



GEEFT GENT VORM

DBFM Cluster – scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (Fase 1: aanbesteding en contractvorming)

Tussen enerzijds:

Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door mevrouw Elke Decruynaere, Schepen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van

.....,

hierna “*de Stad Gent*” genoemd,

en anderzijds:

Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Sven Taeldeman, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Frank Van Goethem, Waarnemend algemeen directeur van sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van

hierna “sogent” genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Voorwerp en doelstelling van deze BSO.....	3
1.1 Voorwerp van de BSO.....	3
1.2 Doelstelling van de BSO	3
1.3 Plaatsingsprocedure.....	3
1.4 Einde van de BSO.....	4
Artikel 2. Context en situering.....	4
2.1 Context van het project	4
2.2 Situering van het project.....	6
Artikel 3. Project	10
3.1. Projectdefinitie.....	10
3.2. Projectbudget	14
3.3. Projectplanning	18
Artikel 4. Projectstructuur	18
4.1. Projectleiding en taakverdeling.....	18
4.2. Overleg en taakverdeling	20
4.3. Jury	21
4.4. Onderhandelingsteam	21
4.5. Communicatie en participatie	21
Artikel 5. Uitvoering	22
5.1. Uitvoering overdracht terrein Fabiolalaan	22
5.2. Uitvoering studie	22
5.3. Uitvoering werken	23
Artikel 6. Patrimoniaal	23
6.1. Eigendomssituatie	23
Artikel 7. Financiering	24
7.1. Financieringswijze	24
Bijlagen	26

Artikel 1. Voorwerp en doelstelling van deze BSO

1.1 Voorwerp van de BSO

Deze overeenkomst is van toepassing voor de studiefase, nl. de begeleiding van de plaatsingsprocedure van 3 DBFM-scholen, en neemt een einde na de ondertekening (Contract Close en Financial Close) van het laatste DBFM-contract van het laatste scholenbouwproject dat deel uitmaakt van de projectcluster.

Contract Close is de sluiting van de DBFM-Overeenkomst door ondertekening ervan door enerzijds de inrichtende macht als opdrachtgever en anderzijds de opdrachtnemer. Contract Close zal voor alle scholen-bouwprojecten die deel uitmaken van deze projectcluster plaatsvinden op hetzelfde ogenblik na de gunning van de opdracht.

Financial Close is de datum waarop de opschortende voorwaarden, die zijn opgenomen in de DBFM-overeenkomst en/of in de financieringsovereenkomsten voor de financiering van de DBFM-overeenkomst, zijn vervuld of vervallen. Financial Close zal voor het pilootproject op dezelfde dag plaatsvinden als Contract Close en voor de overige Scholenbouwprojecten (wellicht) op een latere datum dan Contract Close.

In deze projectcluster is bepaald dat het Stadsgebouw Steenakker het pilootproject is.

1.2 Doelstelling van de BSO

Stad Gent treedt in deze projectcluster op als clusterverantwoordelijke. Dit werd bepaald in de Clusterovereenkomst tussen de Stad Gent en de Stad Ninove, toegevoegd als Bijlage 2 aan deze overeenkomst.

Door middel van onderhavige overeenkomst geeft de Stad Gent, middels een bijzondere lastgeving, opdracht aan sogent - die aanvaardt - om, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, op te treden als Lasthebber voor de Stad Gent tijdens de plaatsingsprocedure, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van derden zal optreden in naam en voor rekening van de Stad Gent en de Stad Ninove. Bijgevolg zal sogent namens de Stad Gent en de Stad Ninove optreden als opdrachtgevend bestuur i.v.m. de overheidsopdrachten betreffende de plaatsingsprocedure.

1.3 Plaatsingsprocedure

Voor deze opdracht wordt als plaatsingsprocedure de Mededingingsprocedure met Onderhandeling gebruikt. De gekozen procedure werd door Agion bepaald. De plaatsingsprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Tijdens de selectiefase treedt Agion, het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs, op als aanbestedende overheid. Agion verkrijgt hiertoe het mandaat van Stad Gent in de Clusterovereenkomst. Tijdens de gunningsfase treedt sogent op als aanbestedende overheid. De gunningsfase eindigt met de Contract Close, na de beslissing tot gunning van de opdracht aan de Inschrijver op basis van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare projectvergunning voor het pilootproject.

1.4 Einde van de BSO

Huidige BSO blijft van kracht tot het einde van de clusterovereenkomst tussen de Stad Gent en de Stad Ninove. Dit betekent tot na de ondertekening (Contract Close en Financial Close) van het laatste DBFM-contract van het laatste scholenbouwproject dat deel uitmaakt van de projectcluster. De begeleiding tussen Contract Close en Financial Close wordt ook opgenomen door sogent.

Na het beëindigen van de plaatsingsprocedure en in functie van de opvolging van de uitvoering zal een nieuwe BSO opgemaakt worden tussen sogent en de Stad Gent en desgevallend tussen sogent en de Stad Ninove.

Meer details over de rol van sogent worden vermeld onder Artikel 5 van dit document.

Artikel 2. Context en situering

2.1 Context van het project

2.1.1. Algemeen

Vlaanderen kiest er opnieuw voor om in samenwerking met de private sector scholen te bouwen. De Vlaamse Regering keurde hiervoor op 25 november 2016 het decreet voor een nieuw DBFM-investeringsprogramma definitief goed. Er zal 300 miljoen euro (excl. BTW) worden geïnvesteerd. In dit nieuwe projectspecifieke DBFM-programma zullen de scholen rechtstreeks en sterk betrokken worden. Schoolbesturen zullen zelf verantwoordelijk zijn voor de aanbestedingsprocedure die moet leiden tot de aanduiding van een private partner.

De DBFM-aanpak is als volgt. Eén of meer schoolbesturen plaatsen het ontwerp (Design), de bouw (Build), de financiering (Finance) en het onderhoud (Maintain) gedurende 30 jaar van verschillende schoolbouwprojecten in de markt. Een private partner stelt zich kandidaat om verschillende schoolbouwprojecten te realiseren en gedurende 30 jaar te onderhouden. Daartegenover ontvangt de private partner een beschikbaarheidsvergoeding voor de periode van 30 jaar. De inrichtende macht ontvangt jaarlijks een subsidie om een belangrijk deel van die beschikbaarheidsvergoeding te kunnen betalen.

De opgelegde voorwaarden zijn een investeringskost van minstens 20 miljoen euro en een minimale bruto-gebouwooppervlakte van 2.000m². Om aan deze minimale schaalgrootte te voldoen is het mogelijk dat de inrichtende machten hun scholenbouwprojecten groeperen en dus bij het indienen van de aanvraag een projectcluster voor stellen.

2.1.2. Projectcluster Gent - Ninove

Stad Gent besliste om zich kandidaat te stellen voor dit subsidieprogramma. Samen met Stad Ninove werd een projectcluster gevormd die bestaat uit 3 schoolprojecten. De kandidaatstelling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 24 mei 2017. Het dossier werd bij Agion ingediend voor de deadline 31 mei 2017.

Op 29 september 2017 besliste de Vlaamse Regering over de selectie en de rangschikking van de dossiers. 41 projecten verspreid over 13 clusters werden geselecteerd. De projectcluster Gent-Ninove kreeg eveneens groen licht.

De projectinitiatie van de twee Gentse projecten werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 9 november 2017. Er werd beslist deze projecten te koppelen aan de projectoperationele doelstelling (PO00022): *“Voorzien in voldoende capaciteit in Onderwijs en Kinderopvang”*. Deze projectenveloppe bestaat uit projecten die moeten zorgen voor voldoende plaatsen in onderwijs en kinderopvang. Via het project Fabiolalaan zal een volledig nieuwe basisschool verrijzen, een nieuw kinderdagverblijf en jeugdinfrastructuur. Het project Steenakker zal voorzien in een basisschool voor buitengewoon onderwijs, een stedelijk internaat en jeugdinfrastructuur. Dit subsidieprogramma is het enige waarbij internaten in aanmerking komen. Om die reden werd gekozen om dit dossier in te dienen voor dit subsidieprogramma.

De projectcluster kwam tot stand onder begeleiding van OVSG, de Onderwijskoepel van Steden en Gemeenten. Alle kandidaten uit steden en gemeenten werden door OVSG samengebracht. Op basis van de geografische ligging werden uit de vijf kandidaten 2 projectclusters samengesteld: enerzijds de Projectcluster Gent – Ninove; anderzijds de Projectcluster Antwerpen – Brecht - Wijnegem. Door deze clustervorming krijgen kleinere steden en gemeenten de kans om hun project, dat al lange tijd op de wachtlijst stond, te realiseren.

2.1.3. Beleidsvisie - Doelstellingen

GENTSE SCHOLEN STEENAKKER EN FABIOLALAAN

Deze 2 projecten zijn concrete antwoorden op de doelstellingen uit het Meerjarenplan 2014 -2019 van Stad Gent. Deze projecten zijn gekoppeld aan volgende strategische items:

- Projectoperationele doelstelling PO00022: *“Voorzien in voldoende capaciteit in Onderwijs en Kinderopvang”*.
- Strategische doelstelling SD00027: *“We voorzien in een voldoende capaciteit aan kinderopvang en onderwijsinstellingen en faciliteren de randvoorwaarden voor goed onderwijs en maximale onderwijskansen voor iedereen in het kader van een leven lang leren en ontplooiën.”*
- Hoofdstrategische doelstelling HS00006: *“Gent is een referentieplek op vlak van onderwijs en cultuur door haar voortrekkersrol als lerende en scheppende stad.”*

Daarnaast zijn deze projecten een antwoord op de ambities uit de Beleidsnota Onderwijs, Opvoeding en Jeugd 2014 - 2019. Hierin wordt geambieerd om voor elk kind een plaats op school te voorzien en waar nodig de capaciteit uit te breiden.

