



Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 4 Stad Gent - sogent

Stadsvernieuwingsproject 'En route'
Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg (uitvoering)

Volderstraat 1, 9000 Gent – ☎ 09 269 69 00 – 🌐 info@sogent.be



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden de heer Mathias De Clercq, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing, hierna “de Stad Gent” 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, hierna “sogent” genoemd,

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Context en situering	5
1.1. Context van het project	5
1.2. Situering van het project	6
2. Project	7
2.1. Projectdefinitie	7
2.2. Beleid en doelstellingen	9
2.2.1. Strategische cascade	9
2.2.2. Beleidsvisie op het project	9
2.2.3. Doelstellingen	9
2.3. Projectbudget	9
2.4. Projectplanning	10
3. Projectstructuur	11
3.1. Projectleiding	11
3.2. Projectstructuur en taakverdeling	11
3.2.1. Structuur en overleg	11
3.2.2. Taakverdeling	12
3.3. Communicatie en participatie	14
4. Uitvoering	15
4.1. Uitvoering studiefase	15
4.2. Uitvoering werken	15
4.3. Uitvoering nazorg	15
4.4. Bouwrecht	16
5. Patrimoniaal	17
5.1. Eigendomssituatie	17
5.2. Gebruikssituatie	17
6. Financiering	18
6.1.1. Betaling facturen	20
6.1.2. Btw	21



Inleiding

Onderhavige overeenkomst vormt een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent in het kader van het Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dampoort & Sint-Amandsberg.

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.

De BSO 1 betrof de volledige projectsite van En Route en omvatte 2 deelprojecten:

- A. deelproject 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorie en omgeving';
- B. deelproject 'Wasserij'.

De voorliggende overeenkomst heeft echter enkel betrekking op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorie en omgeving'. Deelproject A werd verder opgesplitst in een deelopdracht architectuur en een deelopdracht omgevingsaanleg.

De taken betreffende de studie en uitvoering van de deelopdracht architectuur werden reeds vastgelegd in BSO 2, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 31 maart 2021 en op de gemeenteraad dd. 30 maart 2021.

De taken betreffende de studieopdracht voor de deelopdracht omgevingsaanleg werden vastgelegd in BSO 3, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 23 februari 2022 en op de gemeenteraad dd. 21 februari 2022.

De BSO 4 bouwt inhoudelijk verder op BSO 3 en heeft tot doel de taken en financiering voor de uitvoering van de omgevingsaanleg vast te leggen. Tevens zal in BSO 4 ook de gewijzigde projectomvang worden opgenomen.

1. Context en situering

1.1. Context van het project

Stadsvernieuwingsproject 'En Route'

Onder de noemer 'En Route' neemt de Stad Gent, samen met de bewoners en heel wat buurtpartners, de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg uitgebreid onder handen. Er is plaats voor ingrepen op pleinen, in parken en in straten, maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt veel aandacht.

Sociaal woonproject Thuispunt Gent

Thuispunt Gent is eigenaar van de percelen gelegen tussen de Engelstraat en de Heilig Hartkerk. De percelen van Thuispunt Gent en van Stad Gent maken deel uit van de herontwikkeling van de Heilig Hartsite binnen het stadsvernieuwingsproject 'En Route', waarvoor sogent de projectleiding op zich neemt.

Thuispunt Gent wenst op haar percelen 15 sociale woningen en appartementen (hierna 'de sociale huisvesting' genoemd) te realiseren en treedt op als bouwheer voor de realisatie van de sociale huisvesting. Naast de sociale huisvesting wenst Thuispunt Gent op deze percelen ook omgevingsaanleg te voorzien, die zal overgedragen worden naar het openbaar domein.

Bij de ontwikkeling van sociale huisvesting in een binnengebied moet, conform de bouwblokvisie, een minimale oppervlakte aan openbare groenzone worden gerealiseerd. Om die minimale parkzone te realiseren, moeten de percelen van Thuispunt Gent en Stad Gent als een geheel worden ontworpen en vergund. Om die redenen is het opportuun de omgevingsaanleg van de volledige site (i.e. de bedoelde percelen van Thuispunt Gent en de genoemde percelen van Stad Gent, hierna 'het project' genoemd) als één geheel te laten ontwikkelen door sogent.

