

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00505

Onderwerp:

DBFM-cluster - scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove - Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (fase 1: aanbesteding en contractvorming) en clusterovereenkomst - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan:

- de bijzondere samenwerkingsovereenkomst DBFM Cluster – scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove (fase 1: aanbesteding en contractvorming) met sogent, en
- de clusterovereenkomst in het kader van de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten met de Stad Ninove en Agion.

Bevoegd: Elke Decruynaere

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 6° en art. 57, § 3, 3°

De beslissing wordt genomen op grond van:

De beheersovereenkomst 2014-2019 met sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikelen 11.2, 17 en 20.

Het Decreet betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten van 25 november 2016.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst
- Clusterovereenkomst

MOTIVERING

De Vlaamse Regering keurde op 25 november 2016 het Decreet betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten goed. De Stad Gent stelde voor zich kandidaat te stellen voor dit programma via één cluster die bestaat uit drie projecten. Dit als antwoord op de oproep van 5 maart 2017.

Op 24 mei 2017 gaf het college van burgemeester en schepenen principiële goedkeuring voor de kandidaatstelling via een cluster Gent/Ninove die zou bestaan uit twee projecten in Gent en één project in Ninove: Stadsgebouw Fabiolalaan Gent, Nieuwbouw Steenakker Gent en Nieuwbouw Ninove. Het college van burgemeester en schepenen gaf hierbij de opdracht om een samenwerkingsvorm uit te werken om de ingediende cluster te realiseren tussen het Departement Facility Management, het Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd, de Stad Ninove en sogent. De aanvraag werd op 31 mei 2017 ingediend bij Agion.

Op 29 september 2017 besliste de Vlaamse Regering over de selectie van de projecten. De projectcluster Gent/Ninove werd geselecteerd. Vervolgens werden de projectinitiatiefiches van de twee Gentse projecten goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017. De projectorganisatie werd operationeel en de nodige overeenkomsten werden voorbereid.

De projectonderzoeksfiches van de twee Gentse projecten zullen worden voorgelegd in de zomer 2018.

Wat voorligt zijn twee overeenkomsten:

- 1. Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - fase 1: aanbesteding en contractvorming.** Dit is een overeenkomst tussen Stad Gent en sogent. De clusterovereenkomst geldt als bijlage bij deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is geldig tot en met de sluiting van de individuele DBFM-contracten. De overeenkomst beschrijft alle specificaties over de samenwerking alsook de financiële gevolgen. 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. 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.
- 2. Clusterovereenkomst:** Dit is een overeenkomst tussen de mandatant (Stad Ninove) en de clusterverantwoordelijke (Stad Gent) met het oog op de totstandkoming van een occasionele

gezamenlijke opdracht, alsook tussen de clusterverantwoordelijke (Stad Gent) en Agion in het kader van het optreden van Agion als aankoopcentrale voor de selectiefase. De cluster en de overeenkomst worden ontbonden bij ondertekening van ieders individueel DBFM-contract. Deze overeenkomst bevat alle specificaties over de samenwerking, de nodige mandaten alsook de financiële afspraken.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst DBFM Cluster – scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove (fase 1: aanbesteding en contractvorming) met sogent, zoals gevoegd in bijlage en die integraal onderdeel uitmaakt van deze beslissing.

Artikel 2:

keurt goed de clusterovereenkomst in het kader van de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten met de Stad Ninove en Agion, zoals gevoegd in bijlage en die integraal onderdeel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd - Staf

Dit besluit kadert in volgende activiteit: PR50002 Enveloppe capaciteitsuitbreiding kinderopvang en onderwijs

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4518005772 en 4518005773.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	Totaal
406260001	2210000	NIET_RELEVANT	221.833	87.927	426.514	736.274
406250001	2210000	NIET_RELEVANT	110.917	43.963	213.257	368.137
TOTAAL			332.750	131.890	639.771	1.104.411

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Bovenstaande lijnen hebben betrekking op de totale uitgaven zoals voorzien in de BSO 1 met sogent m.b.t. de DBFM-Cluster – scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove; Fase 1 (aanbesteding en contractvorming). Het grootste aandeel van deze uitgaven hebben betrekking op

erelonen en studies en personeelskosten binnen sogent ikv deze BSO.

De budgetten staan gespreid over 2 lijnen:

- de 1^e lijn heeft betrekking op de school Steenakker
- de 2^e lijn op de school in de Fabiolalaan

verdeeld volgens het principe 2/3 – 1/3 zoals in de clusterovereenkomst opgenomen. Op de lijn Steenakker zijn ook de uitgaven voorzien voor de school in Ninove; deze worden teruggevorderd vanuit de Stad Ninove (zie onderdeel hieronder bij ‘Verwachte ontvangsten’).

De uitgaven zijn telkens incl. 21 % btw (in de BSO zelf staan de bedragen excl. btw).

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	Totaal
406260001	1500000	DIV.SUB	110.917	43.963	213.257	368.137

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Deze ontvangsten betreffen de tussenkomst van Ninove in de kosten gemaakt ikv deze BSO: de stad zal de uitgaven prefinancieren en terugvorderen van Ninove. Zoals in de clusterovereenkomst voorzien, betreft het 1/3 van de uitgaven die ten laste komen van Ninove. Ook deze ontvangsten zijn incl. 21 % btw.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst
- Clusterovereenkomst



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 Schepen 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.

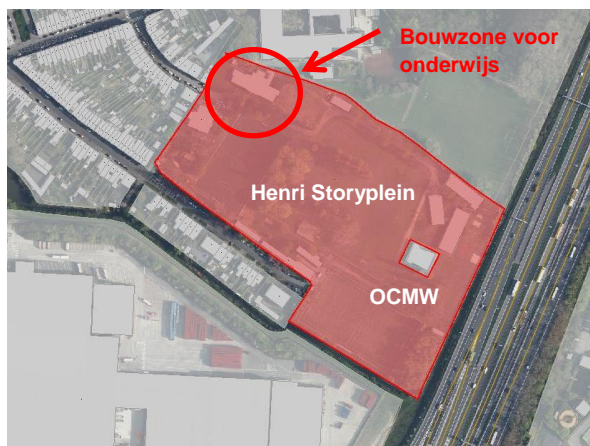
Door de verschillende stadsdiensten wordt sinds 2016 een (lange)termijnvisie uitgewerkt in de vorm van een masterplan voor het Henri Storyplein. De aanleiding hiervoor zijn de intenties om in het park een nieuwe school en internaat te bouwen en de vaststelling dat er onrechtmatig wordt geparkeerd in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

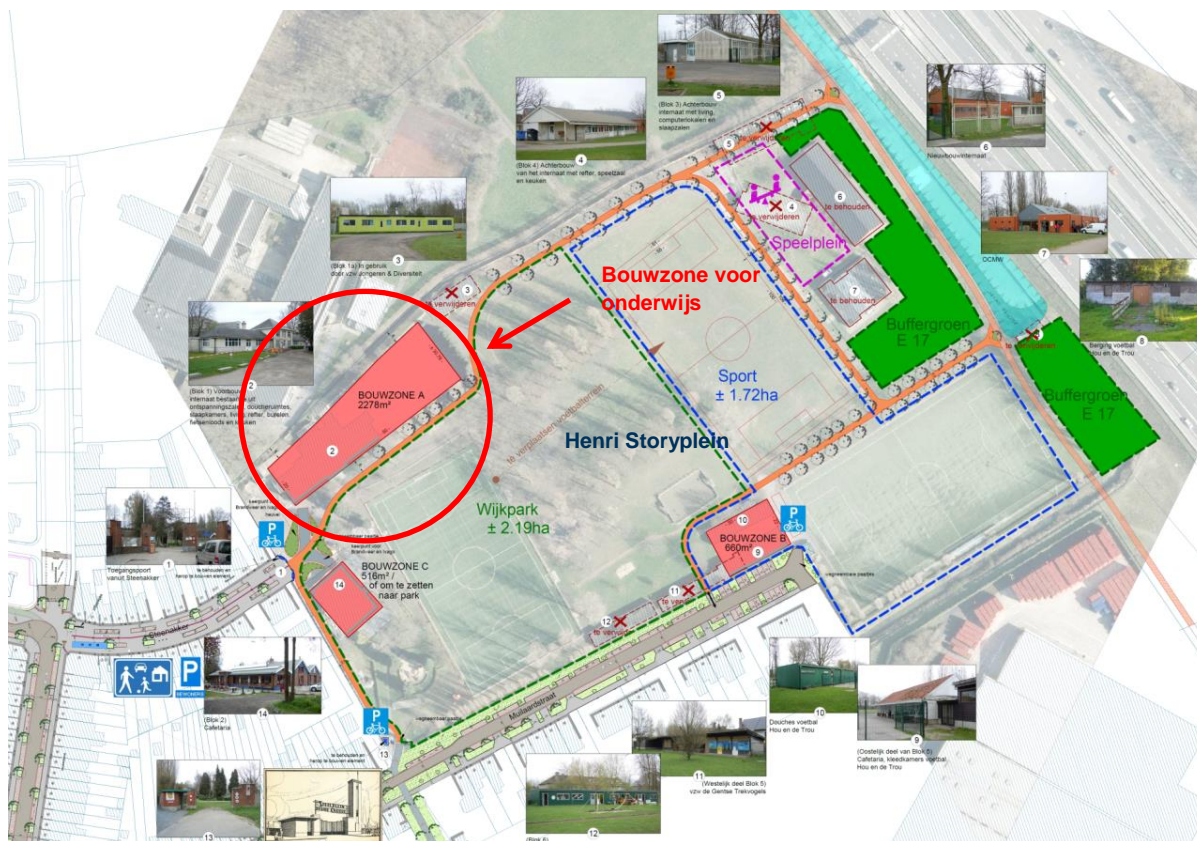


Plan 3: Aanduiding van de bouwzone (indicatief op vandaag), opgesplitst in twee delen als gevolg van de aanpassing van het RUP Groen.

Bouwzone A1: 1441m²
Bouwzone A2: 767m²

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

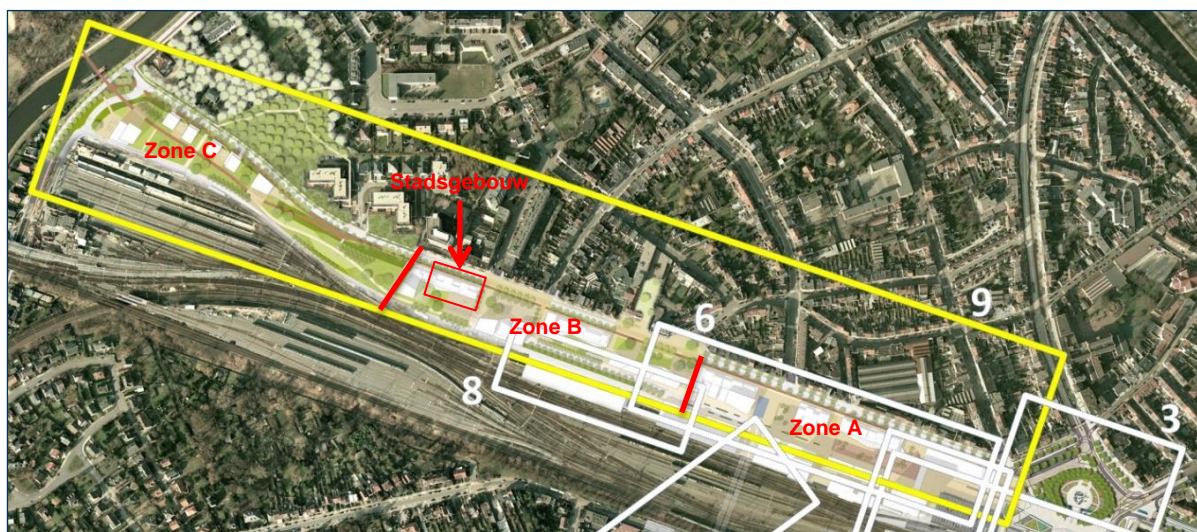
1. Toegangspoort vanuit Steenakker – te behouden met herop te bouwen element
2. Voorbouw internaat – wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouwproject DBFM
3. Containergebouw gebruikt door vzw Jongeren en Diversiteit
4. Achterbouw internaat – te verwijderen
5. Achterbouw internaat – te verwijderen
6. 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. Toegangspoort 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)

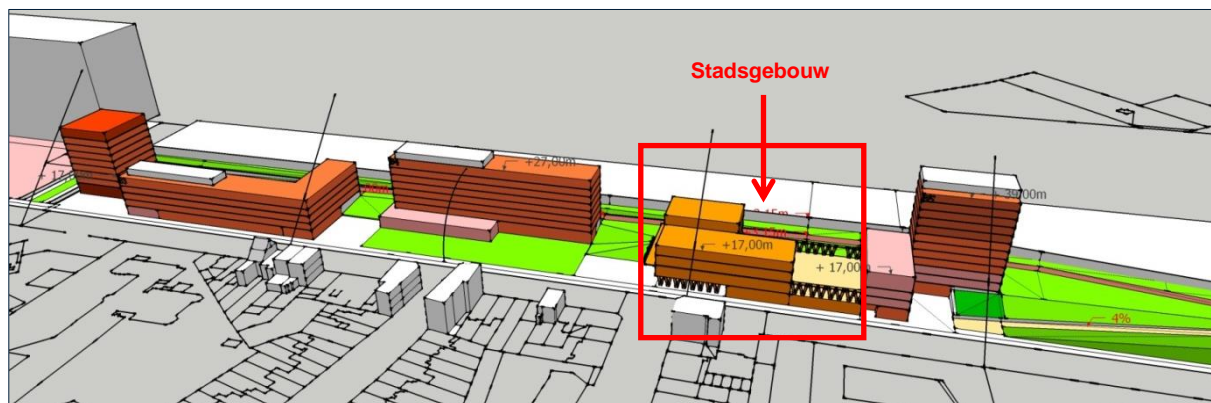
2.2.2. Stadsgebouw Fabiolalaan

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 niveauverschil 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 Lettertuint – Ninove



Luchtfoto SBS De Lettertuint

Omliggende straten:

1. Groeneweg
2. Esdoornstraat
3. Seringenstraat

Indeling terrein:

- A. Speelplaats kleuters
- B. Speelplaats lagere school
- C. Containers
- D. Schoollokalen
- 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. gevolgkosten, cijfers van 2017, worden nog geïndexeerd, excl. BTW):

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

(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

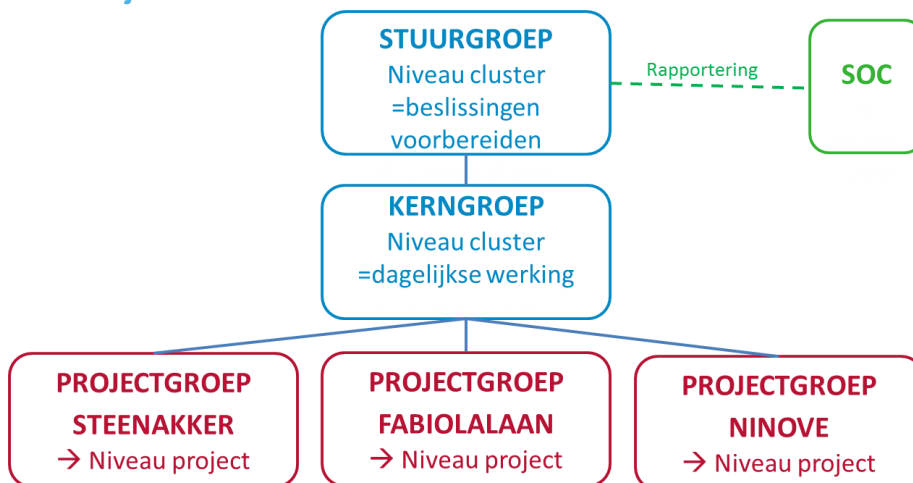
De Cluster Gent – Ninove bestaat uit drie projecten, waarvan Steenakker wordt aangeduid als pilootproject.

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: Wannas 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 Schepenen:**
 - 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>Fillialen (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 "Onvoorzien 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					

NETTO PROJECT RESULTAAT		tem 2017	2018	2019	2020
<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		tem 2017	2018	2019	2020
<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

CLUSTEROVEREENKOMST

IN HET KADER VAN DE ALTERNATIEVE FINANCIERING VAN SCHOOLINFRASTRUCTUUR VIA PROJECTSPECIFIEKE DBFM-OVEREENKOMSTEN

TUSSEN

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris en Elke Decruynaere, Schepen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd krachtens een gemeenteraadsbeslissing van

Hierna de "Clusterverantwoordelijke" genoemd;

EN

Stad Ninove, Centrumlaan 100, 9400 Ninove, vertegenwoordigd door Ann De Bruyne, Stadssecretaris wvd. en Tania De Jonge, Burgemeester;

Hierna de "Mandatant" genoemd;

EN

Enkel voor zover het de bepalingen uit deze overeenkomst betreft die betrekking hebben op het optreden van AGION als aankoopcentrale tijdens de selectiefase (zijnde de artikelen 2.1, 3.3, 4.2, 5.3 en 8.1),

AGION, Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs, opgericht bij decreet van 7 mei 2004 als een intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid en bij decreet van 16 november 2012 omgevormd tot een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap, met adres te Koning Albert II - laan 15, 1210 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Jean Eliaerts, afgevaardigd bestuurder;

Hierna "AGION" genoemd;

Hierna gebeurlijk gezamenlijk de "Partijen" en afzonderlijk de "Partij" genoemd;

NADAT HET VOLGENDE WERD UITEENGEZET

Gelet op het decreet van 25 november 2016 betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten (hierna het 'decreet');

Gelet op de oproep van de Vlaamse Minister van Onderwijs aan de inrichtende machten houdende uitnodiging tot het indienen van een projectaanvraag van 5 maart 2017; gelet op de projectaanvraag ingediend door de Clusterverantwoordelijke op 31 mei 2017,

Gelet op de selectie- en rangschikkingsbeslissing van de Vlaamse Regering van 29 september 2017, in toepassing van artikel 12 van het decreet, waarbij de projecten van de Clusterverantwoordelijke en de Mandatant werden geselecteerd;

Gelet op artikel 2, 6°, a) juncto artikel 2, 7°, b) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (B.S., 14 juli 2016) inzake de aankoopcentrale;

Gelet op artikel 2, 36° en artikel 48 van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (B.S., 14 juli 2016) inzake de occasionele gezamenlijke opdracht;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (B.S., 9 mei 2017);

Overwegende dat het decreet uitwerking geeft aan het Masterplan scholenbouw door het opzetten van een investeringsprogramma waarbij wordt beoogd in samenwerking met een private partner Schoolinfrastructuur te realiseren;