Het Stadsgebouw Fabiolalaan is een nieuw schoolgebouw dat centraal zal staan in het projectgebied en gerealiseerd wordt in de middelste zone van de projectontwikkeling (zone B). Het Stadsgebouw Steenakker vervangt een bestaande school in het Henri Story-park en zal hiermee een positieve boost geven aan de omgeving.

Beide Stadsgebouwen zijn gesitueerd in een openbaar park en zullen ten dienste staan van de wijk door ook na de schooluren optimaal benut te worden voor sport, spel en ontmoeting. De scholen zullen met het omliggende park een relatie aangaan, door een deel van hun infrastructuur open te stellen en te voorzien in een semi-publieke buitenruimte. Daardoor zullen deze Stadsgebouwen deel uitmaken van een Brede School-werking die zowel in het

nieuwe stadsdeel Fabiolalaan, als in het bestaande stadsdeel Nieuw Gent, zal uitgebouwd worden.

Met de realisatie van het Stadsgebouw Fabiolalaan en het Stadsgebouw Steenakker wordt beoogd één geïntegreerd publiek gebouw tot stand te brengen met een sterke identiteit, een energiezuinig gebouw met een duurzame en kwaliteitsvolle architectuur, uitgevoerd binnen het voorziene budget, met een positieve uitstraling, passend in de wijk en functionerend als een katalysator binnen het stadsdeel.

SCHOOL NINOVE

Dit project is een concreet antwoord op de doelstellingen uit de beleidsdoelstellingenboom van Stad Ninove:

- BD1/11: Kwaliteitsvol onderwijs: *“Leerlingen krijgen kwaliteitsvol onderwijs in goed uitgeruste stedelijke basisscholen”*
- AP 1/11/2: *“Ninove houdt de schoolinfrastructuur in goede staat en breidt deze waar nodig uit”*

Daarnaast is dit project een antwoord op de ambities uit het Bestuursakkoord 2013 - 2018:

- *“De groei van onze bevolking, maar ook de verdere veroudering van de schoolgebouwen in onze stad doet de behoefte naar nieuwe schoolinfrastructuur toenemen. Tegelijkertijd zijn de middelen tot investeren in nieuwe schoolgebouwen in Vlaanderen heel beperkt. Daarom willen we in samenwerking met alle scholengemeenschappen op ons grondgebied de behoeften aan nieuwe infrastructuur op middellange en lange termijn in kaart brengen, en daar waar mogelijk en nodig de scholengemeenschappen ondersteunen bij het voorbereiden van hun dossiers. Voor het stedelijk onderwijs zullen we samen met het OVSG eigen investeringsdossiers voorbereiden en indienen. “*

2.2 Situering van het project

2.2.1. Stadsgebouw Steenakker

De nieuwe basisschool zal gerealiseerd worden als deel van het Stadsgebouw via een nieuwbouw, na afbraak van de bestaande bebouwing in bouwzone A (zie Plan 3 en 4) op het Henri Storyplein te Gent. Momenteel is dit plein ingericht als speel- en sportplein, gelegen te Steenakker 250 in Gent, in de buurt Nieuw Gent. Het maakt deel uit van het openbaar domein en wordt door verschillende spelers gebruikt, die in de verschillende bestaande gebouwen en containers op de site gehuisvest zijn.

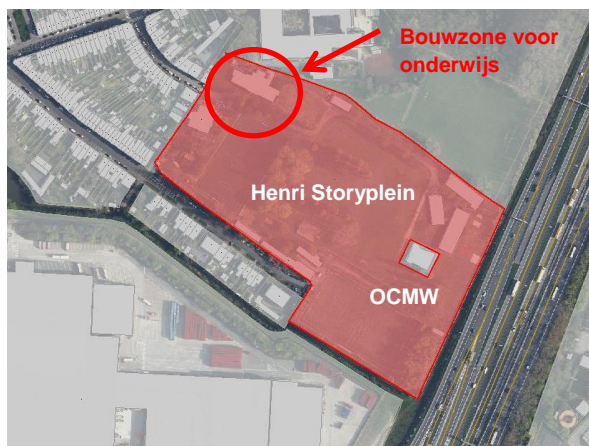
Door de verschillende stadsdiensten wordt sinds 2016 een (lange)termijnvisie uitgewerkt in de vorm van een masterplan voor het Henri Storyplein. De aanleiding hiervoor zijn de intenties om in het park een nieuwe school en internaat te bouwen en de vaststelling dat er onrechtmatig wordt geparkeerd in het park.

De uitgangspunten van dit masterplan zijn:

- Het clusteren van de gebouwen
- Het clusteren van buurtgebonden sportinfrastructuur
- Het versterken en uitbouwen van een groenbuffer ten opzichte van de E17

- Het opwaarderen van de toegangen
- Het uitbouwen van een fietsnetwerk
- Het verder uitbouwen van een samenhangend, aantrekkelijk wijkpark met behoud van waardevolle bomen.

In het masterplan wordt een bouwzone voor onderwijs voorzien (zie Plan 3).



Plan 1: Luchtfoto met markering site Henri Storyplein. Het uitgesneden gebied gaat over erfpacht door OCMW Gent, maar is wel onderdeel van de site.



Plan 2: Kadasterplan site

In 2017 werd voor deze omgeving een Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Groen' goedgekeurd. Het deelgebied Henri Storyplein is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Het park is aangeduid als 'wijkpark' in het Groenstructuurplan.

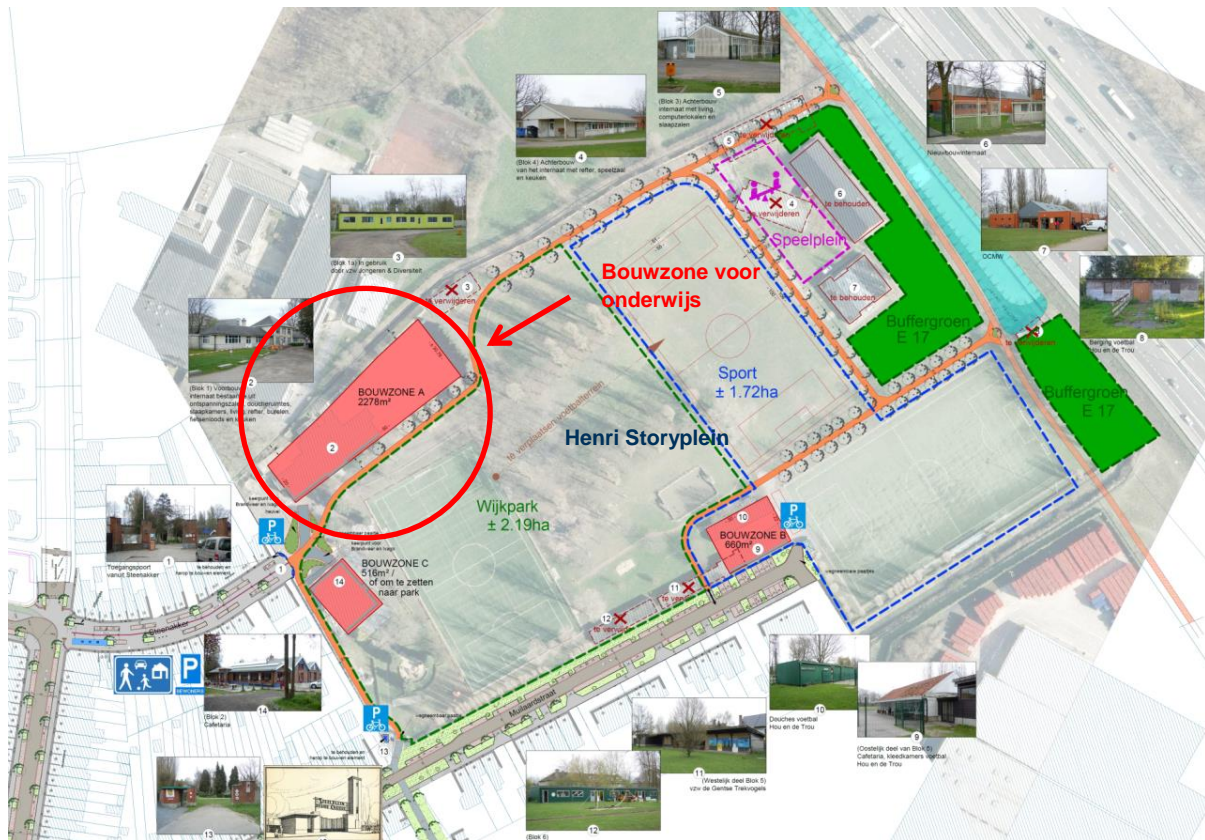


Plan 3: Aanduiding van de bouwzone (indicatief op vandaag), opgesplitst in twee delen als gevolg van de aanpassing van het RUP Groen.

