

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 17 februari 2022

Aanwezig: Jan Roets, Voorzitter van de gemeenteraad

Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Schepenen

Patrick De Greve, Bart Van de Keere, Franky Cornelis, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Sylvie Van De Velde, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Gemeenteraadsleden

Linda Turpyn, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Franki Van de Moere, Burgemeester

Afwezig: /

3. Verkaveling Smissestraat: goedkeuring offerte opstart PPS-procedure. - GRD/2022/019

Aanleiding

Op 12 augustus 2021 werd een offerte ontvangen van Veneco voor begeleiding bij een PPS-procedure voor de invulling van het terrein langs de Smissestraat (voormalig speelplein).

Juridische overwegingen

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Gemeenteraadsbesluit van 16 april 2020: delegatie gemeenteraad aan college plaatsingsprocedure en de voorwaarden overheidsopdracht;
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 januari 2022: aanstellen ontwerper, veiligheidscoördinator en bodemsaneringsdeskundige - stopzetting opdracht;
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 januari 2022: principiële goedkeuring offerte opstart PPS-procedure.

Feiten, context en argumentatie

Door de heer Hugo Coene, schepenen, wordt een toelichting gegeven.

De gemeente wenst het terrein van 8.000 m² woongebied in de Smissestraat (voormalig speelplein) te ontwikkelen. De gemeente stelde studiebureau Goegebeur aan voor het uittekenen van een wegenisplan zodat de grond verkaveld zou kunnen worden. Een ontwerp werd op de kwaliteitskamer VakWeRK gebracht. Daar werden een aantal opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd en het voorstel gedaan om dit terrein via een publiek-private samenwerking (PPS) in te vullen. Aan Veneco

werd gevraagd hierover een gericht voorstel op te maken om voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen.

PPS

Voor een volledig overzicht van de PPS-procedure kan verwezen worden naar de offerte in bijlage. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven.

1. Voorbereidende fase

Er is een voorbereidende fase waarbij Veneco een zeer summier inrichtingsplan zal opmaken. De gemeente maakte al een eerste lijst op van het verwachte bouwprogramma op de site. Tijdens de voorbereidingsfase zal dit nog meer in detail besproken worden en kan ook de ruimtelijke link met projecten zoals de voormalige EPI-school en de rijkswachterswoningen onderzocht worden. Ook de residuele grondwaarde (totale opbrengstwaarde van de te realiseren opstal min stichtingskosten van de opstal) kan op basis van dit indicatief inrichtingsplan ingeschat worden.

2. PPS-fase

Veneco stelt een PPS-procedure voor door middel van een mededingingsprocedure met onderhandeling. Aan de hand van een wedstrijd kunnen meerdere projectvoorstellen vergeleken en gerangschikt worden. Met de best gerangschikte kandidaat gaat de gemeente dan een PPS aan.

2.a stap 1: Oproepdossier en kandidatuurstelling

Veneco en de gemeente stellen een oproepdossier samen en leggen dit ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad. Ontwerpers-ontwikkelaars kunnen zich kandidaat stellen. De kandidaten worden gerangschikt door het college op advies van de beoordelingscommissie.

2.b stap 2: Offertefase

De wedstrijd wordt gehouden met de drie hoogst gerangschikte kandidaten. Zij ontvangen het projectdossier.

2.c stap 3: Onderhandelingsfase

De offertes kunnen tijdens een korte onderhandelingsfase nog verduidelijkt worden (best and final offer). Aan de best gerangschikte kandidaat wordt het project gegund.

2.d stap 4: Verkoop gronden

Er zijn vier verschillende momenten waarop de grond verkocht kan worden (cfr offerte Veneco). Volgende mogelijkheden bestaan:

- Verkoop na gunning - inkomsten najaar 2022
- Verkoop na afleveren omgevingsvergunning - inkomsten zomer 2023
- Verkoop na voorlopige oplevering - inkomsten voorjaar 2024
- Verschillende (deel)verkoop aan nieuwe eigenaars - inkomsten verspreid over 2025-2026; vergt meer administratief werk van de gemeente

Hoe later de inkomsten vallen, hoe hoger de verwachte opbrengst van de verkoop van de gronden, vermits het risico voor de private partner telkens kleiner wordt.

3. Begeleiding van vergunning en realisatie

Vanaf de gunning dragen de gemeente en Veneco de projectleiding over aan de ontwikkelaar.

Aanpak

Veneco werkt op het geheel van het project, niet op één onderdeel. Er is één contactpersoon die alle elementen namens de gemeente samenhoudt en communiceert met Veneco. De opdrachten zijn vrij aanbesteedbaar via wetgeving overheidsopdrachten en worden niet gehinderd door de historiek van het dossier. Er wordt in fasen gewerkt die gevalideerd worden door het college. Er is een werkgroep voor dagelijkse opvolging (projectleider Veneco, omgevingsambtenaar gemeente, schepenen van financiën en burgemeester). Er is een stuurgroep die op de strategische momenten beslissingen neemt (werkgroep, het college van burgemeester en schepenen, de algemeen directeur).

Uitvoeringsmodaliteiten Veneco

De eenheidstarieven vastgesteld door de Raad van Bestuur worden gehanteerd. De kostprijs wordt geraamd op:

- 20.770 euro voor de realisatie van de opdracht
- 10.000 euro voor externe prestaties (juridische kosten)
- 10.000 euro vergoeding voor niet-gegunde kandidaten

Voor bijkomende prestaties door Veneco wordt het ereloon aangerekend op basis van uurloon. Voor prestaties geleverd door derden wordt de factuurkost doorgerekend. Voor bijkomende exemplaren worden standaardtarieven per formaat en kleur of zwart-wit gehanteerd.

De facturen worden per semester opgemaakt in functie van de geleverde prestaties en zullen vergezeld zijn van een overzicht van de gepresteerde uren. De betalingstermijn bedraagt 2 maanden.

Er geldt een BTW-vrijstelling op de bedragen.

Financiële aspecten

De ontwikkeling van het terrein Smissestraat is opgenomen in de actie "A-14.02.01: realisatie van verkaveling Smissestraat". Er werd voldoende investeringskrediet voorzien onder "Plannen en studies" onder jaarbudgetrekening A-14.02.01/0050-00/214000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

De voorzitter vraagt de stemming voor het agendapunt: "Verkaveling Smissestraat: goedkeuring offerte opstart PPS-procedure."

Met 10 stemmen voor (Jan Roets, Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste), 6 onthoudingen (Patrick De Greve, Bart Van de Keere, Franky Cornelis, Sylvie Van De Velde, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter)

Besluit

Art. 1- De gemeenteraad beslist om het terrein langs de Smissestraat (voormalig speelplein kadastraal 1ste afdeling, sectie A, nrs. 916B en 916C) te laten invullen via een PPS-procedure en zal rekening houden met het aspect duurzaamheid.

Art. 2- De begeleiding van deze opdracht wordt toegewezen aan Veneco op basis van de offerte zoals ontvangen op 12 augustus 2021.

Art. 3- Afschrift van deze beslissing zal worden overgemaakt aan de financiële dienst en Intercommunale Veneco, Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen.

Bijlagen:

20220117_GRD_BIJL02_Smissestraat_BegeleidendeMailPPS_Veneco.pdf,
20220217_GRD_BIJL01_Smissestraat_OfferteVeneco_20210818.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Linda Turpyn

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 21 april 2022

Algemeen directeur,
Linda Turpyn

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets