actueel gedetecteerde risico's zijn:

- Het deels en gefaseerd operationeel blijven van de politiesite gedurende de uitvoering van het bouwproject.
- Het niet voldoen aan de actuele behoeften en regelgeving van toepassing op de politie
- Tijdige beschikbaarheid van een personeelsparking in de directe nabijheid van de site Ekkergem.
- Het vinden en in gebruik nemen van tijdelijke huisvesting voor de diensten die de site verlaten tijdens het bouwproject
- Impact op budget en planning van de resultaten van diverse technische vooronderzoeken. In het Projectbudget is hiervoor een risicomarge opgenomen.
- De nog te becijferen toekomstgerichte technische behoeftes van de politie.
- De evolutie van de wereldeconomie en crisissen die de geraamde bouwkost (basis 2025) beïnvloeden.
- Bezwaren tijdens de vergunningsprocedure

Een uitgebreide risicoanalyse maakt deel uit van de opdracht en zal opgemaakt en opgevolgd worden.

#### 2.5. Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- o 2026: vooronderzoeken
- o 2027: aanstellen ontwerpteam
- o 2028 – 2029: ontwerp
- o 2030: omgevingsvergunning + uitvoeringsdossier
- o 2031: aanbesteding
- o 2031 – 2035: archeologisch onderzoek + sloopwerken + werken nieuwbouwfase
- o 2035 – 2038: werken restauratie/ renovatie fase

In deze planning is een aanneme gedaan van een periode van één maand voor nazicht en goedkeuring van fases, documenten, .... en dit per ontwerpfase.

## 3. Projectstructuur

### 3.1. Projectleiding

Sogent neemt als gedelegeerd bouwheer de algemene projectleiding voor het vernieuwingsproject op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Stefanie Schreyen of vervanger.

De Projectleider en verantwoordelijke bij de opdrachtgever PZ Gent is Els Baetslé of vervanger. Deze Projectleider is eveneens SPOC gedurende het hele project, de SPOC zal intern bij PZGent alle info verzamelen/ verspreiden en gebundeld aan de projectverantwoordelijke van sogent bezorgen.

### 3.2. Projectstructuur en taakverdeling

#### 3.2.1. Structuur en overleg

##### Bevoegden

Burgemeester (bestuurlijke overheid van de politie) - Mathias De Clercq

Korpschef Politiezone Gent - Filip Rasschaert

##### Besluitvorming

Alle besluitvorming gebeurt via het directiecomité en raad van bestuur van sogent. Vooraleer een beslissing ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de raad van bestuur van sogent zal deze beslissing ter validatie worden voorgelegd aan de stuurgroep. Enkel indien de beslissing werd gevalideerd door de stuurgroep, kan de raad van bestuur van sogent de beslissing goedkeuren. De validatie door de stuurgroep is bindend.

Door voorafgaande validatie van bedoelde beslissing op de stuurgroep keuren PZ Gent en Stad Gent bedoelde beslissing goed.

Besluiten die enkel door het directiecomité van sogent werden genomen zullen ter kennisname aan de volgende stuurgroep bezorgd worden dit om het proces niet te vertragen.

Onverminderd hetgeen elders in deze Samenwerkingsovereenkomst wordt bepaald, zal het voorontwerp van het vernieuwingsproject aan het college van burgemeester en schepenen ter kennisname voorgelegd worden.



## Stuurgroep

De stuurgroep is het centrale sturingsorgaan. Zij opereert op directieniveau en bewaakt de strategische lijnen, de grote risico's, budget en planning.

Een voortgangsrapportering zal periodiek aan de stuurgroep voorgelegd worden.

Minstens volgende belangrijke beslissingen zullen aan de stuurgroep voorgelegd worden ter validatie:

- Aanstellingsprocedure ontwerpteam
- Selectieleidraad en selectiebeslissing
- Bestek en gunning
- De aanvaarding van de verschillende ontwerpfasen, inclusief kostenraming en het bevel van aanvang voor de volgende fase. (Schetsontwerp, voorontwerp en definitief ontwerp)
- Het indienen van de omgevingsvergunning
- De aanstellingsprocedure van de aannemer(s)
- Het bestek der werken en de gunning van de aannemer(s)
- De voorlopige oplevering van de diverse projectfasen en de vrijgave van de waarborgen
- De definitieve oplevering van de diverse projectfasen en de vrijgave van de waarborgen
- Alle eenzijdige maatregelen vanwege de bouwheer/leidend ambtenaar ten aanzien van de dienstverstrekkers en de aannemers.