Bouwzone A1: 1441m²
Bouwzone A2: 767m²

Overzicht partners op de site (Plan 3 en 4):

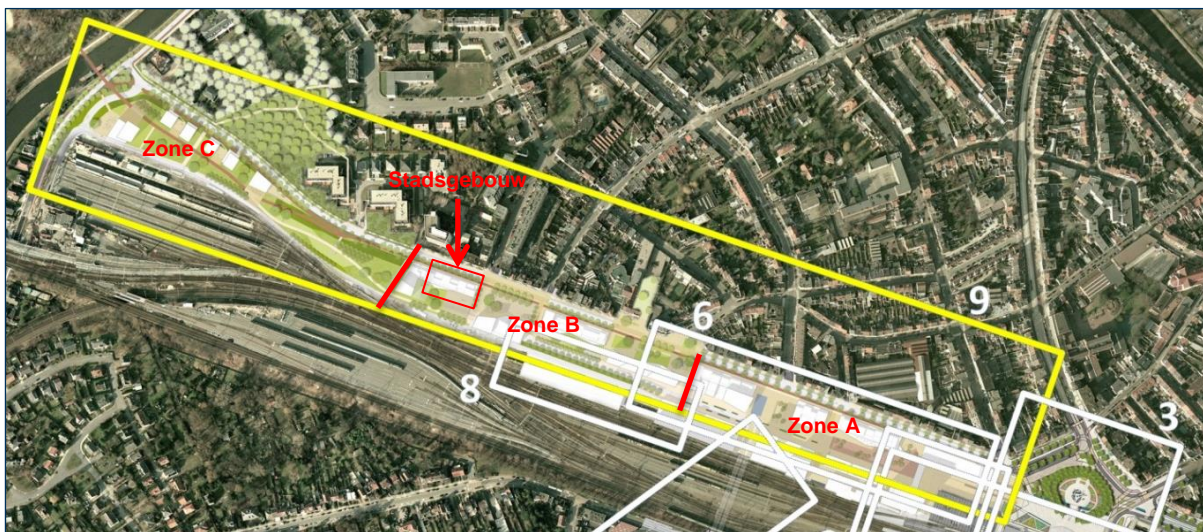
1. Toegangspoint vanuit Steenakker – te behouden met herop te bouwen element
2. Voorbouw internaat – wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouwproject DBFM
3. Containergebouw gebruikt door vzw Jongeren en Diversiteit
4. Achterbouw internaat – te verwijderen
5. Achterbouw internaat – te verwijderen
6. Nieuwbouw internaat
7. OCMW – erfpacht
8. Berging van Koninklijke Voetbalvereniging Hou en de Trou
9. Cafeteria, kleedkamers voetbal Hou en de Trou
10. Douches voetbal Hou en de Trou
11. Lokalen van speelpleinwerking De Speelvogel
12. Lokalen van speelpleinwerking De Speelvogel
13. Toegangspoint vanuit Muilaardstraat – te behouden met herop te bouwen element
14. Cafeteria



Plan 4: Overzicht van de huidige gebouwen op de site. (Bouwzone A zoals aangeduid op plan 3 in 2 aparte zones A1 en A2)

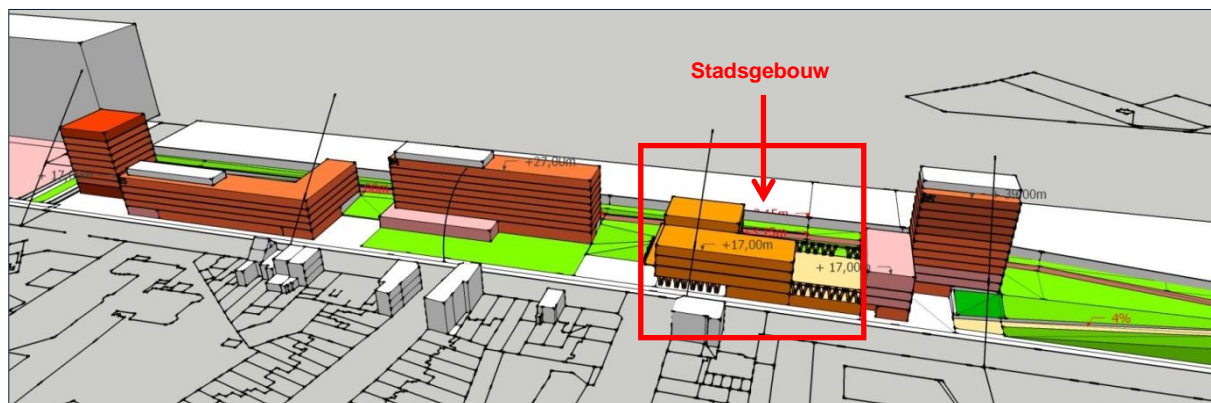
2.2.2. Stadsgebouw Fabiolalaan

De nieuwe basisschool zal gerealiseerd worden als deel van het Stadsgebouw via een nieuwbouw, als onderdeel van de totale ontwikkeling van de site langs de Koningin Fabiolalaan te Gent. De ontwikkeling van de gronden aan de Koningin Fabiolalaan kadert in de globale ontwikkeling van de stationsbuurt Gent Sint-Pieters. In 2006 werd voor deze omgeving een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan' goedgekeurd.



Plan 1: Zones A, B en C van de projectontwikkeling op de site Koningin Fabiolalaan in geel kader.

Het GRUP deelt de Fabiolalaan op in drie zones, die samen één groot ontwikkelingsgebied vormen dat zich uitstrekt vanaf het Koningin Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai. De bouwzone van het Stadsgebouw bevindt zich langs de Koningin Fabiolalaan in de zone B, de middelste bouwzone. Het bouwveld van de school situeert zich ter hoogte van het kruispunt met de Verpleegstersstraat.



Plan 2: Simulatie bouwvolumes in zone B van de projectontwikkeling Koningin Fabiolalaan.

Het bouwveld wordt begrensd door de Koningin Fabiolalaan zelf (noord), een wijkplein (oost), een parkzone met fietsverbinding (zuid) en een private ontwikkeling (west).

Het Stadsgebouw zelf beslaat een zone van 70 meter aan de straatkant met een gebouwdiepte van 30 meter. Er is een niveaoverschil langs de kant van de sporen (variabel van +3.15 m tot +2.00 m) t.o.v. de straatkant (nulniveau). Aansluitend aan het Stadsgebouw wordt in hetzelfde bouwveld tegen de westgevel een private ontwikkeling voorzien met een gemengde bestemming voor in hoofdzaak woningen, aangevuld met kantoren en/of diensten. Sogent zal op zoek gaan naar een geschikte private partner wanneer het ontwerp voor het Stadsgebouw gekend is. De private ontwikkeling en het Stadsgebouw moeten samen één ruimtelijk geheel vormen binnen één en hetzelfde bouwveld.

2.2.3. Schoolgebouw De Lettertuin – Ninove



Luchtfoto SBS De Lettertuin

Omliggende straten:

1. Groeneweg
2. Esdoornstraat
3. Seringenstraat

Indeling terrein:

- A. Speelplaats kleuters
- B. Speelplaats lagere school
- C. Containers
- D. Schoollokales
- P. Parking personeel

 belangrijkste huidige ingangen

De nieuwe basisschool te Ninove zal gerealiseerd worden via een nieuwbouw, na afbraak van de bestaande bebouwing en het verwijderen van de geplaatste containers. Het bouwveld van de school wordt omringd door 3 straten: de Groeneweg, de Esdoornstraat en de Seringenstraat.

De nieuwbouw zal plaats bieden aan een basisschool met in totaal 12 klassen voor de lagere school en 4 klassen voor het kleuteronderwijs.

Artikel 3. Project

3.1. Projectdefinitie

3.1.1. Projectcluster

De projectcluster Gent-Ninove bestaat uit 3 projecten:

1. Steenakker Gent – Stadsgebouw met school voor buitengewoon onderwijs en internaat – 5.454,4 m² BVO
2. Fabiolalaan Gent – Stadsgebouw met o.a. een nieuwe basisschool – 4.198,6 m² BVO
3. De Lettertuin Ninove – basisschool – 3.277,4 m² BVO

3.1.2. Algemeen voor Stadsgebouw Steenakker en Stadsgebouw Fabiolalaan

Gedeeld gebruik / Multifunctioneel gebruik

Beide Stadsgebouwen hebben een centrale plaats in de buurt en in de totale ontwikkeling. Om die reden wordt in het bouwprogramma zoveel mogelijk rekening gehouden met multifunctionaliteit van de ruimtes voor gebruik door de buurt en derden. Het Stadsgebouw dient een multi-inzetbare infrastructuur te worden, waarbij (delen van) het gebouw buiten de schooluren kunnen gebruikt worden door verschillende (wijk)actoren om zodoende het Stadsgebouw ten volle te kunnen benutten en daarmee ook een maximale levendigheid aan de buurt te bezorgen. Het is de bedoeling om zo veel mogelijk buurtgebonden samenwerkingsverbanden te zoeken. Hiermee zal het Stadsgebouw fungeren als een Brede School-site in de buurt en dit wordt ook doorgetrokken in het bouwprogramma.

Dit Brede School-principe moet verder ook een antwoord bieden op maatschappelijke uitdagingen zoals superdiversiteit, sociale ongelijkheid en (kans)armoede, factoren die een grote impact hebben op het leven en de leerkansen van kinderen en jongeren. Een kwalitatief aanbod van leeractiviteiten in de binnen- en buitenschoolse tijd gaat hiermee gepaard, zowel op school als in de buurt. Door deze site te ontwikkelen als Brede School bekomen we tevens een maximale efficiënte benutting van het toekomstige (school)gebouw.

Gedeeld gebruik van ruimtes heeft als doel een meerwaarde te geven aan de buurt, de (samen)werking van de diensten binnen het Stadsgebouw te stimuleren en het aantal vierkante meters te beperken om zo een compact en efficiënt gebouw te verkrijgen. Het programma van eisen dient zo te worden opgesteld dat er zoveel mogelijk ruimtes worden gedeeld door de vaste partners zoals bijvoorbeeld het gebruik van de refter en van de speelplaats van de school door de speelpleinwerking, het gebruik van atelierruimtes door Brede School-partners, eventueel sportactiviteiten in de turnzaal van de basisschool, ... Met de dienst sport wordt nog bekeken hoe er structureel sportactiviteiten kunnen plaatsvinden in

de turnzaal van de basisschool. Een duidelijk gebruikersrooster zal opgemaakt worden voor de vaste gebruikers van de site, zodat de urenblokken duidelijk zijn.