Overwegende dat het decreet voorziet in de realisatie van een Scholenbouwproject door middel van publiek-private samenwerking tussen een inrichtende macht enerzijds en een Opdrachtnemer anderzijds;

Overwegende dat het decreet aldus voorschrijft om het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud in het kader van de publiek-private samenwerking toe te vertrouwen aan de Opdrachtnemer in de vorm van een DBFM-samenwerking (*design, build, finance, maintain*);

Overwegende dat wordt beoogd Scholenbouwprojecten van verschillende inrichtende machten te clusteren en gezamenlijk in de markt te plaatsen, en aldus een Projectcluster te vormen;

Overwegende dat het decreet voorziet in artikel 4 dat in geval van een Projectcluster waarbij verschillende inrichtende machten betrokken zijn, gebruik wordt gemaakt van de occasionele gezamenlijke opdracht in de zin van artikel 2, 36° en artikel 48 van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (voorheen de samengevoegde opdracht in de zin van artikel 38 van de wet van 15 juni 2006 inzake overheidsopdrachten);

Overwegende dat het gegroepeerd toewijzen van Scholenbouwprojecten een bijzonder voordeel oplevert in hoofde van de inrichtende machten die een Scholenbouwproject wensen te realiseren binnen de Projectcluster, inzonderheid met het oog op de optimalisatie van de financiering maar eveneens voor wat betreft kwaliteit, kostprijs alsook inzake de realisatietermijn; dat er daarom voor wordt geopteerd om niet elk individueel Scholenbouwproject afzonderlijk toe te wijzen, maar een aantal projecten geclusterd op de markt te brengen; dat aldus de inrichtende machten die een Scholenbouwproject wensen te realiseren binnen de Projectcluster niet afzonderlijk een overheidsopdrachtenprocedure uitschrijven, teneinde de meerwaarde van de schaalgrootte te kunnen optimaliseren en een performante gebundelde plaatsingsprocedure te voeren;

Overwegende dat in uitvoering van het decreet werd gestart met de samenstelling van de Projectcluster; dat de Projectcluster drie individuele Scholenbouwprojecten omvat; dat elk van deze Scholenbouwprojecten zal worden gerealiseerd ten behoeve van een welbepaalde inrichtende macht; dat de Mandatant binnen de Projectcluster een mandaat geeft aan de Clusterverantwoordelijke; dat binnen een Projectcluster een onderscheid wordt gemaakt tussen het Pilotproject (Scholenbouwproject van de Mandatant dan wel van Clusterverantwoordelijke) en de overige Scholenbouwprojecten waarbij wordt beoogd dat voor het Pilotproject de voorkeursbieder een

definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning verkrijgt voorafgaand aan de gunning en contractsluiting (waarbij Contract Close en Financial Close op dezelfde dag vallen); voor de Scholenbouwprojecten binnen de Projectcluster die niet worden aangeduid als Pilotproject wordt de omgevingsvergunning voorbereid en ingediend na Contract Close en wordt Financial Close bereikt na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het specifiek Scholenbouwproject (Contract Close en Financial Close vallen niet op dezelfde dag);

Overwegende dat voor elk van deze Scholenbouwprojecten overeenkomstig het decreet een individuele DBFM-overeenkomst zal worden gesloten tussen de desbetreffende inrichtende macht en een Opdrachtnemer overeenkomstig het model van DBFM-overeenkomst dat daartoe wordt vastgesteld en op welbepaalde punten projectspecifiek wordt gemaakt;

Overwegende dat de Mandatant een mandaat wenst te verlenen aan de Clusterverantwoordelijke aangaande de opstart, de uitvoering en beëindiging van de plaatsingsprocedure (door middel van de gunning) van de opdracht tot aanduiding van een Opdrachtnemer voor de realisatie van de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten; dat daaruit de ondertekening door de respectieve inrichtende macht die een Scholenbouwproject wenst te realiseren binnen de Projectcluster en de Opdrachtnemer van een individuele DBFM-overeenkomst zal voortvloeien; dat de Mandatant aldus de Clusterverantwoordelijke wil machtigen zowel voor het opstarten en voeren van de plaatsingsprocedure per Scholenbouwproject als voor het nemen van de gunningsbeslissing houdende aanduiding van de Opdrachtnemer voor de uitvoering van de Opdracht voor de realisatie van het Scholenbouwproject; dat zulks telkens individuele mandaten uitmaakt, zodat ook wanneer voor een bepaald Scholenbouwproject finaal geen DBFM-overeenkomst zal worden gesloten, de andere individuele mandaten geldig en uitvoerbaar blijven;

Overwegende dat AGION overeenkomstig artikel 5 van het decreet kan optreden als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6°, a) juncto artikel 2, 7° b) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 en voor wat betreft de selectiefase per Projectcluster een lijst van geselecteerden kan opstellen en om die reden en voor wat betreft de artikelen in deze Clusterovereenkomst die daarop betrekking hebben eveneens Partij is bij deze Overeenkomst (zijnde de artikelen 2.1, 3.3, 4.2, 5.3 en 8.1);