De stuurgroep koppelt op vastgelegde mijlpalen terug aan het college.

De Commissie FABAZ zal bij belangrijke projectmijlpalen een toelichting ontvangen of wordt minimaal éénmaal per jaar geïnformeerd over de voortgang van het project. De agendering zal verlopen via de sponsors.

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
<u>Politiek sponsor</u> Burgemeester	Burgemeester	Mathias De Clercq
<u>Ambtelijk sponsor</u> Stedelijke Ontwikkeling	Departementshoofd	Stefan Van Broeckhoven
Politie	Korpsleiding	Filip Rasschaert
	Directie operaties	Mathieu Pauwels



	Directie beheer	Paul Gosseye
Bedrijfsvoering	Team Stadsbouwmeester	Peter Vanden Abeele
Financiën	Financieel directeur tevens bijzonder rekenplichtige van de politiezone	Geert Vergaerde
Sogent	Directie	Frank Van Goethem
Stedelijke Ontwikkeling	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Philippe Van Wesenbeeck

### Operationeel projectteam

Het operationeel projectteam bereidt dossiers inhoudelijk voor en formuleert voorstellen en adviezen ter beslissing van de stuurgroep en de Raad van Bestuur van sogent.

Het operationeel projectteam wordt georganiseerd en voorgezeten door de projectverantwoordelijke van sogent en gaat door volgens af te spreken frequentie.

Het operationele projectteam is gefaseerd, volgens de noden van het project, samengesteld uit volgende partijen:

- Gedelegeerd bouwheer/ projectleiding: sogent
- Opdrachtgever en gebruiker: PZ Gent
- Beheerder: FM Themagebouwen
- Financiële controller, op uitnodiging
- Ontwerpteam, op uitnodiging

In functie van de onderwerpen of de fase kunnen bijkomende expertise uitgenodigd worden.

Sogent zal per fase het advies, nazicht of validatie vragen vanuit gebruikers- of beheerdersoogpunt aan PZ Gent of respectievelijk FM Themagebouwen. PZ Gent en FM Themagebouwen verbinden er zich toe om het advies steeds aan sogent te verstrekken binnen de kortst mogelijke termijn, voor beperkte vragen binnen één week en bij einde van elke fase uiterlijk binnen één maand.

Beslissingen, afwijkingen en escalaties tijdens de uitvoering verlopen conform de in deze overeenkomst vastgelegde projectstructuur en de afspraken rond advies, validatie en besluitvorming.

### Adviserende diensten

Volgende diensten gaven advies bij de haalbaarheidsstudie en zullen verder betrokken worden bij de uitwerking van het project.



Departement	Dienst
	Team Stadsbouwmeester/ Kwaliteitskamer
	Dienst Stedelijke Vernieuwing
	Dienst Beleidsparticipatie
	Toegankelijkheidsambtenaar
<b>Stedelijke Ontwikkeling</b>	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
	Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg
	Mobiliteitsbedrijf Stad Gent
	Dienst Milieu en Klimaat
	Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
	Groendienst
<b>Facility Management</b>	Dienst Vastgoed
	Dienst FM Themagebouwen
	Dienst Aankoop en logistiek
<b>Brandweer</b>	
<b>Provincie Oost-Vlaanderen</b>	
<b>Agentschap Wegen en Verkeer</b>	
<b>Agentschap Onroerend Erfgoed</b>	
<b>Nutsmaatschappijen</b>	

### Werkgroepen

Waar nodig worden verschillende werkgroepen opgestart bvb: duurzaamheid, ontwerp, bouw, ...; waarin verschillende medewerkers van politiezone Gent en/of stadsdiensten en/of andere expertises worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

### Algemene communicatie

Alle relevante documenten zullen maximaal via een gekozen digitaal platform uitgewisseld worden ofwel via Sharepoint ofwel bij uitvoering via digitaal platform met de aannemer/ontwerper.



### 3.2.2. Taakverdeling

Het vernieuwingsproject van de site Ekkergem is een project dat over een lange duurtijd loopt met nog veel onbekenden en studiewerk. Niet alle taken zijn nu al in detail te omschrijven, onderstaande taken vormen daarom geen 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.

De taken worden verdeeld tussen Politiezone Gent, Stad Gent en sogent.

**Politiezone Gent** is de opdrachtgever en gebruiker en kan als enige een accurate inschatting maken van de operationele noden en werkingsprincipes en het gebruik van het gebouw conform de overeengekomen afspraken en zal daarvoor instaan voor:

- het deelnemen aan de beoordelingscommissie voor de aanstelling van een ontwerpteam en daarin de werking van de politie bewaken
- het leveren van input, bijsturen, verfijnen en opvolgen van het programma van eisen
- het fungeren als aanspreekpunt m.b.t. werking en beheer tijdens ontwerp- en bouwproces
- het valideren en aftoetsen aan de werking van de politie in het ontwerp
- het ontruimen van de gebouwen (meubilair, te recupereren of te demonteren installaties, toestellen, materiaal,...) voor de aanvang van de werken en
- de organisatie van de tijdelijke externe verhuisbeweging vanaf de start van de bouwwerken, actueel ingeschat vanaf 2031 volgens af te stemmen taakverdeling
- het organiseren van verschillende interne verhuisbewegingen in de verschillende fases vanaf 2031 volgens af te stemmen taakverdeling
- het beheren van het Plan P budget
- de aankoop van los meubilair
- actief deelnemen met de nodige capaciteit aan de periode van testen en commissioning voor technische ingebruikname i.s.m. FM Themagebouwen
- deelname aan voorlopige en definitieve opleveringen en ondertekening van het proces-verbaal.
- ICT dienst PZ Gent zal instaan voor alle afkoppeling voor de start van de werken en installatie van de volledige IT infrastructuur na de voorlopige oplevering en zal de nodige instructies geven bij opmaak ontwerp en bestek.
- het onderhouden en beheren van de gebouwen na de werken i.s.m. FM Themagebouwen vanaf hun voorlopige oplevering (de openstaande punten van de voorlopige oplevering worden nog door sogent opgevolgd tot aan de definitieve oplevering). Tijdens de waarborgperiode wordt het onderhoud geleverd door de installateur van de werken. PZ Gent zal instaan voor de organisatie, planning en de opvolging ervan volgens de in het bestek der werken voorziene afspraken.



- eventuele aanpassingen aan lopende (brand)verzekeringen tijdens en na de werken, zonodig afsluiten van nieuwe verzekeringen voor tijdelijke huisvesting
- ...

De **Stad Gent** zal binnen haar **reguliere werking** instaan voor advies en zonodig begeleiding vanuit volgende diensten.

Alle diensten zullen zonodig gevraagd worden input en advies te verlenen bij de aanstelling van het ontwerpteam.

- Stadsbouwmeester zal voorzitter zijn van de beoordelingscommissie voor het aanstellen van een ontwerpteam en zal samen met de Kwaliteitskamer instaan voor de verder opvolging van de kwaliteit van het ontwerp.
- De Toegankelijkheidsambtenaar staat in voor het adviseren omtrent de integrale toegankelijkheid van de volledige site en haar gebouwen.
- De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning staat in voor
  - o het adviseren van de ingediende offertes naar vergunbaarheid
  - o het begeleiden van het project ifv de in te dienen omgevingsvergunning
  - o het voeren van de gesprekken met de provinciale omgevingsambtenaar
- De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg staat in voor
  - o het adviseren van de ingediende offertes vanuit erfgoed oogpunt
  - o het begeleiden van specifieke erfgoed-gerelateerde vraagstellingen tijdens deze procedure en het daarop volgend ontwerptraject.
- De Dienst Milieu en Klimaat staat in voor de advisering in functie van een duurzame ontwikkeling van de site en diverse milieu- klimaataspecten. Eventuele noodzakelijke bijkomende bodem- en asbestonderzoeken kunnen verlopen via de raamcontracten van de Dienst Milieu en Klimaat op kosten van het project.
- Het Mobiliteitsbedrijf adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van de begeleiding bij eventuele MOBER en neemt de rol van parkeermakelaar op om te ondersteunen in het vinden van een parkeeroplossing voor de personeelsvoertuigen.
- De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen staat in voor het adviseren bij de opmaak van de plannen voor het openbaar domein binnen de projectzone, specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt. Bodemonderzoeken ivm draagkracht, infiltratie en opmaakt technisch verslag kunnen verlopen via de raamcontracten van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen op kosten van het project.