Ambitie energieniveau

Volgens de laagenergie- en passiefnota (juni 2011) van de Stad Gent moet het Stadsgebouw een passiefbouw zijn. Bovendien wordt gevraagd een gebouw te realiseren dat voldoet aan de BEN-eisen conform de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen. Hierdoor wordt een gebouw bekomen, klaar voor de toekomst. Passiefbouw en BEN-eisen vormen het minimum maar het doel is een kostenoptimaal gebouw te plaatsen over de volledige levensduur (30 jaar).

Integrale toegankelijkheid

Het Stadsgebouw dient te voldoen aan de regelgeving betreffende toegankelijkheid van publieke gebouwen.

3.1.3. Stadsgebouw Steenakker

Programma onderdelen

Het Stadsgebouw Steenakker zal gerealiseerd worden via een nieuwbouw. Om dit te realiseren op de voorziene bouwzone zal het huidige gebouw gesloopt worden. Dit betreft een gebouw van 1.011,1 m² bruto-oppervlakte. (Gelijkvloers voormalig internaat: 762,5 m², losse berging achter gebouw: 107,6 m², verdieping voormalig internaat: 141 m²). Geen van de bestaande onderdelen van dit gebouw zullen behouden worden.

De sloopopdrachten maken geen deel uit van het DBFM-project en van de opdracht aan sogent; deze zullen door FM voorafgaand uitgevoerd worden eind 2018 / begin 2019.

In het Stadsgebouw zullen verschillende vaste partners hun intrek nemen:

- Basisschool voor buitengewoon onderwijs met turnzaal, voor 88 kinderen,
- stedelijk internaat voor 58 kinderen,
- speelpleinwerking De Speelvogel,
- jeugdwerking Youth9000,
- een aantal vaste Brede School-partners.

Door de sloop en het bouwen van een nieuwbouw wil de school een kwalitatief en functioneel antwoord bieden op het chronisch plaatsgebrek en de verouderde infrastructuur. Op deze manier wordt de beschikbare ruimte optimaal benut, wordt een uniform ruimtelijk geheel gecreëerd én het comfort voor de gebruikers van het gebouw verhoogd. Daarenboven kan minimaal met 2 niveaus worden gewerkt, waardoor de onbebouwde buitenruimte maximaal gevrijwaard blijft en de footprint binnen de perken blijft.

Gedeeld gebruik / Multifunctioneel gebruik

In de nieuwbouw op het Henri Storyplein zien we enerzijds gedeeld gebruik door de vaste partners in het gebouw: een aantal lokalen zijn exclusief voorzien voor de basisschool, het internaat en de jeugdlokalen.

Daarnaast zien we gebruik door de buurt - in het bijzonder de andere partners op de site - en door derden, van zowel het gebouw als de bijhorende omgevingsaanleg. Het programma

van eisen zal zo worden opgesteld dat er zoveel mogelijk ruimtes worden gedeeld door de andere vaste partners op de site:

- vzw Jongeren en Diversiteit,
- Koninklijke voetbalvereniging Hou en de Trou,
- OCMW Gent
- Mogelijks andere partners, aan te vullen via de Projectgroep.

Er zal bijvoorbeeld gekozen worden voor sanitair dat ook van buitenaf bereikbaar is voor gebruikers van bijvoorbeeld Hou en de Trou.

Inpassen Stadsgebouw in projectontwikkeling Henri Storyplein

Concreet wordt voor de Henri Storysite gestreefd naar een volwaardig geclusterd wijkpark voor de buurt, met betere fiets- en voetgangersverbindingen naar de omgeving. Ook de sport- en spelinfrastructuur krijgt een volwaardige plek op de site en wordt op termijn vernieuwd. Een aantal nieuwbouwprojecten (waaronder de DBFM-constructie voor een nieuwe school en internaat met mogelijkheden voor gedeeld gebruik door het jeugdwerk) moet voor een degelijke huisvesting van alle partners en functies zorgen. De toegangspoorten worden voor zover mogelijk in eer hersteld en de bouwvallige omheining wordt aangepakt.

De voornaamste aandachtspunten voor het Stadsgebouw zijn:

- De rooilijnen zullen vastgelegd worden in het verkavelingsplan van het Henri Storyplein,
- De groenzone wordt zoveel mogelijk gevrijwaard,
- Niet-functionele daken zullen zoveel mogelijk groendaken zijn,
- Hoofdadressering van het Stadsgebouw gebeurt via Steenakker,
- Alle gemotoriseerd verkeer (auto, schoolbus, leveringen,..) blijft in Steenakker,
- Parkeren dient te gebeuren buiten het Henri Storyplein.

3.1.4. Stadsgebouw Fabiolalaan

Programma onderdelen

Het Stadsgebouw Fabiolalaan zal gerealiseerd worden via een nieuwbouw waarin meerdere functies zullen huisvesten:

- Basisschool met kleuterschool en lagere school voor 240 kinderen,
- STIBO-werking (stedelijk initiatief voor buitenschoolse kinderopvang) voor 56 kinderen,
- Kinderdagverblijf voor 2 leefgroepen met 28 kinderen in totaal,
- Verenigingslokalen voor o.a. jeugdwerking

Gedeeld gebruik / Multifunctioneel gebruik

Bij het Stadsgebouw Fabiolalaan zal een aantal lokalen exclusief voorzien worden voor de basisschool, STIBO en het kinderdagverblijf; andere lokalen zullen gedeeld gebruikt worden en opengesteld worden voor derden. De speelplaats van de school kan als groene en/of avontuurlijke speelzone geheel of gedeeltelijk onderdeel zijn van de publieke ruimte.

Inpassen Stadsgebouw in projectontwikkeling Koningin Fabiolalaan

Het Stadsgebouw Fabiolalaan maakt onderdeel uit van de projectontwikkeling Gent Sint-Pieters. In deze ontwikkeling van de stationsbuurt wordt een woonuitbreidingsgebied gecreëerd met de nodige voorzieningen in o.a. onderwijs en kinderopvang. De Stedelijke Basisschool maakt onderdeel uit van het Stadsgebouw waartoe ook een werking voor buitenschoolse kinderopvang, een kinderdagverblijf en 2 verenigingslokalen behoren. Belangrijke uitdaging in het ontwerp is de wijze waarop de buitenruimte (lees speelruimte) van de school in relatie gebracht wordt met de buurt en de publieke ruimte. Het Stadsgebouw neemt letterlijk en specifiek ruimtelijk een centrale positie in in de toekomstige ontwikkeling langs de Fabiolalaan. Daarnaast markeert het Stadsgebouw het hoogteverschil tussen het lager gelegen wijkplein op het niveau van de Fabiolalaan (ten oosten van het Stadsgebouw) en de hoger gelegen parkzone (ten zuiden van het Stadsgebouw). Het nieuwe Stadsgebouw moet de continuïteit van de publieke ruimte en het achtergelegen fietspad kunnen waarborgen.

De voornaamste aandachtspunten voor het Stadsgebouw zijn:

- De rooilijnen zullen vastgelegd worden in het verkavelingsplan van de Koningin Fabiolalaan,
- Achter het Stadsgebouw loopt een fietspad dat onderdeel vormt van de hoofdfietsroute Westerringspoor. De fietsroute wordt geïntegreerd in een smalle 'parkzone' tussen het Stadsgebouw en het spoorwegdomein. Conform het GRUP dient het pad steeds publiek toegankelijk te zijn,
- Niet-functionele daken zullen zoveel mogelijk groendaken zijn,
- Hoofdadressering van het Stadsgebouw gebeurt via de Koningin Fabiolalaan en/of het aanpalende wijkplein recht tegenover de Verpleegstersstraat,
- Alle gemotoriseerd verkeer (auto, schoolbus, leveringen, laden en lossen, Kiss & ride, ...) blijft in de Fabiolalaan,
- Parkeren voor occasionele bezoekers gebeurt in de Fabiolalaan zelf. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor het Stadsgebouw. Wel wordt een Kiss & ride-zone voor leveringen en voor op/afhaal voor de crèche gewenst. Dit dient nog verder uitgewerkt te worden in de Projectgroep.

3.1.5. Schoolgebouw Ninove

Programma onderdelen

Het project De Lettertuint zal gerealiseerd worden via een nieuwbouw. Om dit te realiseren op de voorziene bouwzone zullen de huidige gebouwen gesloopt worden, aangezien de bestaande gebouwen niet meer voldoen aan de eisen van vandaag inzake comfort en toegankelijkheid. Bovendien is het aantal leerlingen de voorbije 10 jaar toegenomen waardoor de school met een capaciteitsprobleem kampt. Geen van de bestaande gebouwen of geplaatste containers zullen behouden worden.

De sloop en bodemanalyse, voorafgaand aan de nieuwbouw, maken geen deel uit van de opdracht aan sogent; deze zullen voorafgaand door de Stad Ninove uitgevoerd worden.

De nieuwbouw zal plaats bieden aan een basisschool (kleuterschool en lagere school) met in totaal 12 klassen voor het lager en 4 klassen voor het kleuteronderwijs.

