



Aan raadslid Christophe Peeters

5 november 2020

**Betreft: uw schriftelijke vraag 2020\_SV\_00438 - Schade aan het onroerend goed gelegen te Gent, Graaf van Vlaanderenplein 40**

Beste raadslid,  
Beste Christophe Peeters

Hieronder het antwoord op je schriftelijke vraag van 21 oktober 2020.

**Toelichting**

Om leegstand te vermijden tussen de periode van verhuis van de oude bibliotheek en de start van de renovatiewerken aan het gebouw Graaf van Vlaanderenplein 40, 9000 Gent, is de Stad Gent op zoek gegaan naar een tijdelijke invulling. De opdracht werd toegekend aan de cvba Stadslabo (voormalige cvba Timelab). Op het einde van de overeenkomst van bezetting ter bedde werd schade aan het gebouw vastgesteld, te wijten aan het gebruik van de tijdelijke invulling.

**Vragen**

1. Waarop is het bedrag van de schade gebaseerd? Zijn er offertes voor de herstelling? Kunnen die overgemaakt worden?
2. Zijn de reparaties effectief uitgevoerd? Gegeven het feit dat de bezetting tijdelijk was in afwachting van het strippen en totaal verbouwen van het oude bibliotheekgebouw, zou dit op zich al verbazing wekken.
3. Is er aan Stadslabo de kans geboden om de herstellingen zelf te doen? Minstens had dit de kosten kunnen drukken, en had men dit kunnen doen onder BTWregime, wat toch bijna € 1000 zou uitgespaard hebben.

4. Is er een rondgang gebeurd met de gebruiker om de staat van de bevinding op te maken?
5. Is er sprake van schade die niet is veroorzaakt door het gebruik, maar door andere oorzaken verbonden aan de staat van het gebouw?
6. Is de schepen van mening dat het aanrekenen van schade voor een tijdelijke invulling van een gebouw in afwachting van een totaalrenovatie in verhouding staat tot de meerwaarde die het project 'Nest' heeft opgeleverd voor de Stad, wetende dat de gebruikers ook nog eens een stevige vergoeding hebben betaald voor het tijdelijke gebruik? Dit tijdelijke gebruik heeft onder meer het gebouw beschermd tegen kraken en verdere verloedering, nog los van de mogelijkheden die werden geboden voor de vorming van een innovatieve community?
7. Klopt het dat de gebruiker zelf heel wat problemen heeft moeten oplossen, onder meer met de lift en de toiletten, op eigen kosten, terwijl dit eigenlijk een verantwoordelijkheid van FM was?
8. Hoe staat dit alles in verhouding tot de ambities van de Stad om ruimte en ondersteuning te geven aan gemeenschapsvorming en innovatie, die zowel in het huidige als het vorige bestuursakkoord waren opgenomen? Uiteindelijk zijn hier toch enkele nieuwe bedrijven uit voortgekomen die intussen deel uitmaken van het DNA van onze stad, naast tal van nieuwe samenwerkingen die zijn ontstaan.

## **Antwoorden**

De Stad heeft destijds via een open oproep kandidaten gezocht voor de tijdelijke invulling van de oude stadsbibliotheek. Hiermee wou de Stad in de eerste plaats fysieke ruimte en groeikansen geven aan tal van initiatieven maar tegelijkertijd ook haar stadseigendom vrijwaren van schade door kraken, leegstand, vandalisme etc.

Het is van in het begin meegegeven dat het gebouw bestemd was voor renovatie, hetgeen betekent dat bepaalde elementen van het gebouw dus in stand dienden gehouden te worden. In het voortraject werd dit verder besproken en in de ingaande plaatsbeschrijving werd extra aandacht gevestigd op de delen van het gebouw die bijzondere zorg en instandhouding vereisten.

De oude stadsbibliotheek is natuurlijk niet zomaar een klassiek leegstaand gebouw, het is een groot gebouw met verouderde technieken, ... Om deze reden zijn er zeer duidelijke afspraken gemaakt rond de onderhouds- en instandhoudingswerken die de Stad zelf nog zou uitvoeren en deze waarvoor de Stad niet meer zou instaan. Deze verdeling was ingegeven vanuit een rationele inzet van mensen en middelen, en vanuit de focus van FM op haar kerntaken. Er werd ook vooraf voldoende informatie meegegeven omtrent de te verwachten energiekost die het gebruik van een dergelijk gebouw met zich zou meebrengen. Kandidaten werden dus omstandig geïnformeerd.

Er werd door de Stad geen vergoeding gevraagd voor het gebruik van het gebouw zelf, maar elk gebruik van een gebouw brengt voor de gebruiker bijhorende kosten zoals betaling nutsvoorzieningen, verzekeringen, internet, schoonmaak, ... met zich mee. Dit zijn kosten eigen aan de werking van de gebruiker. Maar ook voor deze kosten werd de gebruiker bijkomend ondersteund door de Stad met middelen vanuit het fonds tijdelijke invullingen, om deze kosten en verantwoordelijkheden draagbaar te maken.

Ook vanuit FM heeft men zich flexibel opgesteld en zijn er vanuit de Stad veelvuldige interventies geweest voor herstellingen aan de lift, ook al waren deze te wijten aan 'oneigenlijk gebruik' (lift werd als verhuislift gebruikt, optische ogen waren buiten gebruik door vervuiling gebruiker,...), of bij problemen met de toiletten te wijten aan de staat van het gebouw en door onbehoorlijk gebruik van de bezoekers.

Op het einde van de overeenkomst is heel wat schade aan het gebouw vastgesteld.

Deze schade is ruim op voorhand naar aanloop van het einde van de overeenkomst in kaart gebracht samen met de projectleider van de renovatiewerken van het gebouw, waarbij een verantwoordelijke van Stadslabo steeds aanwezig was op de plaatsbezoeken. De kosten die in rekening zijn gebracht hebben enkel betrekking op schade veroorzaakt door eigen gebruik of schade die door een goede huisvader kon vermeden worden. Enkel de schade aan onderdelen van het gebouw die behouden worden binnen het renovatieproject is doorgerekend. Andere schade veroorzaakt door de staat van het gebouw of veroorzaakt door de werking van de gebruiker zijn ofwel door de Stad opgenomen of werd niet in rekening gebracht gezien deze elementen binnen het renovatietraject toch zouden vervangen worden. Dit is aan cvba Stadslabo ook doorgegeven.

Er geen herstelplicht voor de schadelijder, maar in dit dossier kunnen we bevestigen dat de herstelling van deze elementen effectief zullen moeten opgenomen worden binnen de renovatie van het gebouw.

Er is de kans gegeven om de vastgestelde schade zelf te herstellen waarbij een deel door cvba Stadslabo is uitgevoerd. Op het einde van de overeenkomst is vastgesteld dat niet alle opgesomde schade zelf kon hersteld worden of was uitgevoerd.

De projectleider heeft van de resterende vastgestelde schade een schaderaming opgemaakt. Uiteindelijk is er met de cvba Stadslabo overeengekomen om de afrekening van de schade te regelen via een gesplitste vrijgave van de waarborg, een deel – ten belope van de vastgestelde schade- ten behoeve van de Stad en het resterende deel ten behoeve van de cvba. Ook nu is er de mogelijkheid gegeven aan de cvba om een deel van deze schade via het Fonds Tijdelijke Invulling te recupereren, maar zij dienen hiervoor zelf nog bijkomende stavingsstukken in te dienen.

Via deze tijdelijke invulling van het gebouw hebben we als Stad effectief gemeenschapsvorming en innovatie ondersteund, met ruimte, middelen en mankracht. Zowel voor de gebruiker als voor de Stad zijn dergelijke vormen van innovatieve invullingen van leegstaande gebouwen een leerproces, waaruit we lessen willen trekken naar de toekomst toe.

Met vriendelijke groeten

Annelies Storms  
Schepen van Facility Management, Evenementen en Feesten