- De Groendienst staat in voor het adviseren van de omgevingsaanleg op vlak van ontwerp en uitvoering.
- De dienst FM Vastgoed staat in voor
  - o het zoeken naar een geschikte tijdelijke externe huisvesting binnen het stadspatrimonium en afspraken maken over het gebruik daarvan. De tijdelijke huisvesting is bedoeld gedurende de vernieuwingswerken op de site Ekkergem (actueel geraamd vanaf 2031)
  - o eventuele aanpassing aan het statuut openbaar domein rond de site Ekkergem en eventuele contractuele aanpassingen van de doorgang langs het CVO.
  - o eventuele aanpassing zakelijke rechten i.f.v. de hoogspanningscabine met Fluvius
  - o de vervreemding van bestaande politielocaties die leeg komen te staan na de centralisatie
- De dienst FM Aankoop en logistiek staat in voor werkdomeinen soft facilities, nl. services zoals schoonmaak, vlootbeheer, enz.
- De dienst FM Themagebouwen (FMT) is technisch en administratief beheerder, met als opdracht: het aanreiken van beheerexpertise, het bewaken van de beheer-technische kwaliteit en exploitatie-impact, het voorbereiden van de latere overname in beheer. FMT draagt geen projectverantwoordelijkheid en geen beslissings-mandaat en staat in voor:
  - o het aanstellen van een SPOC gedurende het hele project, de SPOC zal intern bij FMT alle beschikbare info verzamelen/ verspreiden en gebundeld aan de projectverantwoordelijke bezorgen.
  - o het opmaken van een gedetailleerde takenmatrix in samenwerking met PZ Gent en sogent waarin kritisch zal afgewogen worden in welke mate de taken al dan niet onder de regulier werking vallen en in het laatste geval extra vergoed worden
  - o Gebouwbeheer voor de start der werken per fase:
    - de noodzakelijke ontmanteling en afkoppeling van bepaalde installaties /overkoepelende systemen in beheer van FMT om het gebouw sloopklaar te maken
    - de technische inrichting van overkoepelende systemen/ installaties in beheer van FMT voor de tijdelijke interne en externe huisvesting
  - o Opmvolging van het bouwproject als gebouwbeheerder:
    - het aanleveren van relevante beschikbare documenten richtlijnen en voorschriften die te hanteren zijn bij de uitwerking van het project
    - advies, nazicht en validatie van programma van eisen, ontwerp, uitvoeringsdossier, uitvoering, oplevering en commissionering op beheer aspecten



- Gebouwbeheer na de voorlopige oplevering der werken per fase:
  - het onderhouden en beheren van vernieuwde delen van de site, de openstaande punten van de voorlopige oplevering worden door sogent opgevolgd tot aan de definitieve oplevering

Deze taken van FM Themagebouwen hebben uitsluitend betrekking op beheer-technische aspecten en houden geen projectverantwoordelijkheid of beslissingsmandaat in.

**Sogent** is gedelegeerd bouwheer en algemeen projectleider en is eindverantwoordelijke voor het verloop van het project, de projectbeslissingen inzake ontwerp, uitvoering, planning en budget en voor de formele aanvaarding van risico's, afwijkingen en projectkeuzes en voert de volgende opdrachten uit:

- Sogent is trekker van het project en staat in voor de algehele begeleiding en coördinatie van de opdracht met als uitgangspunt het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken.
- Sogent zorgt voor alle besluitvorming en betalingen.
- Sogent maakt een gedetailleerde takenmatrix op in samenwerking met PZ Gent en FM Themagebouw
- Sogent neemt initiatief voor en organiseert alle overlegmomenten van de stuurgroep en andere overlegmomenten en zorgt voor de verslaggeving.
- Sogent staat in voor alle vooronderzoeken ter voorbereiding van de ontwerpopdracht.
- Sogent staat in voor de aanstelling, begeleiding en opvolging van een ontwerpteam en alle andere voor de realisatie van het vernieuwingsproject noodzakelijke dienstverleners, aannemers en leveranciers.
- Sogent staat in voor het onderzoek, het aanvragen van potentiële subsidies waar het vernieuwingsproject voor in aanmerking komt.
- Sogent staat in voor het verzamelen en verwerken van alle adviezen tijdens het ontwerpproces en zorgt daarbij dat de werking van de politie voorop staat.
- Sogent staat in samenspraak met de omgevingsambtenaar in voor het klaar maken van een in te dienen omgevingsaanvraag bij de provincie Oost-Vlaanderen.
- Sogent zorgt voor de opmaak en indienen van het dossier omgevingsvergunning bij de provincie Oost-Vlaanderen.
- Sogent staat in voor het zoeken naar en het afsluiten van een huurovereenkomst voor geschikte tijdelijke externe huisvesting wanneer binnen het stadspatrimonium geen oplossing gevonden werd. De tijdelijke huisvesting is nodig gedurende de vernieuwingswerken op de site Ekkergerm (actueel geraamd vanaf 2031).
- Sogent is procesverantwoordelijke en coördineert de verschillende fases en verhuisbewegingen