Door de sloop en het bouwen van een nieuwbouw wil de school een kwalitatief en functioneel antwoord bieden op het chronisch plaatsgebrek en de verouderde infrastructuur. Op deze manier wordt de beschikbare ruimte optimaal benut, wordt een uniform ruimtelijk geheel gecreëerd én het comfort voor de gebruikers van het gebouw verhoogd. Daarenboven kan minimaal met 2 niveaus worden gewerkt, waardoor de onbebouwde buitenruimte maximaal gevrijwaard blijft en de footprint binnen de perken blijft. Op die manier blijft er meer buitenruimte over als speelruimte.

Gedeeld / Multifunctioneel gebruik

De Inrichtende Macht ondertekent het principe van de “Brede School”. Daarom wordt gevraagd om in het ontwerp te voorzien dat de refter, turnzaal en sanitaire voorzieningen apart toegankelijk zijn van buitenaf. Momenteel wordt het gebouw buiten de schooluren aangewend voor speelpleinwerking in de zomervakantie op woensdagnamiddag bij slecht weer en als stemlokaal voor de inwoners uit de omgeving. Het gebouw wordt momenteel niet voor andere activiteiten of door andere verenigingen gebruikt daar het er zich momenteel niet toe leent. In de toekomst valt dit echter niet uit te sluiten. Speelpleinwerking voor kleuters zou bijvoorbeeld mogelijk zijn in de toekomst, in tegenstelling tot vandaag, aangezien de huidige locatie wegens een gebrek aan sanitaire voorzieningen dat niet toelaat.

Ambitie energieniveau/duurzaamheid

Inzake energieprestatie wordt gevraagd een gebouw te realiseren dat voldoet aan de BEN-eisen conform de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen. Hierdoor wordt een gebouw bekomen, klaar voor de toekomst. BEN-eisen vormen het minimum maar het doel is een kostenoptimaal gebouw te plaatsen over de volledige levensduur (30 jaar).

Integrale toegankelijkheid

De plannen dienen te voldoen aan de ‘Stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid’.

Inpassing van de school in zijn omgeving

De school wil haar open karakter naar de buurt toe behouden zonder in te boeten op veiligheid. Er dient voldoende rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van woningen ten noordwesten van de school.

Gezien de recente ontwikkeling van een wijk, inclusief sociale huisvesting, in de onmiddellijke omgeving van de school en een nieuwe verkaveling met 29 wooneenheden momenteel in bouwfase, kan ervan uitgegaan worden dat de behoefte aan scholing nog zal toenemen. De nabijheid van Brussel is ook een bepalende factor voor de bevolkingstoename en verwacht wordt dat deze trend nog jaren zal aanhouden.

3.2. Projectbudget

Het budget voor deze BSO is voorzien voor de volledige projectcluster. Het budget bestaat hoofdzakelijk uit softkosten zijnde personeelskosten en studiekosten noodzakelijk voor de begeleiding van de plaatsingsprocedure van de cluster tot en met contractvorming met de

opdrachtnemer. Overkoepelende prestaties (op niveau van de cluster = DBFMCL) en specifieke prestaties per locatie (Steenakker, Fabiolalaan en Ninove) zullen door sogent afzonderlijk geregistreerd worden teneinde zo correct mogelijk af te rekenen. Kosten eigen aan de projectcluster DBFMCL zullen evenredig verdeeld worden tussen Stad Gent en Stad Ninove met een verdeelsleutel 2/3 voor Stad Gent en 1/3 voor Stad Ninove.

Kosten

De totale projectkost omvat alle kosten aangaande de plaatsingsprocedure van de volledige projectcluster, waaronder volgende kosten:

- Softkosten:
 - o personeelskost sogent
 - o het voorbereidend onderzoek, externe dienstverlening bijstand plaatsingsprocedure
 - o vergoedingen juryleden
 - o eventuele biedvergoeding inschrijvers
 - o kosten voor verkoop van het terrein: opmetingsplan
- Algemene kosten: financiële kosten, communicatie, ...
- Beheerskosten terrein, onroerende voorheffing

De personeelskost van sogent voor 2018 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd (cfr. beheersovereenkomst 2014-2019 artikel 20.2):

- 69 €/uur (excl. BTW) voor projectverantwoordelijke
- 100 €/uur (excl. BTW) voor senior projectverantwoordelijke

Het project DBFM-cluster Gent-Ninove wordt actueel begeleid door een projectverantwoordelijke.

Opbrengsten

Terugbetalingen door de Stad Gent.

Financieel engagement van de Stad

Het actuele financieel engagement van de Stad Gent voor de uitvoering van deze overeenkomst bedraagt €912.736 excl. BTW (totale projectkosten + risicomarge). Hiervan zal de Stad Gent een deel kunnen doorfactureren aan de Stad Ninove voor de prestaties van het project Ninove (zie Bijlage 1). 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.

Sogent zal daarnaast eventuele ontvangen facturen van externe dienstverleners doorfactureren naar de Stad, met toepassing van het geldende BTW regime. Zie ook verder onder punt 7.1.4.

Subsidies

De Stad is aanvrager en ontvanger van de subsidies die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen. Het risico van het al dan niet verkrijgen van deze subsidies ligt bij de Stad. Sogent zal er op toezien dat de

normen voor subsidie in het ontwerp en uitvoering worden gerespecteerd en zal de nodige informatie ter beschikking stellen.

VIPA

Voor het kinderdagverblijf zal een aanvraag ingediend worden bij VIPA, indien de plannings compatibel zijn met elkaar. Dit dient nog verder onderzocht te worden.

Andere

Wanneer andere subsidies op het dossier van toepassing zouden zijn, neemt de Stad hiervoor initiatief.

AGION

Het project wordt gesubsidieerd door Agion.

De DBFM-toelage wordt berekend als een percentage van de beschikbaarheidsvergoeding die de inrichtende macht verschuldigd is overeenkomstig de DBFM-overeenkomst.

De DBFM-toelage bedraagt 81,5% voor de instellingen van het gewoon en buitengewoon basisonderwijs in het gesubsidieerd onderwijs, en 71,5% voor de instellingen van andere onderwijsniveaus, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding. Alle delen van de gebouwen die niet tot deze onderwijsinstellingen behoren, zijn niet subsidieerbaar en vallen bijgevolg 100% ten laste van de inrichtende macht.

Verder hanteert Agion bij deze berekening de fysische en financiële normering, die vastgesteld zijn in het normenbesluit uit 2007. Alles wat buiten de fysische norm valt is niet subsidieerbaar. Dit kan gaan om m² die ruimer zijn dan wat de fysische norm voorschrijft, bijv. omwille van de keuze voor een pedagogisch project. De volumes die de fysische norm overschrijden zijn bijgevolg eveneens 100% ten laste van de inrichtende macht.

Het normenbesluit bepaalt ook binnen welke financiële normen een project moet gerealiseerd worden en bijgevolg subsidieerbaar is. Voor deze projecten geldt de financiële norm bij indiening van het aanvraagdossier uit mei 2017, zijnde €1.348,66/m² (te indexeren). De financiële norm voor passiefbouw is in het kader van DBFM niet geldig.

3.2.1. Stadsgebouw Steenakker

Rekentabel van Agion voor de bouwkosten (excl. gevolgcosten, cijfers van 2017, worden nog geïndexeerd, excl. BTW):

(1) <u>Directe bouwkost</u>	2.391 m ² (school) + 1.355 m ² (internaat) + 150 m ² (jeugd) = 3.896 m ² netto gebouwoppervlakte 3.896 m ² * 1.4 = <u>5.454.4 m² Bruto gebouwoppervlakte</u> (5.454,4 m ² * €1.348,66)+((2.391 + 1.355 m ²) * €9,44) = 7.390.953 EUR (Norm mei 2017 nieuwbouw + E40)
(2) <u>Omgevingsaanleg</u> = 10% van (1)	739.095 EUR

(3) <u>Eerste uitrusting</u> = 12% van (1)	886.914 EUR
(4) <u>Vorbereidingswerken</u> = 3% van (1)	221.728 EUR
(5) <u>Projectkosten</u> = 20% van (1)	1.478.190 EUR
Totale investeringskost = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	10.716.880 <u>EUR</u>

3.2.2. Stadsgebouw Fabiolalaan

Rekentabel van Agion voor de bouwkosten (excl. gevolgkosten, cijfers van 2017, worden nog geïndexeerd, excl. BTW):

(1) <u>Directe bouwkost</u>	3.161,9 m ² (school) + 400,4 m ² (KDV) + 300,3 m ² (STIBO) + 336 m ² (vereniging) = <u>4.198,6 m² Bruto gebouwoppervlakte</u> (4.198,6 * €1.348,66) + (3.161,9 * €7,08) = €5.662.484 + €22.386 = <u>5.684.870 EUR</u> (Norm mei 2017 nieuwbouw + E40)
(2) <u>Omgevingsaanleg</u> = 10% van (1)	568.487 EUR
(3) <u>Eerste uitrusting</u> = 12% van (1)	682.184 EUR
(4) <u>Vorbereidingswerken</u> = 3% van (1)	170.546 EUR
(5) <u>Projectkosten</u> = 20% van (1)	1.136.974 EUR
Totale investeringskost = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	<u>8.243.061 EUR</u>

3.2.3. Schoolgebouw Ninove

Rekentabel van Agion voor de bouwkosten (excl. gevolgkosten, cijfers van 2017, worden nog geïndexeerd, excl. BTW):

(1) <u>Directe bouwkost</u>	<u>4.420.098 €</u> (Norm mei 2017 nieuwbouw)
(2) <u>Omgevingsaanleg</u> = 10% van (1)	442.010€
(3) <u>Eerste uitrusting</u> = 12% van (1)	530.412€
(4) <u>Vorbereidingswerken</u> = 3% van (1)	132.603€
(5) <u>Projectkosten</u> = 20% van (1)	884.020€
Totale investeringskost = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	<u>6.409.143€</u>