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met het oog op de realisatie van de omgevingsaanleg bij het sociale woonproject van Thuispunt Gent.

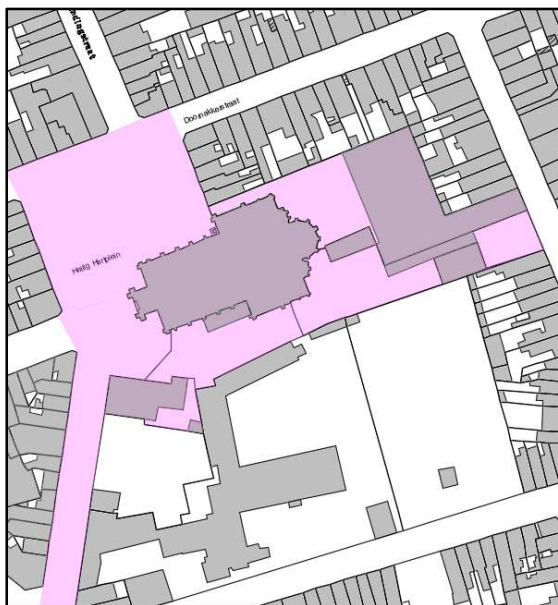
Lopende ontwerpdracht

In het kader van BSO 1 werd aan sogent de opdracht gegeven om een ontwerpteam aan te stellen voor de ontwikkeling van de volledige Heilig Hartsite. Sogent stelde op 26 maart 2018 op basis van "bestek 2017/16 'Reconversie van het Heilig Hartplein, de Heilig Hartkerk en omgeving: Studieopdracht voor architectuur, omgevingsaanleg, stabiliteit, technische uitrusting en EPB-verslaggeving'" De Smet Vermeulen architecten bvba, Apostelhuizen 9 te 9000 Gent, met onderaannemers B-Juxta, Tractebel Engineering nv en professor Stijn Oosterlynck aan. Tractebel Engineering nv staat in voor het ontwerp en de opvolging van de omgevingsaanleg.

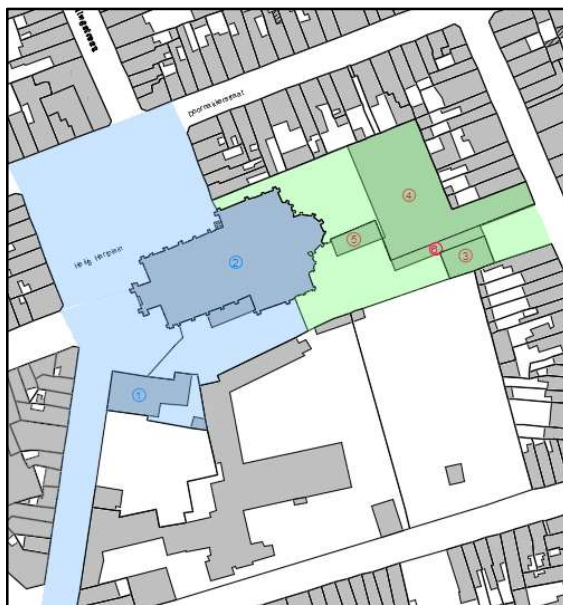


1.2. Situering van het project

De Heilig Hartsite situeert zich in de Dampoortwijk, gelegen te Sint-Amandsberg. De projectzone van de studieopdracht omgevingsaanleg (BSO3, zie paarse figuur) bevat de Louis Schuermanstraat, het Heilig Hartplein, de pastorijtuin en de percelen en gebouwen ten oosten van de kerk. De in blauw aangeduide zone op de rechtse kaart is eigendom van Stad Gent, de in groen aangeduide zone op diezelfde kaart is eigendom van Thuispunt Gent.



Volledige projectzone omgevingsaanleg sogent



(1) pastorij; (2) Heilig Hartkerk; (3)(4)(5)(6) gebouwen Thuispunt Gent.

2. Project

2.1. Projectdefinitie

Algemeen

In het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' is een reconversie voorzien van het Heilig Hartplein, de Heilig Hartkerk en omgeving tot een nieuw centraal hart van de wijk Dampoort, gericht op de buurt.