- Sogent staat in voor de nodige aanpassingswerken in de tijdelijke externe huisvesting op basis van PVE van PZ Gent, daaronder vallen ook de haalbaarheidscheck, budgettering en technische indiensttreding
- Sogent staat in voor de voorbereidende werken op de site
- Sogent volgt de uitvoering van de werken op volgens programma van eisen van PZ Gent
- Sogent staat in voor het afsluiten van een ABR verzekering (een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering moet niet afgesloten worden)
- Sogent staat in voor het organiseren en heeft de eindverantwoordelijkheid over de voorlopige en de definitieve oplevering inclusief de technische indienststelling (oplevering/ As built, commissioning, ingebruikname)
- Sogent staat in voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering
- Sogent staat in voor de eindafrekening van het vernieuwingsproject cfr. de budgetfile

### 3.3. Communicatie en participatie

Sogent en PZ Gent verzorgen samen de externe communicatie specifiek over het project.

De Dienst Beleidsparticipatie wordt betrokken bij de buurtcommunicatie, en neemt de communicatie voor het project mee in de ruimere communicatie van de projectomgeving.

Het politiek bevoegd kabinet voor communicatie is het kabinet van de burgemeester.



## 4. Uitvoering

### 4.1. Uitvoering studiefase

Sogent staat in voor de aanstelling van een ontwerpteam voor de studieopdracht voor architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en EPB-verslaggeving, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten.

Sogent zal het ontwerpteam en andere dienstverleners aanstellen voor de uitvoering van voorafgaande onderzoeken en studies, ontwerp en alle aanverwante studies.

Sogent mag voor de uitvoering van haar opdracht in alle fasen beroep doen op externe gespecialiseerde kennis (technisch, juridisch, financieel).

De opdracht is omschreven in de projectdefinitie onder 2.1.

Het dagelijks beheer van de site zal tijdens de studiefase opgenomen worden door Politiezone Gent i.s.m. Stad Gent.

### 4.2. Uitvoering werken

De uitvoering van de werken gebeurt door nog aan te stellen aannemers.

Sogent staat in voor het aanstellen van een aannemer en voor de algemene opvolging van de werkzaamheden ter realisatie van het project tot en met de definitieve oplevering. Sogent blijft leidend ambtenaar ten aanzien van het ontwerpteam dat de werken opvolgt, en ten aanzien van het eventuele technisch controlebureau en de veiligheidscoördinator.

Het projectteam is op afroep aanwezig bij werfvergaderingen en staat mee in voor het technisch nazicht van en de technische opvolging van de werf.

Het dagelijks beheer van de site zal tijdens de uitvoering van de werken gedeeld worden tussen :

- de zones in gebruik door PZ Gent zijn in beheer door PZG in samenwerking met FMT .
- de werfzones zijn in beheer van sogent via de aannemer

Er zal per fase een duidelijk plan opgemaakt worden waarin deze 2 zones vastgesteld worden. De zones zullen per fase volledig autonoom functioneren en fysiek van elkaar gescheiden worden. sogent staat in voor de organisatie en aanleg van het geheel via de aannemer.



### 4.3. Uitvoering oplevering en overdracht

Sogent organiseert de technische indienststelling (commissioning, oplevering, overdracht aan gebruiker PZ Gent en beheerder FMT) met input en opvolging van PZ Gent en FMT gedurende het hele traject.

Sogent staat in voor het organiseren van de voorlopige oplevering, in aanwezigheid van Politiezone Gent en het FM Themagebouwen.

De oplevering met de aannemers is ook het moment van overdracht aan de gebruiker PZ Gent en beheerder FMT.

Sogent staat in voor het proactief opvolgen van:

- openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.
- waarborgverplichtingen tussen voorlopige en definitieve oplevering.