3.3. Projectplanning

Indicatieve planning onder voorbehoud van goedkeuringstermijn AGION en aanleveren modeldocumenten door AGION:

- Q2 2018: Opmaak Clusterovereenkomst + BSO (=huidig document)
- Q2 2018 – Q4 2018: Selectiefase (opmaak Selectieleidraad incl. selectie zelf)
- Q2 2018 – Q1 2019: Opmaak Gunningsleidraad (= bestek) : voorbereiding gunningsfase
- Q2 2019 – Q4 2020: Gunningsfase (incl. onderhandelingen, jury)
- Q1 2021 – Q1 2024: Traject pilootproject (Contract Close + Financial Close, vergunning, uitvoering)
- Q4 2021 – Q1 2025: Traject niet-pilootprojecten (Financial Close, vergunning, uitvoering)

Artikel 4. Projectstructuur

4.1. Projectleiding en taakverdeling

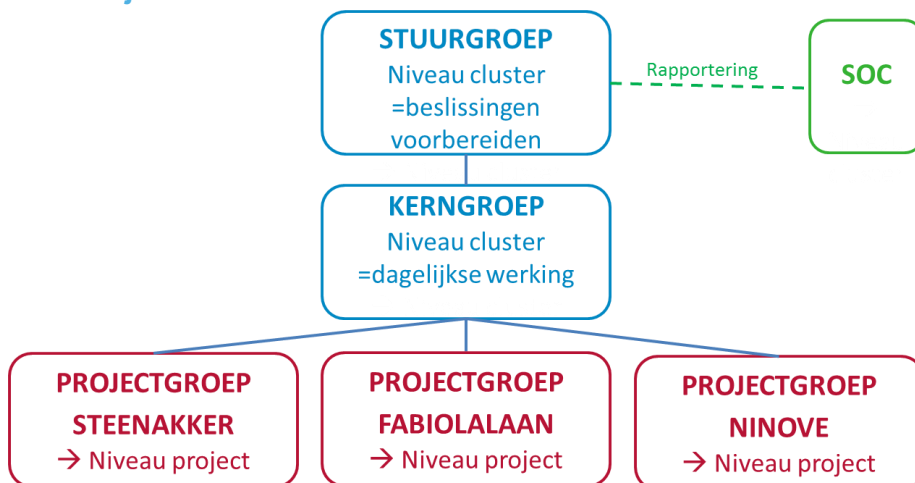
De Cluster Gent – Ninove bestaat uit drie projecten, waarvan Steenakker wordt aangeduid als pilootproject.

Clusterverantwoordelijke: Stad Gent, Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd in naam van Annelies Decraene, Masterprojectleider capaciteit Onderwijs en Kinderopvang.

Voor de uitvoering van de cluster werd een projectstructuur uitgetekend. Op clusterniveau zijn er 2 organen met rapportering aan het stadsontwikkelingscomité (SOC). Op projectniveau is er een afzonderlijke projectgroep.

Onderstaand zijn een basis aantal mensen opgenomen. Deze namen zijn indicatief en niet-limitatief. Het is steeds mogelijk dat een vervanger aangeduid wordt of dat extra personen toegevoegd worden.

4.1.1. Projectstructuur



4.1.2. Taakverdeling

1. STUURGROEP DBFM-CLUSTER

- **Rol:** validatie werk kerngroep, beslissingen voorbereiden
- **Organisatie:** Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd (Annelies Decraene)
- **Leden:**
 - o Adelbrecht Haenebalcke – departementshoofd OOJ
 - o Guy Vanhoorde – Departementshoofd FM
 - o Reginald Claeys – Departementshoofd publieke ruimte
 - o Philippe Van Wesenbeeck – Directeur stedenbouw en ruimtelijke planning
 - o Geert Vergaerde - Financieel beheerder
 - o Rebecca Boi - Juridische dienst
 - o Peter Vanden Abeele - Stadsbouwmeester
 - o Stefanie Schreyen en Evelien Slock - sogent
 - o An De Schryver – Stad Ninove
 - o Joke Goetmaeckers – Kabinet Schepen Decruynaere
 - o Carl Dejonghe – Kabinet Schepen Taeldeman
 - o Yasin Akyil – Kabinet Schepen Coddens
- **Politiek:** rapportage stuurgroep aan Stadsontwikkelingscomité (SOC)

2. KERNGROEP DBFM-Cluster

- **Rol:** Dagelijkse voortgang van de cluster, voorbereidend voor stuurgroep
- **Organisatie:** Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd (Annelies Decraene)
- **Leden:**
 - o Stad Gent
 - Onderwijs, Opvoeding en Jeugd: Annelies Decraene
 - FM – onderwijs: Thomas Delporte
 - FM – COOF: Tine De Langhe & Marc D’Hooghe
 - FM – jurist overheidsopdrachten: Bart Bieseman
 - Jurist: Jan Steeman
 - Ad hoc – andere expertise
 - o sogent
 - Evelien Slock
 - o Ninove
 - An De Schryver

3. PROJECTGROEPEN

3.1 Projectgroep Steenakker

- **Organisatie:** Stad gent – Departement Facility Management
- **Leden:**
 - o Wijkregie: Els Oyaert
 - o Progr.reg: Leen Bonte

- Brede school: Els Van de Putte
- Onderwijs: Eva Heirbrandt, Karen Dobbelaere
- Internaat: Harald Roos
- Jeugd: Maarten De Grauw
- Dep OoJ: Annelies Decraene
- FM-onderwijs: Marjolijn Matthys
- Stedelijke vernieuwing: Wannes Haghebaert
- Stadsbouwmeester: Peter Vanden Abeele
- sogent: Evelien Slock

3.2 Projectgroep Fabiolalaan

- **Organisatie:** sogent
- **Leden:**
 - Wijkregie: Ann Manhaeve
 - Progr.reg.: Maurits Vandegehuchte
 - Brede school: Ruud Van de Velde
 - DIKO: Leni Van den Broeck
 - Onderwijs: Jan Regaert
 - Jeugd: Ine Van Nuffel
 - Dep OoJ: Annelies Decraene
 - FM-onderwijs: Marjolijn Matthys
 - Communicatie GSP: Gisèle Rogiest
 - Stadsbouwmeester: Peter Vanden Abeele
 - sogent: Evelien Slock

3.3 Projectgroep Ninove

- **Organisatie:** Stad Ninove
- **Leden:**
 - Stad Gent:
 - Dep OoJ: Annelies Decraene
 - Ninove
 - An De Schryver

4. KLANKBORDGROEP

Er zal gebruik gemaakt worden van bestaande klankbordgroepen voor Henri Story en Fabiolalaan.

4.2. Overleg en taakverdeling

- **Bevoegde Schepen:**
 - Schepen Elke Decruynaere, Bevoegd voor Onderwijs, Opvoeding en Jeugd
- **Betrokken Schepen:**
 - Martine De Regge, Facilitair Beleid en Patrimonium
 - Sven Taeldeman, Stadsontwikkeling, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

- Rudy Coddens, Seniorenbeleid, Werk, Armoedebestrijding en Openbaar Groen
- **Projectsponsor:**
 - Adelbrecht Haenebalcke, Departementshoofd Onderwijs, Opvoeding en Jeugd

4.3. Jury

Aanduiding

De Stuurgroep zal een jury aanduiden. Deze jury zal bestaan uit:

- Extern jurylid = voorzitter
- Ruimtelijk
- Architectuur
- Technisch (o.a. duurzaamheid)
 - Realisatie
 - Beheer
- Onderwijsbeleid
- Financieel (i.f.v. financieel model)
- sogent

Bij de samenstelling van de jury wordt de verhouding 1/3 Stad Ninove en 2/3 Stad Gent (cfr. verdeelsleutel overkoepelende kosten) in acht genomen. Vooraf wordt advies ingewonnen bij de betrokken diensten zoals bijvoorbeeld de Groendienst.

Algemene organisatie

Informatie zal uitgewisseld worden via een digitaal platform van sogent. Alle relevante documenten zullen maximaal via een gekozen digitale platform uitgewisseld worden.

4.4. Onderhandelingsteam

Aanduiding

De Stuurgroep zal uit de jury een onderhandelingsteam (= beperkter team) aanduiden.

Algemene organisatie

Informatie zal uitgewisseld worden via een digitaal platform van sogent. Alle relevante documenten zullen maximaal via een gekozen digitale platform uitgewisseld worden.

4.5. Communicatie en participatie

De Stad Gent verzorgt de overkoepelende communicatie over het project DBFM. Dat gebeurt in nauw overleg met sogent, de betrokken stadsdiensten en tal van andere partners.

De communicatie over het Stadsgebouw Fabiolalaan zal opgenomen worden in de projectcommunicatie van de volledige ontwikkeling Gent Sint-Pieters door het Infopunt project Gent Sint-Pieters. Deze communicatie zal steeds gebeuren in nauw overleg met Stad Gent en sogent.

De communicatie over het bouwproject Steenakker wordt opgenomen in de communicatie over de volledige ontwikkeling van het Henry Storyplein door de dienst Stedelijke Vernieuwing van Stad Gent.

De Dienst Beleidsparticipatie neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening. Beleidsparticipatie verzorgt de coördinatie van deze ontmoetingsmomenten.

De clusterverantwoordelijke houdt beide diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die tijdens bovenstaande dialoogmomenten wordt meegegeven.