Overwegende dat de Clusterverantwoordelijke beoogt een beroep te doen op AGION als aankoopcentrale voor de selectiefase van de plaatsingsprocedure en de afspraken daartoe wenst te bepalen;

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

1. DEFINITIES

Met verwijzing naar en behoud van de definities zoals vermeld in het decreet, alsook de definities die zullen worden opgenomen in het model van DBFM-Overeenkomst, wordt voor deze Overeenkomst verstaan onder:

- Clusterverantwoordelijke: de inrichtende macht die in het kader van een Projectcluster wordt aangeduid om namens de overige inrichtende machten, in het kader van een occasionele gezamenlijke opdracht in de zin van artikel 2, 36° en artikel 48 van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016, op te treden;
- Contract Close: de sluiting van de DBFM-overeenkomst door ondertekening ervan door de inrichtende macht als Opdrachtgever en de Opdrachtnemer;
- DBFM-overeenkomst: de DBFM-overeenkomst die wordt gesloten tussen de betreffende inrichtende macht (c.q. Mandatant of Clusterverantwoordelijke) en de Opdrachtnemer houdende de rechten en plichten van de Opdrachtgever en van de Opdrachtnemer met

betrekking tot het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van het desbetreffend Scholenbouwproject;

- Financial Close: de datum waarop de opschortende voorwaarden die zijn opgenomen in de financieringsovereenkomsten voor de financiering van de DBFM-overeenkomst en/of in de DBFM-overeenkomst zijn vervuld of vervallen. Financial Close zal voor het Pilotproject op dezelfde dag plaatsvinden als Contract Close en voor de overige Scholenbouwprojecten (mogelijk) op een latere datum dan Contract Close (na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare vergunning);
- Opdracht tot de realisatie van het Scholenbouwproject: het ontwerp, de financiering, de bouw en het onderhoud van het Scholenbouwproject, dat zal worden gerealiseerd op basis van een DBFM-overeenkomst gesloten tussen de betreffende inrichtende macht (c.q. Mandatant of Clusterverantwoordelijke) en de Opdrachtnemer;
- Opdrachtdocumenten: de documenten en bepalingen die op de Plaatsingsprocedure van toepassing zijn, zoals de Selectieleidraad, de Gunningsleidraad, de ontwerp DBFM-Overeenkomst, de (ontwerp) Outputspecificaties, de Projectdefinities per Scholenbouwproject en alle andere documenten die de Aanbestedende Overheid (weze het AGION dan wel de Clusterverantwoordelijke) in het kader van de Plaatsingsprocedure aan de Kandidaten verstrekt.
- Opdrachtnemer: een rechtspersoon die optreedt als contractant in de DBFM-overeenkomst.
- Overeenkomst: deze clusterovereenkomst houdende een mandaat in het kader van de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten tussen de Mandatant en de Clusterverantwoordelijke met het oog op de totstandkoming van een occasionele gezamenlijke opdracht, alsook tussen de Clusterverantwoordelijke en AGION in het kader van het optreden van AGION als aankoopcentrale voor de selectiefase;
- Pilotproject: één van de Scholenbouwprojecten binnen de Projectcluster waarvoor de voorkeursbieder in het kader van de gunningsfase een omgevingsvergunning dient voor te bereiden en definitief te verkrijgen waarna tot contractsluiting (contract close en financial close op dezelfde dag) van de DBFM-overeenkomst voor dat Scholenbouwproject kan worden overgegaan.
- Projectcluster: meerdere Scholenbouwprojecten van verschillende inrichtende machten die worden samengevoegd en samen in de markt worden geplaatst.
- Scholenbouwproject: het geheel van schoolinfrastructuur bestaande uit (i) de onroerende goederen die bestemd zijn voor de onderwijsinstelling, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding en (ii) de eerste uitrusting die is aangebracht in een nieuw of aangepast gebouw, die onontbeerlijk is voor het gebruik van de infrastructuur en die onroerend is door de aard of bestemming ervan, zoals beschreven in het programma bij de aanvraag van de inrichtende macht gevoegd en de Outputspecificaties die zullen worden gevoegd als bijlage bij de DBFM-overeenkomst, voor de Clusterverantwoordelijke project 1 gelegen te Gent, Fabiolalaan, bouwzone B/ Gent, bestaande uit een basisschool, een kinderdagverblijf, een stedelijk initiatief voor buitenschoolse kinderopvang en jeugdinfrastructuur; voor de clusterverantwoordelijke project 2 gelegen te Gent, Steenakker 250, bestaande uit een stedelijk internaat, een basisschool voor buitengewoon onderwijs en jeugdinfrastructuur/ Voor de mandatant project 3 gelegen te Ninove, Seringenstraat 22, bestaande uit een basisschool.