Het bestaande patrimonium op en rond het plein bezit de potentie om in de toekomst bij te dragen aan deze centrale ontmoetingsplek. Het omliggende wijkpatrimonium dient aldus goed op elkaar afgestemd te worden. Alle activiteiten uit de wijk kunnen op die manier langs de nieuwe publieke ruimte van het Heilig Hartplein georganiseerd worden. De verschillende actoren versterken elkaar in plaats van elkaar te beconcurreren.

Ontwerp en programma van eisen

De Stad Gent heeft een breed participatietraject gelopen om de ruimtenoden in de wijk in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de nota 'noden en signalen Dampoort - Sint-Amandsberg'. Deze ruimtenoden werden via een aantal programmatieworkshops met buurtatelier, het middenveld en de stadsdiensten vertaald naar een voorstel van plan van programmatie waarvan de Heilig Hartsite deel uitmaakt.

Vanuit het plan van programmatie komt naar voor dat er een grote nood is aan publiek groen en open ruimte. De volgende signalen ontvingen we van de buurt en de omwonenden van het Heilig Hartplein:

- Veilige, zichtbare, stedelijke speelruimte
- Het Heilig Hartplein als een autoluw plein, met aandacht voor deelmobiliteit
- Pleintjes omvormen tot ontmoetingsplekken
- Leefomgeving opwaarderen door vergroening (gevelbanken, groenslingers, groene straten, moestuinbakken,...)
- Ruimte voor sport en spel
- Boerenmarkt
- Aandacht voor toegankelijkheid en inclusief ontwerp

Bovenstaande voorstellen werden als startpunt genomen voor de ontwerpopdracht, zoals beschreven in BSO 3. Gedurende het volledige ontwerptraject werd via participatieworkshops afgetoetst of deze voorstellen nog steeds gelden en de gewenste ruimtelijke vertaling vinden. Ze worden uitgewerkt in het ontwerp en aanbestedingsdossier dat wordt afgeleverd als finaliteit van BSO3 en dienen als startpunt voor onderhavige BSO.



Uitvoering

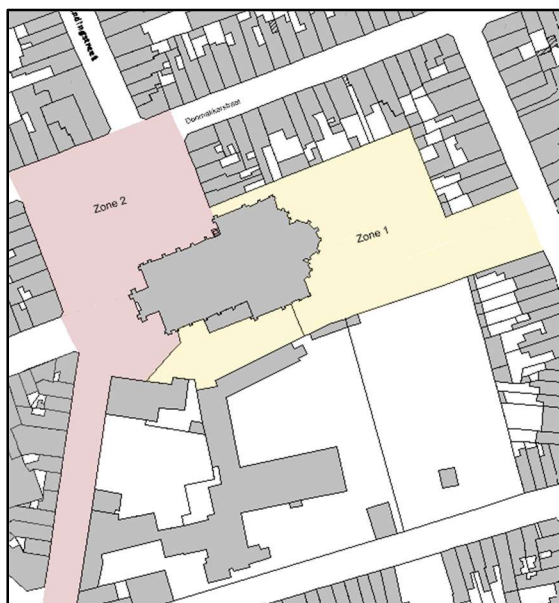
Onderhavige BSO heeft als doelstelling om de (financiële) afspraken omtrent de uitvoering van projectzone 1 vast te leggen, alsook het persoonlijk recht onder de vorm van een bouwrecht te verlenen. Onder de uitvoering valt:

- Het plaatsen van de aanbesteding
- Nazicht van de offertes en gunning van de opdracht
- Opvolging van de werkzaamheden
- Opvolging eindafrekening en as-built dossier
- Voorlopige oplevering
- Opvolging tijdens de waarborgperiode
- Definitieve oplevering

Sogent en Thuispunt Gent zullen samen één aannemer aanstellen voor de uitvoering van zowel de sociale woningen als de omgevingsaanleg. Op die manier zorgen we ervoor dat de sociale woningen direct na oplevering betrokken kunnen worden.