De communicatie over De Lettertuin in Ninove wordt opgenomen door de Stad Ninove.

Artikel 5. Uitvoering

5.1. Uitvoering overdracht terrein Fabiolalaan

Sogent staat in voor de overdracht van het terrein Fabiolalaan aan de Stad Gent uiterlijk tegen de contractvorming met de opdrachtnemer.

Sogent volgt de uitvoering van de werken op inzake het bouwrijp maken van de gronden.

5.2. Uitvoering studie

Sogent staat in voor de coördinatie en begeleiding van de plaatsingsprocedure. Dit houdt in:

- Opmaken en bewaking van de overkoepelende planning;
- Aanstellen van de nodige externe dienstverlening t.b.v. de uitvoering van deze opdracht zoals bijvoorbeeld voor opmaak van outputspecificaties, voor raming en financieel nazicht van de offertes, voor eventuele bodemonderzoeken, opmetingen, ...;
- de opmaak van de selectieleidraad en met input van de bovenvermelde projectstructuur;
- publicatie via mandaat aan AGION van de selectieleidraad na goedkeuring van deze door de stuurgroep en nodige besluitvorming;
- de opmaak van de gunningsleidraad met input van de kerngroep;
- de publicatie van de gunningsleidraad na goedkeuring van deze door de stuurgroep en nodige besluitvorming;
- de organisatie van de jury en de opmaak van het gunningsverslag;
- de onderhandeling van de Contract Close en Financial Close met een onderhandelingsteam.

Gezien de DBFM methode, gebeurt het ontwerp, de studie, de uitvoering en het onderhoud door de opdrachtnemer van de DBFM opdracht.

Besluitvorming van de plaatsingsprocedure en aanverwante opdrachten zal gebeuren door het Directiecomité en de Raad van Bestuur van sogent met voorafgaande goedkeuring van de stuurgroep. De Stad Gent delegeert sogent voor de aanstelling van dienstverleners nodig voor de uitvoering van de opdracht.

Alle stadsdiensten zullen input leveren voor dit project via de projectgroepen.

De Stad Gent staat in voor:

- de communicatie met de buurt via wijkregisseurs en gebruik makend van bestaande klankbordgroepen voor Henri Story en Fabiolalaan

Het departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd staat in voor:

- de organisatie en verslaggeving van de stuurgroep en kerngroep,
- het opstellen van het programma van eisen met inbegrip van alle geldende normen,
- de aanvraag, aanspreekpunt en administratieve opvolgingen van de verschillende subsidies (AGION en VIPA),
- het reserveren van het nodige budget bij de Stad Gent,
- de begeleiding en advisering van het programma van eisen en de uitwerking van het ontwerp en zal aanspreekpunt zijn tijdens de uitvoering voor specifieke vragen en beslissingen,
- de voorbereiding van de besluitvorming college indien nodig.

De Dienst Vastgoedbeheer staat in voor:

- de aankoop door de Stad jegens sogent van de grond waarop het Stadsgebouw Fabiolalaan wordt gerealiseerd, vóór de goedkeuring van de gunning door AGION.

De dienst FM - Bouwprojecten staat bij de opmaak en evaluatie van de opdrachtdocumenten in voor:

- het leveren van technische expertise en expertise op vlak van rationeel water- en energiegebruik (RWEG).

Voor de Stad Ninove zal één aanspreekpunt aangeduid worden die alle input van de nodige diensten zal verzamelen en aan sogent zal bezorgen.

5.3. Uitvoering werken

De uitvoering van de werken binnen dit project maakt geen deel uit van deze BSO.

Artikel 6. Patrimoniaal

6.1. Eigendomssituatie

6.1.1 Eigendomssituatie – Steenakker

De grond waarop het Stadsgebouw Steenakker gebouwd zal worden is momenteel eigendom van de Stad Gent en zal dat ook blijven.

6.1.2 Eigendomssituatie – Fabiolalaan

De grond waarop het Stadsgebouw Fabiolalaan gebouwd zal worden is actueel eigendom van sogent en werd bij gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2012 kosteloos overgedragen van de Stad Gent naar sogent. Een voorwaarde van het DBFM-project van AGION is dat de inrichtende macht een zakelijk recht heeft op het terrein van de school, vandaar wordt de grond opnieuw van sogent om niet overgedragen naar Stad Gent.

Voorafgaand aan de werken dienen eveneens grondwerken en saneringswerken uitgevoerd te worden door sogent om het terrein bouwrijp te maken. De voorbereidende werken voor

het Stadsgebouw beperken zich tot het afgraven van het terrein tot op niveau van de Fabiolalaan. Sogent zal na de voorbereidende werken een nieuw opmetingsplan ter beschikking stellen aan de private partner.

Gebruikssituatie

Het terrein wordt momenteel nog gebruikt door Infrabel. Op de bouwzone van de school is eveneens nog een boogloods aanwezig. Infrabel zal de terreinen tijdig ontruimen in functie van de voorbereidende werken door sogent.

Het onderhoud van het terrein gebeurt momenteel door de huidige gebruiker Infrabel.

Context Bodem

De percelen hebben een historische bodemverontreiniging. Er werd reeds een OBBO opgemaakt in 2014. De Stad Gent werd door OVAM als voormalige eigenaar vrijgesteld van saneringsplicht. Infrabel en de NMBS gingen als oorspronkelijke eigenaar eind 2016 in beroep bij de minister tegen deze beslissing. In de loop van 2018 wordt hierover een uitspraak verwacht.

Sogent onderzoekt momenteel of voor de gronden Fabiolalaan een Brownfieldconvenant afgesloten kan worden.

6.1.3 Eigendomssituatie - Ninove

De grond waarop de school gebouwd zal worden is momenteel eigendom van de Stad Ninove en zal dat ook blijven.

Artikel 7. Financiering

Sogent sluit onderhavige BSO af met de Stad Gent, die op haar beurt met de Stad Ninove een clusterovereenkomst afsluit (zie Bijlage 2). Sogent zal aldus de volledige afrekening maken naar de Stad Gent die op zijn beurt een deel van de kosten met de Stad Ninove zal afrekenen.

7.1. Financieringswijze

Deze overeenkomst regelt de financiering van de historische kosten en de begeleidingskosten van de plaatsingsprocedure tot en met de sluiting van alle overeenkomsten met de opdrachtnemer van de DBFM-opdracht voor de 3 scholen.

7.1.1 Historische kosten

Vóór het sluiten van deze overeenkomst, t.e.m. 31/03/2018 werden door sogent reeds bepaalde prestaties verricht en kosten gemaakt met het oog op (of toe te rekenen aan) de realisatie van de DBFM-cluster, voor een bedrag van in totaal €31.379,11 incl. BTW dat als volgt opgebouwd is: €25.933,15 + 21% BTW = €31.379,11 (incl. BTW).

Deze historische kosten zijn enkel personeelskosten.

Na de ondertekening van deze BSO zal sogent een factuur opmaken om deze historische kosten aan de Stad Gent op te vragen.

7.1.2 Overdracht van de grond

De grond van de projectzone Stadsgebouw Fabiolalaan zal door sogent aan de Stad Gent overgedragen worden bij notariële akte om niet.

De kosten die door sogent worden gemaakt teneinde m.b.t. de overdracht van de grond te voldoen aan de bepalingen van het Bodemdecreet worden gedragen door de Stad Gent, dit zal desgevallend worden geregeld in een addendum op deze BSO.

De kosten verbonden aan de overdracht, zoals notariskosten, eventuele kosten voor opmetingsplannen, ...) zijn voor rekening van de Stad Gent.

7.1.3 Begeleiding van de plaatsingsprocedure

Alle kosten die in uitvoering van deze overeenkomst, bedoeld onder 'Artikel 3.2. Projectbudget', worden gemaakt, worden gedragen door de Stad Gent.

De bedragen die aan sogent worden aangerekend door derden i.v.m. deze begeleiding van de DBFM-cluster 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.

Sogent zal aan de Stad niet méér kunnen aanrekenen dan het bedrag van het projectbudget voor dat deel, zoals bepaald in Artikel 3.2. Projectbudget. Voor zover de totale projectkost het projectbudget uit deze BSO zou overschrijden, zal een addendum worden opgemaakt bij deze overeenkomst teneinde tussen partijen nadere afspraken te maken aangaande deze overschrijding.

De Stad zal geen renteloze lening noch voorschotten voorzien waardoor sogent extra financieringskosten opneemt in het budget. Deze zullen aan de Stad doorgerekend worden. De financieringskost werd geraamd op 6.000€ (excl. BTW) en is opgenomen in het projectbudget onder softkosten.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget wordt toegevoegd in Bijlage 1.

Subsidies: zie 3.2. Projectbudget.

Sogent bezorgt twee keer per jaar een financiële rapportage aan de Stad Gent onder de vorm van een update van de budgetfile.

7.1.4 Betaling facturen sogent

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

De facturen van prestaties van derden door sogent aangesteld voor de uitvoering van deze opdracht en die worden doorgefactureerd, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Sogent zal daarnaast eventuele ontvangen facturen van externe dienstverleners met toepassing van het geldende BTW regime (hetzij met toepassing van BTW, hetzij met verlegging van BTW, hetzij zonder toepassing van BTW) doorfactureren, de stad (zowel stad

Gent als stad Ninove) zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via de BTW-aangifte. Bijgevolg zal de stad Ninove, wanneer er doorgefactureerd wordt van stad Gent naar stad Ninove, ook de BTW voldoen via de BTW-aangifte.