Vanaf de voorlopige oplevering zal PZ Gent in samenwerking met FM Themagebouwen het dagdagelijks regulier beheer overnemen en hier de kosten voor dragen. Gedurende de waarborgperiode zullen hiervoor de onderhoudsovereenkomsten van de aannemer van toepassing zijn.

Sogent staat in voor het organiseren van de definitieve oplevering in aanwezigheid van Politiezone Gent en het FM Themagebouwen.



## 5. Patrimoniaal

### Eigendomssituatie

De PZ Gent is en blijft eigenaar van de gronden en gebouwen van de site Ekkergerm.

### Gebruikssituatie

De Politiezone Gent geeft voor het administratief en technisch beheer een permanente opdracht aan Stad Gent, Departement Facility Management Themagebouwen.

De site blijft gedurende de hele vernieuwingsoperatie gefaseerd gedeeltelijk in gebruik door PZ Gent. Voor de delen in gebruik van de PZ Gent blijft Stad Gent, FMT de beheersopdracht uitvoeren zolang deze in gebruik zijn door de PZ Gent en tot voor die bepaalde delen de (voorbereidende) bouwwerken starten. Voor afgewerkte delen na de bouwwerken zal Stad Gent, FM Themagebouwen, vanaf de voorlopige oplevering het volledige onderhoud en het beheer opnemen.

### Bouwrecht

Via deze samenwerkingsovereenkomst wordt er een persoonlijk recht toegekend door de Politiezone Gent en Stad Gent aan sogent in de vorm van een bouwrecht, waarbij

- de PZ Gent het recht verleent aan sogent om op het terrein, alsook aan bestaande en toekomstige gebouwen werken uit te voeren en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader.
- de Stad Gent het recht verleent aan sogent om op de grond van de doorgang langs CVO binnen de Projectzone maar buiten de eigendom van Politiezone Gent, werken uit te voeren en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader in afstemming met FM Onderwijs.

Dit bouwrecht loopt tot de Samenwerkingsovereenkomst financieel afgehandeld is.

De aanpassingen aan het openbaar domein in de zone tussen de politiesite, de Kerk van Ekkergerm en de Antonius Triestlaan zijn afhankelijk van nog te maken afspraken met AWW en Dienst WBW Stad Gent na studie van AWW.

### Vervreemding

Vervreemding van bestaande politielocaties die leeg komen te staan na de centralisatie van de diensten op de site Ekkergerm zal buiten deze overeenkomst gebeuren door FM vastgoed. De opbrengsten van deze vervreemding komen toe aan het budget Plan P van politiezone Gent.

## 6. Financiering

De financiering van dit vernieuwingsproject gebeurt door PZ Gent die ook de financieringskosten draagt.

In de rol van gedelegeerd bouwheer zal sogent optreden in naam en voor rekening van de PZ Gent en zal dus alle opdrachten gunnen en alle facturen betalen.

Sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking.

Eventuele verworven subsidies zullen, afhankelijk van de aard en de aanvrager, ofwel bij PZ Gent ofwel bij sogent verrekend worden in het Projectbudget.

Om tijdens het proces de budgetbewaking te garanderen, zal een externe budgetcontroller aangesteld worden door sogent i.k.v. deze opdracht. Die zal op regelmatige wijze rapporteren aan de stuurgroep.

De bedragen die aan sogent worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. het vernieuwingsproject zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, doorgerekend worden aan PZ Gent, met toepassing van BTW.

Beperkte kosten en personeelskosten zullen na prestatie door sogent periodiek afgerekend worden, maximaal 4 keer per jaar.

Om financieringskosten bij sogent te vermijden zal sogent voor grote aannemingskosten voorschotfacturen opmaken aan PZ Gent.

De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen door sogent worden gefactureerd met toepassing van BTW.

Alle door sogent verrichte prestaties, gedane uitgaven, gemaakte kosten en betaalde vergoedingen die verband houden met de realisatie van het vernieuwingsproject worden door PZ Gent op eerste verzoek daartoe vanwege sogent en binnen de dertig (30) kalenderdagen aan sogent vergoed. Bij in gebreke blijven zal, vanaf de vervaldag van het betalingsbericht tot de dag van integrale betaling, van rechtswege een interest verschuldigd zijn overeenkomstig de wettelijke intrestvoet.



## 7. Ondertekening

Voor Politiezone Gent

Voor Stad Gent

Voor sogent