Gewijzigde scope uitvoering

Het projectgebied van onderhavige overeenkomst bestaat uit de pastorijtuin en de percelen in eigendom van Thuispunt Gent en wordt op onderstaande figuur aangeduid als zone 1 (geel). Voor zone 2 (aangeduid in het rood op onderstaande figuur) zal een afzonderlijke BSO moeten worden afgesloten.



2.2. Beleid en doelstellingen

2.2.1. Strategische cascade

Het project Heilig Hartsite hangt vast aan volgende pijlers:

SD2009 – Wijk en burger

PO20008 – Onder de noemer 'En Route' neemt de Stad Gent de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg uitgebreid onder handen. We doen dit samen met buurtbewoners en lokale verenigingen. We verbeteren pleinen, parken en straten. Maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt veel aandacht.

In alle buurten van Dampoort en Sint-Amandsberg is er plaats voor vernieuwende initiatieven. Telkens zoeken we naar manieren om de 6 thema's van En Route zoveel mogelijk te combineren: goed wonen, een bloeiende lokale economie, duurzame mobiliteit, meer groen, samenleven en co-creatie met de buurt.

PR40907 – Inrichten ontmoetingsplek Heilig Hartsite - omgevingsaanleg

2.2.2. Beleidsvisie op het project

Dit project sluit aan bij het strategisch item PO20008 die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: 'Programma En Route'.

2.2.3. Doelstellingen

Met de herinrichting van de Heilig Hartkerk, pastoriwoning en de publieke ruimte rondom wenst de Stad Gent een centrale plek te creëren in de Dampoortwijk waar spontane ontmoeting, in al zijn vormen, mogelijk is.

De verbouwwerken aan de Heilig Hartkerk en pastoriwoning hebben een grote impact op de aangrenzende publieke ruimte. Het stadsvernieuwingsproject vraagt een aanpak die verder gaat dan het herbestemmen van de gebouwen. Een kwalitatieve publieke ruimte rond de kerk en pastoriwoning is nodig voor de uitstraling, toegankelijk en aantrekkelijkheid van de Heilig Hartsite als centrale en bruisende ontmoetingsplek.

2.3. Projectbudget

Alle kosten die gemaakt worden voor het beheer van de eigen site tot aan de start van de werken worden gedragen door de grondeigenaars, de Stad Gent en Thuispunt Gent (zie verder onder 'Artikel 6. Financiering').

Aangezien het projectbudget een raming is op basis van aannames, zal finaal de werkelijke kost afgerekend worden.



Risico

Tot op heden is er geen indicatie dat er een bodemsanering noodzakelijk zal zijn. Indien dit alsnog het geval is, zal het projectbudget moeten worden verhoogd en mogelijks een addendum aan deze overeenkomst worden opgemaakt.

2.4. Projectplanning

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

Onder BSO 3:

- Fase opmaak aanbestedingsdossier voorjaar 2026
- Verkrijgen omgevingsvergunning medio 2026

Onder BSO 4:

- Fase opmaak gunningsdossier tot gunnen aannemer medio 2026 - voorjaar 2027
 - Aanvang der werken
 - Deel sociale woningen voorjaar 2027
 - Deel omgevingsaanleg eind 2028
 - Fase Uitvoering van de werken 2027-2029
 - Fase Voorlopige oplevering medio 2029
 - Fase Definitieve oplevering medio 2032
- + overdracht Stad Gent



3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Evelien Bogaert of vervanger.

3.2. Projectstructuur en taakverdeling

3.2.1. Structuur en overleg

Verantwoordelijke schepenen

Burgemeester, Stadsvernieuwing, Mathias De Clercq

Schepenen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, Joris Vandenbroucke

Betrokken schepenen

Schepenen van Natuur en Groen, Werk en Sociale Economie, Gelijke kansen en Sport, Dierenwelzijn, Bram Van Braeckvelt

Schepenen van Wonen, Milieu, Klimaat en Energie, Filip Watteeuw

Betrokken stadsdiensten/partijen – Projectteam

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Bedrijfsvervoering	Stedelijke Vernieuwing	Evelyn Fiers (programmaregisseur)
	Stedelijke Vernieuwing	Nele Vanhooren (programmacomunicator)
	Dienst Beleidsparticipatie	Ilse Van Wambeke (wijkregisseur)
Thuispunt Gent		Jona De Sutter (projectmanager)