Bijlagen

Bijlage 1: De spreiding per jaar van het te voorziene budget

Bijlage 2: Clusterovereenkomst Stad Gent en Stad Ninove

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,
Voor de burgemeester (bij delegatiebesluit van 21 februari 2017) Elke Decruynaere Schepenen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd	De heer Sven Taeldeman, voorzitter sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris	De heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur sogent

Bijlage 1: De spreiding per jaar van het te voorziene budget

BUDGETFILE - SOGent		2019			
DBFM Cluster 3 scholen					
DBFMCL					
DBFM bouwproject					
SOGENT Project op risico Stad Gent					
Totaal projectresultaat DBFM Cluster 3 scholen 0 €					
DBFMCL	Budgetbedrag				
NETTO PROJECT RESULTAAT					
		-17.765	13.968	-61.678	65.475
	<u>Saldo RisicoWinstMarge</u>	-	-	14.000	38.000
	<u>Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</u>	-	-	-	-
Kosten					
	<u>Overhead (0)</u>	-	-	-	-
	<u>Totaal budget Haalbaarheid (1)</u>	-	-	-	-
	<u>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</u>	-	7.000	15.000	10.500
	<u>Totaal budget Softkosten (4)</u>	17.765	245.965	133.611	406.694
	<u>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</u>	-	-	-	-
	<u>Totaal budget Uitgifte (7/8)</u>	-	8.067	8.067	8.067
	Totaal Kosten	17.765	261.032	156.677	425.261
Opbrengsten					
	<u>Overhead (0)</u>	-	-	-	-
	<u>Subsidies (9)</u>	-	-	-	-
	<u>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</u>	-	275.000	109.000	528.736
	<u>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</u>	-	-	-	-
	<u>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</u>	-	-	-	-
	Totaal Opbrengsten	-	275.000	109.000	528.736
FINANCIERING					
	<u>Kapitaalsinbreng projectpartners</u>	-	-	-	-
	<u>Eigen middelen SOGENT</u>	-	-	-	-
	<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	-	-	-	-
	<u>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</u>	-	-	-	-
	<u>Filialen (interne financieringen)</u>	-	-	-	-

BBC		2019				
RAPPORTEREN à BBC & CONTROLE ACTUALS		Budgetbedrag	tem 2017	2018	2019	2020
NETTO PROJECT RESULTAAT	0		-17.765	13.968	-61.678	65.475
Kosten						
<u>Overhead (0)</u>						
Saldo RisicoWinstMarge	52.000		-	-	14.000	38.000
Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"	0		-	-	-	-
Totaal budget Haalbaarheid (1)						
erelonen en studies (incl.BTW)	0		-	-	-	-
Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)						
aankoop gronden + gebouwen (incl.aanverw.kosten)	0		-	-	-	-
belastingen VL (leegstand, onroer.voorheffing, ...)	20.000		-	5.000	10.000	5.000
instandhoudings- / onderhoudswerken (incl.BTW)	12.500		-	2.000	5.000	5.500
Totaal budget Softkosten (4)						
erelonen en studies (incl.BTW)	441.921		-	120.000	42.500	279.421
interne personeelskosten	356.626		17.626	124.969	90.230	123.801
verzekeringen ABR	0		-	-	-	-
financiële kosten (excl.BTW)	5.489		140	997	880	3.473
Totaal budget Uitvoering (10/5/6)						
Aannemingen (incl.BTW)	0		-	-	-	-
Voorbereidende werken (10) - Bouwfase 1 incl.BTW	0		-	-	-	-
Voorbereidende werken (10) - Bouwfase 2 incl.BTW	0		-	-	-	-
Voorbereidende werken (10) - Bouwfase 3 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'openbaar domein' (5) - Bouwfase 1 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'openbaar domein' (5) - Bouwfase 2 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'openbaar domein' (5) - Bouwfase 3 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'privatief terrein' (5) - Bouwfase 1 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'privatief terrein' (5) - Bouwfase 2 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'privatief terrein' (5) - Bouwfase 3 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'bouwwerken' (6) - Bouwfase 1 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'bouwwerken' (6) - Bouwfase 2 incl.BTW	0		-	-	-	-
Uitvoeringsfase 'bouwwerken' (6) - Bouwfase 3 incl.BTW	0		-	-	-	-
Totaal budget Uitgifte (7/8)						
Kosten voor verhuur en/of verkoop (incl.BTW)	24.200		-	8.067	8.067	8.067
Uitgifte verhuur en/of verkoop (7&8) - Bouwfase 1 (incl.BTW)	24.200		-	8.067	8.067	8.067
Uitgifte verhuur en/of verkoop (7&8) - Bouwfase 2 (incl.BTW)	0		-	-	-	-
Uitgifte verhuur en/of verkoop (7&8) - Bouwfase 3 (incl.BTW)	0		-	-	-	-
Totaal Kosten	912.736		17.765	261.032	170.678	463.261
Opbrengsten						
<u>Overhead (0)</u>						
0	0		-	-	-	-
<u>Subsidies (9)</u>						
subsidie Stad Gent	0		-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL	0		-	-	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige	0		-	-	-	-
andere (invullen 'Lijsten' C132)	0		-	-	-	-
Subsidie OCMW	0		-	-	-	-
overige subsidies	0		-	-	-	-
Subsidie provincie Oost-Vlaanderen	0		-	-	-	-
Subsidie Hermesfonds Vlaanderen	0		-	-	-	-
Subsidie Vlaamse Gemeenschap	0		-	-	-	-
Subsidie België	0		-	-	-	-
Subsidie Europa	0		-	-	-	-
andere (invullen 'Lijsten' C139)	0		-	-	-	-
Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)						
verkoop stad gent	912.736		-	275.000	109.000	528.736
verkoop stad gent - bouwfase 1	912.736		-	275.000	109.000	528.736
verkoop stad gent - bouwfase 2	0		-	-	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 3	0		-	-	-	-
verkoop shm	0		-	-	-	-
verkoop shm - bouwfase 1	0		-	-	-	-
verkoop shm - bouwfase 2	0		-	-	-	-
verkoop shm - bouwfase 3	0		-	-	-	-
verkoop derden	0		-	-	-	-
verkoop derden - bouwfase 1	0		-	-	-	-
verkoop derden - bouwfase 2	0		-	-	-	-
verkoop derden - bouwfase 3	0		-	-	-	-
Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)						
Opstal/erfpacht/concessie/onr.leasing grond, gebouw	0		-	-	-	-
Opstal/erfpacht/concessie/onr.leasing - Bouwfase 1	0		-	-	-	-
Opstal/erfpacht/concessie/onr.leasing - Bouwfase 2	0		-	-	-	-
Opstal/erfpacht/concessie/onr.leasing - Bouwfase 3	0		-	-	-	-
Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)						
Uitzonderlijke opbrengsten	0		-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	912.736		-	275.000	109.000	528.736

DBFMCL	Budgetbedrag	tem 2017	2018	2019	2020
Financiering					
<u>Kapitaalsinbreng projectpartners</u>	0	-	-	-	-
<u>Eigen middelen SOGENT</u>	0	-	-	-	-
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	0	-	-	-	-
<u>Filiaal (interne financieringen)</u>	0	-	-	-	-
<u>Externe financieringen (vreemd vermogen)</u>	0	-	-	-	-
<i>Korte termijn kredieten (straight loan)</i>	0	-	-	-	-
<i>Kapitaal opname</i>	0	-	-	-	-
<i>Kapitaal terugbetalingen</i>	0	-	-	-	-
<i>Lange termijn kredieten (investeringskredieten)</i>	0	-	-	-	-
<i>Kapitaal opname</i>	0	-	-	-	-
<i>Kapitaal aflossingen</i>	0	-	-	-	-
<i>Intresten</i>	0	-	-	-	-

BUDGETFILE - STAD GENT		2019			
<i>Exclusief BTW en andere fin.kosten & exclusief definitieve exploitatie!</i>		tem 2017	2018	2019	2020

Budgetbedrag	tem 2017	2018	2019	2020	
NETTO PROJECT RESULTAAT					
<u>Saldo RisicoWinstMarge</u>	0	-	-	-	-
<u>Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</u>	0	-	-	-	-
Kosten					
<u>Totaal budget Haalbaarheid (1)</u>	0	-	-	-	-
<u>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</u>	0	-	-	-	-
<u>Totaal budget Softkosten (4)</u>	0	-	-	-	-
<u>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</u>	0	-	-	-	-
<u>Totaal budget Uitgifte (7/8)</u>	0	-	-	-	-
Totaal Kosten	0	-	-	-	-
Opbrengsten					
<u>Subsidies (9)</u>	0	-	-	-	-
<u>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</u>	0	-	-	-	-
<u>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</u>	0	-	-	-	-
<u>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</u>	0	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	0	-	-	-	-

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad					
<u>Saldo RisicoWinstMarge</u>	52.000	-	-	14.000	38.000
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad					
<u>subsidie Stad Gent</u>	0	-	-	-	-
<i>Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL</i>	0	-	-	-	-
<i>Subsidie Stad Gent specifiek project - overige</i>	0	-	-	-	-
<i>andere (invullen 'Lijsten' C132)</i>	0	-	-	-	-
<i>Subsidie OCMW</i>	0	-	-	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent					
<u>verkoop stad gent</u>	912.736	-	275.000	109.000	528.736
<i>verkoop stad gent - bouwfase 1</i>	912.736	-	275.000	109.000	528.736
<i>verkoop stad gent - bouwfase 2</i>	0	-	-	-	-
<i>verkoop stad gent - bouwfase 3</i>	0	-	-	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad					
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	0	-	-	-	-



GEEFT GENT VORM

Bijlage 2: Clusterovereenkomst Stad Gent en Stad Ninove