2. VOORWERP OVEREENKOMST

2.1 De Mandatant geeft hierbij, binnen de grenzen en onder de voorwaarden die in deze Overeenkomst worden gesteld, aan de Clusterverantwoordelijke, die aanvaardt, het mandaat om, in naam en voor rekening van de Mandatant:

- een plaatsingsprocedure te voeren met toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten voor de Opdracht tot de realisatie van het Scholenbouwproject;
- de Opdracht tot de realisatie van het Scholenbouwproject (of Scholenbouwprojecten) van de Mandatant op te nemen in de plaatsingsprocedure voor een Projectcluster van meerdere Scholenbouwprojecten (waarin ook het Scholenbouwproject (of Scholenbouwprojecten) van de Clusterverantwoordelijk zal worden opgenomen);
- alle handelingen te stellen die nodig zijn, met het oog op de gunning van de Opdracht tot realisatie van het Scholenbouwproject aan de Opdrachtnemer en het sluiten van de DBFM-overeenkomst en in dat kader een mandaat te geven aan AGION, in overeenstemming met artikel 5 van het decreet, teneinde op te treden als aankoopcentrale voor de selectiefase met het oog op het opmaken van een lijst van geselecteerden, hierin is begrepen de aanpassing van de Opdrachtdocumenten (met respect voor de type-Opdrachtdocumenten) die worden uitgevaardigd in het kader van de plaatsingsprocedure, waarbij geldt dat de finale Opdrachtdocumenten moeten worden goedgekeurd door AGION in overeenstemming met artikel 6 van het decreet;
- in het kader van de voormelde plaatsingsprocedure (en samenwerking met AGION) alle mogelijke onderhandelingen te voeren met de inschrijvers.

Aldus wordt de Clusterverantwoordelijke, binnen de grenzen en de voorwaarden in deze Overeenkomst gesteld, gemachtigd op te treden als de aanbestedende overheid in het kader van een occasionele gezamenlijke opdracht in de zin van artikel 2, 36° juncto artikel 48 van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016, voor de totstandkoming van de individuele DBFM-overeenkomst tussen de Mandatant en de Opdrachtnemer voor de realisatie van het Scholenbouwproject.

De Clusterverantwoordelijke zal, voor wat betreft de selectiefase, een mandaat geven aan AGION om in hoedanigheid van aankoopcentrale op te treden als aanbestedende overheid. De Clusterverantwoordelijke heeft reeds een lasthebber aangeduid met name sogent, voor het voeren van de plaatsingsprocedure. De lasthebber zal vervolgens in naam en voor rekening van de Clusterverantwoordelijke (respectievelijk Mandatant) de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst waarnemen.

De inrichtende macht (zowel de Mandatant, als de Clusterverantwoordelijke) is als enige verantwoordelijk voor het nakomen van haar verplichtingen na sluiting van de individuele DBFM-overeenkomst.

2.2 Wanneer in de loop van de plaatsingsprocedure zou blijken dat een individueel Scholenbouwproject niet kan worden gerealiseerd omwille van een geldige reden zal de Clusterverantwoordelijke de Mandatant hiervan op de hoogte brengen.

De Mandatant kan in dat geval beslissen om af te zien van verdere deelname aan de plaatsingsprocedure en de Overeenkomst (enkel ten aanzien van hemzelf) beëindigen. De Mandatant stelt de Clusterverantwoordelijke onmiddellijk op de hoogte van zijn beslissing binnen een termijn van tien (10) dagen nadat hij door de Clusterverantwoordelijke op de hoogte is gebracht conform artikel 2.2, eerste lid van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst voor de Mandatant om deze reden wordt beëindigd, is geen forfaitaire schadevergoeding in de zin van artikel 2.3 van deze Overeenkomst verschuldigd. De Overeenkomst blijft verder geldig voor de andere Partijen (en desgevallend ook voor de Mandatant indien die meerdere Scholenbouwprojecten zou realiseren binnen de opdracht).

Voor zover zou blijken dat voorafgaand aan de gunning van de opdracht geen definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning kan worden verkregen voor een individueel Scholenbouwproject om redenen die niet toerekenbaar zijn aan de Mandatant, kan de Mandatant een einde maken aan deze Overeenkomst. Daartoe dient de Mandatant de Clusterverantwoordelijke onmiddellijk op de hoogte te brengen van zijn beslissing, en uiterlijk binnen een termijn van tien (10) dagen nadat hij op de hoogte is gebracht van de onmogelijkheid van vergunbaarheid. Indien de Overeenkomst voor de Mandatant om deze reden wordt beëindigd, is geen forfaitaire schadevergoeding in de zin van artikel 2.3 van deze Overeenkomst verschuldigd. De Overeenkomst blijft verder geldig voor de andere Partijen (en desgevallend ook voor de Mandatant indien die meerdere Scholenbouwprojecten zou realiseren binnen de opdracht).