Betrokken stadsdiensten/Partijen

Departement	Dienst	Contactpersoon
Team Stadsbouwmeester		Peter Vanden Abeele
Stedelijke Ontwikkeling	Mobiliteitsbedrijf	Leen Martens
	Groendienst	Jurgen De Waegemaeker
	Dienst Milieu en Klimaat	Elisabeth Kuijken
	Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen	Stijn Bernaerd & Kurt Demyttenaere
	Dienst Monumentenzorg	Nick van der Veken
	Dienst Wonen	Kristof Gielen
	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Jorrit Barbry
Welzijn en Samenleving	Toegankelijkheidsambtenaar	Bart Vermandere
Brandweer		Patrick Verdegem
Wonen in Vlaanderen		Greet Mensch
Farys		Erwin Roggeman

De projectleider van sogent zal op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeengeroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: nazicht offertes en gunning aannemer, start der werken, voorlopige oplevering, ... De projectleider roept het projectteam bijeen en nodigt desgevallend de overige betrokken diensten uit.

3.2.2. 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.



De **Stad Gent** voert, naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, de volgende opdrachten uit:

- De **Dienst Stedelijke Vernieuwing** staat in voor de tussentijdse afstemming met de verschillende stadsdiensten, de financiële opvolging, inclusief budgetbewaking, en biedt ondersteuning bij het indienen van eventuele subsidiedossiers. De dienst Stedelijke Vernieuwing verleent schriftelijke goedkeuring op belangrijke momenten, zorgt voor besluitvorming, reserveert het nodige budget bij de stad en zorgt voor de (eventuele) goedkeuring van de tussentijdse afrekeningen van sogent. De Dienst Stedelijke Vernieuwing neemt, in samenspraak met sogent, de communicatie voor het project mee in de ruimere communicatie van het stadsvernieuwingsproject En Route.
- De **Dienst Beleidsparticipatie** organiseert het inspraak- en participatietraject met de buurt.
- De **Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen** staat in voor het begeleiden en adviseren bij de opmaak van de plannen voor het toekomstige openbaar domein binnen de projectzone, specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen heeft ook een rol in het nazicht en de goedkeuring van het technisch dossier, de opvolging van de werken en bij de voorlopige en definitieve oplevering (3 jaar na de voorlopige oplevering).
- De **Groendienst** staat in voor het begeleiden en adviseren van de omgevingsaanleg op vlak van ontwerp en uitvoering. De Groendienst heeft ook een rol in het nazicht en de goedkeuring van het technisch dossier, de opvolging van de werken en bij de voorlopige en definitieve oplevering (3 jaar na de voorlopige oplevering).
- De **Dienst Monumentenzorg** staat in voor het begeleiden en adviseren bij specifieke erfgoed-gerelateerde vraagstellingen tijdens de uitvoeringsfase.
- 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 worden opgenomen door Dienst Milieu en Klimaat.
- Het **Mobiliteitsbedrijf** adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van de bereikbaarheid van de site.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

- Sogent staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de opdracht vanaf de aanbestedingsprocedure t.e.m. de definitieve oplevering van de werken.
- Sogent organiseert de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, SOC, PAO,...) en zorgt voor de verslaggeving.
- Sogent zal de noodzakelijke technische studies initiëren en opvolgen.

- Sogent staat in voor het opzetten van de plaatsingsprocedure, en nadien de aanstelling, begeleiding en opvolging bij uitvoering. Het betreft een gezamenlijke plaatsingsprocedure voor de sociale woningen en de omgevingsaanleg met Thuispunt Gent.
- Sogent staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten in functie van de verschillende programma's
- Sogent staat in voor het organiseren van de voorlopige en de definitieve oplevering.
- Sogent staat in voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.
- Sogent staat in voor de specifieke communicatie over het project tijdens de uitvoeringsfase.

3.3. Communicatie en participatie

Sogent verzorgt de communicatie specifiek over het project tijdens de uitvoeringsfase. Sogent houdt gedurende het volledige traject de betrokken diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Alle overkoepelende communicatie in het kader van de ruimere POD 108, gebeurt door **Dienst Stedelijke Vernieuwing**.

De **Dienst Beleidsparticipatie** neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening.

Conform Ruimte voor Gent passen we de principes van 'mensgericht plannen' toe. Dit houdt in dat we aandacht besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers (vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, maar geven we ook burgers een actieve plaats zowel bij de totstandkoming van het project, als tijdens het verder traject.



4. Uitvoering

4.1. Uitvoering studiefase

De modaliteiten rond de studiefase werden vastgelegd in BSO 3 en maken geen deel uit van onderhavige samenwerkingsovereenkomst.

4.2. Uitvoering werken

Sogent staat in voor het aanstellen van een aannemer en voor de algemene opvolging van de werkzaamheden ter realisatie van het project. Sogent blijft leidend ambtenaar ten aanzien van het studiebureau dat de werken opvolgt en ten aanzien van de veiligheidscoördinator.

Het dagelijks beheer van het terrein zal tijdens de uitvoering van de werken opgenomen worden door de Opdrachtnemer met bijzondere aandacht voor inbraak en sluikstort. Na de definitieve oplevering en overdracht van het openbaar domein zal het beheer terug door Stad Gent worden opgenomen.

4.3. Uitvoering nazorg

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.
- het contractueel onderhoud tijdens de waarborgperiode.
- gebreken of schadegevallen die ressorteren onder de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikel 1792 en 2270 van het B.W (ook na de definitieve oplevering).

Sogent staat in voor het organiseren van de definitieve oplevering in aanwezigheid van een of meerdere afgevaardigden van het **Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen, Farys** en de **Groendienst**. De overdracht van de omgevingsaanleg gebeurt pas na definitieve oplevering (die plaatsvindt ten vroegste 3 jaar na voorlopige oplevering.)

Gezien de openbare ruimte in gebruik genomen wordt voor de definitieve oplevering, zal De Stad instaan voor het dagelijks beheer van de wegenis (m.n. de afvalophaling, strooien bij sneeuw of ijzel,...) en hier de kosten voor dragen. Sogent staat enkel in voor zaken m.b.t. de waarborgperiode en het driejarige onderhoud. Tijdens de waarborgperiode zal de aannemer het groenbeheer (maaien, snoeien,...) voor zijn rekening nemen.



4.4. Bouwrecht

Door middel van deze overeenkomst **geeft de Stad Gent een persoonlijk recht aan sogent in de vorm van een bouwrecht**, waarbij de Stad het recht verleent aan sogent voor de realisatie van de beschreven zaken in onderhavige BSO en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader. Dit bouwrecht loopt tot de BSO financieel afgehandeld is.

Bijgevolg zal sogent namens de Stad Gent optreden als opdrachtgevend bestuur i.v.m. de overheidsopdrachten. De leidend ambtenaar bij deze overheidsopdrachten zal optreden namens sogent en zal door sogent aangesteld zijn.



5. Patrimoniaal

5.1. Eigendomssituatie

De Stad Gent is eigenaar van de percelen gelegen tussen de Heilig Hartkerk en de pastorijswoning en kadastraal gekend als Gent 19e afdeling, sectie C, perceel 956n4 / perceel 956x4. Deze percelen grenzen aan de percelen in eigendom van Thuispunt Gent, die gelegen zijn tussen de Engelstraat en de Heilig Hartkerk. De percelen zijn kadastraal gekend als Gent 19^e afdeling, sectie C, perceel 959n2 / perceel 956m4 / perceel 959p2. De adressen van de percelen zijn Heilig-Hartplein 2 en Engelstraat 94 te 9040 Gent (Sint- Amandsberg).

5.2. Gebruikssituatie

De pastortuin is afgesloten en maakt nog geen deel uit van het openbaar domein. De tuin wordt gebruikt door vzw Pastory, de beheerder van de pastorijswoning, en door DBSE, de uitbater van Hartetroef. Beide partijen hebben een huurovereenkomst met Stad Gent. De modaliteiten omtrent het onderhoud en beheer die hierin werden opgenomen, blijven gelden gedurende de aanbestedingsprocedure en tot aan de start van de werkzaamheden. Sogent zal Stad Gent en haar huurders tijdig inlichten van de start van de werkzaamheden en de impact op de toegankelijkheid van de gebouwen en het gebruik van de buitenruimte.

De gebouwen op de terreinen in eigendom van Thuispunt Gent zijn in gebruik via een tijdelijke invulling. De tijdelijke invulling wordt in het najaar van 2026 stopgezet om over te gaan tot de sloop van de gebouwen en het bouwrijp maken van de terreinen.



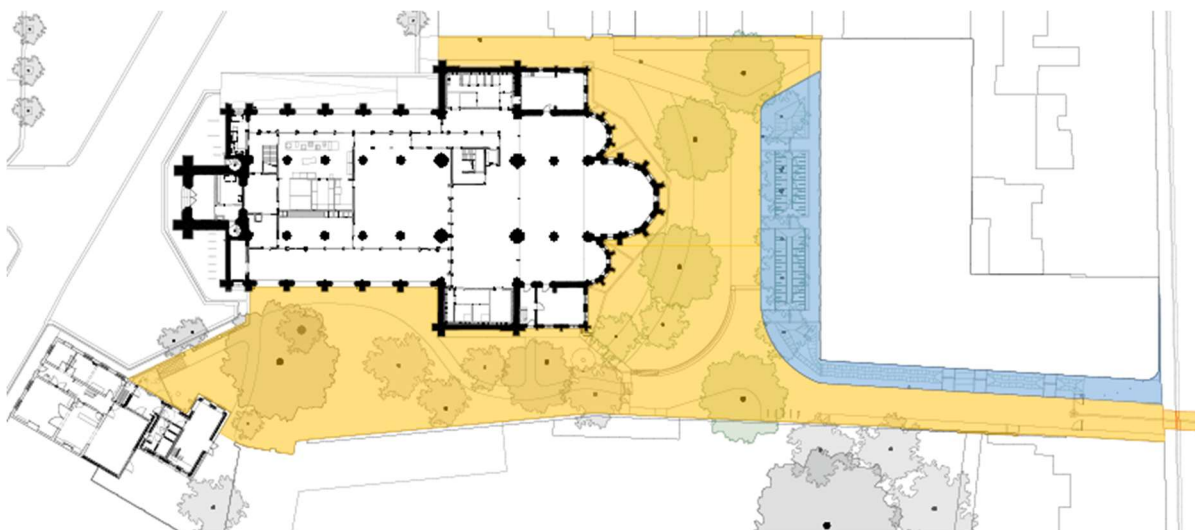
6. Financiering

Deze overeenkomst regelt enerzijds de financiering van sogent voor het opzetten, begeleiden en opvolgen het project, inclusief de studiekosten die nodig zijn voor deze taken, anderzijds ook de financiering de uitvoeringskosten voor het project, alsook de beheerskosten tijdens de waarborgperiode.

Subsidie Wonen in Vlaanderen

Er wordt bij Wonen in Vlaanderen een subsidie aangevraagd voor de infrastructuurwerken. De subsidiepercentages werden bepaald tijdens het plenair overleg dd. 25/05/2025. Indien verkregen, zal de subsidie rechtstreeks aan sogent worden uitbetaald volgens volgende voorschotten:

- Een eerste schijf van 30% van het subsidiebedrag na de overlegging van het aanvangsbevel;
- Een tweede schijf van 30% van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van het voorschot uit de eerste schijf;
- Een derde schijf van 30% van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van de voorschot eerste twee voorschotten.
- Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de goedkeuring van de eindafrekening, hetzij na voorlopige oplevering, hetzij na definitieve oplevering.



Gele zone: 60% gesubsidieerd / blauwe zone: 100% gesubsidieerd



De Vlaamse Regering keurde op 13 februari 2026 een wijziging van de regelgeving rond de infrastructuursubsidies van Wonen in Vlaanderen goed, waarbij het gesubsidieerde aandeel per woning verlaagt. Projecten waarvan het aanbestedingsdossier gepubliceerd wordt voor 1 juli 2026 vallen nog onder het oude subsidiereglement. Sogent engageert zich om deze deadline te behalen. Het financiële risico van het verkrijgen van de lagere subsidie wordt niet opgenomen in onderhavige BSO en zal indien nodig deel uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Projectkost

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de realisatie van het project. Voor de periode 2026-2032 raamt sogent de **totale projectkost** op **€ 1.801.154,66 incl. btw.**

Beheer	€ 49.172,72
Softkosten (erelonen, personeelskosten, verzekeringen,...)	€ 523.252,39
Uitvoering (incl. prijsherziening & meerkosten)	€ 762.033,64
Communicatie & participatie	€ 15.000,00
Risicomarge (10%)	€ 139.098,82
Btw (21%)	€ 312.597,09

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
€164.826,49	€289.153,99	€400.473,99	€728.093,80	€77.826,66	€77.826,66	€62.953,06

Spreiding totale projectkost (€) 2026-2032

Het aandeel dat door **Stad Gent** gefinancierd wordt, bedraagt **€ 1.345.545,81 incl. btw**, verdeeld over de periode 2026-2032.

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
€164.826,49	€152.471,34	€263.791,34	€591.411,15	€77.826,66	€77.826,66	€17.392,17

Spreiding aandeel projectkost (€) Stad Gent

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
-	€136.682,65	€136.682,65	€136.682,65	-	-	€45.560,88

Spreiding aandeel projectkost (€) Wonen in Vlaanderen



Het aandeel dat we via een subsidie van **Wonen in Vlaanderen** ontvangen, wordt geraamd op **€ 455.608,84 incl. btw**. Deze subsidie wordt rechtstreeks overgemaakt aan sogent. De btw is voor het gesubsidieerde deel niet aftrekbaar. Het subsidiebedrag is bepaald o.b.v. de nieuwe subsidieregels die sinds 2026 van kracht zijn.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent twee maal per jaar een financiële rapportage (zijnde budgetfile) van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de Dienst Stedelijke Vernieuwing.

Facturatie sogent

Het bedrag van **€ 1.345.545,81 incl. btw** wordt voorzien voor de uitvoering van de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand totaaloverzicht.

De bedragen die aan sogent worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. de Heilig Hartsite zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van btw.

De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door sogent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van btw. De personeelskosten worden aangerekend conform de tarieven opgenomen in de geldende beheersovereenkomst 2026-2031.

Sogent bezorgt meermaals per jaar aan de Stad een financiële rapportage (zijnde een update van de budgetfile) en een overzicht van de reeds gemaakte kosten.

Sogent houdt alle verantwoordingsstukken ter beschikking. Ook de indirecte projectkosten zullen door tijdsschrijven verantwoord worden.

6.1.1. Betaling facturen

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

De facturen van prestaties van derden (aannemers, erelonen, ...) waarvoor sogent het conventioneel bouwrecht heeft en die worden doorgefactureerd aan de Stad Gent, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Sogent zal, voorafgaand aan deze facturen, de goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan het Departement Stedelijke Vernieuwing, zodat de betaling eventueel vlotter kan verlopen teneinde financieringskosten te kunnen vermijden.

Sogent zal de ontvangen facturen met toepassing van het geldende btw regime (hetzij met toepassing van btw, hetzij met verlegging van btw, hetzij zonder toepassing van btw) door



factureren, de Stad zal bij verlegging van btw de verschuldigde btw dan voldoen via de btw-aangifte.

6.1.2. Btw

De btw is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de stad Gent geen btw gerecupereerd. Derhalve houdt de Stad Gent ermee rekening dat het budget van € 1.345.545,81 het bedrag inclusief btw is. Sogent hanteert in de budgetfile het netto bedrag (excl. btw), vermits de btw voor sogent aftrekbaar/recupereerbaar is. Ook op de personeelskost van sogent zal 21% btw aangerekend worden aan de Stad Gent.

Voor de kosten welke tegenover de subsidie van Wonen in Vlaanderen staan is de btw niet aftrekbaar binnen sogent. Deze niet-aftrekbare btw vormt een bijkomende kost voor het project maar is eveneens subsidiabel.



Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Mathias De Clercq, Burgemeester	De heer Frank Van Goethem Algemeen Directeur sogent, voorzitter van het directiecomité
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	