Voor zover zou blijken dat voorafgaand aan de gunning van de Opdracht geen definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het individueel Scholenbouwproject van de Clusterverantwoordelijke resp. dat het individueel Scholenbouwproject van de Clusterverantwoordelijke niet kan worden gerealiseerd omwille van een geldige reden, zullen Partijen in onderling overleg de gevolgen hiervan voor (de voortzetting van) deze Overeenkomst bepalen, weliswaar binnen de grenzen van het toepasselijk wettelijk kader.

2.3 Bij niet-naleving dan wel beëindiging van de Overeenkomst, inbegrepen de weigering van de ondertekening van de DBFM-overeenkomst door een inrichtende macht, zonder geldige reden, is de respectieve inrichtende macht aan de Clusterverantwoordelijke en/of de overige Mandatant van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd, volgens de kosten die tot dan toe gepresteerd zijn en de reeds genomen engagements, in evenredige delen te betalen aan de Clusterverantwoordelijke en/of de Mandatant.

2.4 De Mandatant verbindt er zich toe de afspraken in de DBFM-overeenkomst met de Opdrachtnemer nauwgezet na te komen. De Clusterverantwoordelijke kan onder geen beding worden aangesproken in verband met de uitvoering van de DBFM-overeenkomst.

2.5 De Mandatant en de Clusterverantwoordelijke zijn niet hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk.

2.6 Overkoepelende prestaties (op niveau van de cluster = DBFMCL) en specifieke prestaties per locatie (Stadsgebouw Steenakker Gent, Stadsgebouw Fabiolalaan Gent en Schoolgebouw 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.

Het actuele geraamde 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.

3. VERLOOP PLAATSINGSPROCEDURE

3.1 De Clusterverantwoordelijke dient alle wettelijke en reglementaire verplichtingen na te leven en alle procedurele handelingen te stellen, inbegrepen de materiële organisatie en de coördinatie van de gehele plaatsingsprocedure alsook de onderhandelingen met de inschrijvers, m.b.t. de in artikel 2 bedoelde plaatsingsprocedure.

De Clusterverantwoordelijke verbindt zich ertoe de Mandatant regelmatig te informeren en op de hoogte te houden van het verloop van de plaatsingsprocedure.

Het ontwerp van de Opdrachtdocumenten en de DBFM-overeenkomst, alsook de selectiebeslissing, de beslissing tot aanduiding voorkeursbieder en de gunningsbeslissing, worden voorafgaand door de Clusterverantwoordelijke aan de Mandatant voor goedkeuring voorgelegd.

3.2 Onverminderd artikel 2, komt het de betreffende Mandatant niet toe om zelf te onderhandelen over het ontwerp van DBFM-overeenkomst met de inschrijvers, behoudens voor zover de Clusterverantwoordelijke daarmee instemt.

3.3 Voor wat betreft de selectiefase geeft de Clusterverantwoordelijke een mandaat aan AGION, die aanvaardt, om in hoedanigheid van aankoopcentrale in de zin van de wetgeving overheidsopdrachten een lijst van geselecteerden op te stellen en aldus op te treden als aanbestedende overheid gedurende de selectiefase van de plaatsingsprocedure.

3.4 Voor wat betreft de gunningsfase zullen de inschrijvers worden gevraagd voor zowel het Pilotproject als de overige Scholenbouwprojecten een offerte te formuleren, met dien verstande dat voor het Pilotproject een voorontwerp en voor de overige Scholenbouwprojecten een schetsontwerp dient te worden uitgewerkt.

Na aanduiding van de voorkeursbieder en voorafgaand aan gunning en Contract Close zal aan de voorkeursbieder worden gevraagd een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor te bereiden en te verkrijgen voor het Pilotproject.

De Clusterverantwoordelijke en de Mandatant komen elk voor een evenredig (zijnde een met het aandeel van hun Scholenbouwproject in de Opdracht *pro rata* overeenstemmend) deel tussen in de desgevallend aan de inschrijver(s) te betalen (bied)vergoeding, behoudens voor zover het afbreken van de plaatsingsprocedure expliciet kan worden toegeschreven aan één van de inrichtende machten die een Scholenbouwproject wensen te realiseren binnen de Projectcluster.

3.5 Onverminderd de andere bepalingen van deze Overeenkomst, zal de Clusterverantwoordelijke het definitief gunningsvoorstel voor de Projectcluster, alsook de DBFM-overeenkomst per project zoals *ne varietur* vastgesteld in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandelingen meedelen alvorens over te gaan tot effectieve gunning aan de gekozen inschrijver.

Nadat de gunning aan de gekozen inschrijver gebeurde en de wettelijke wachtermijn verplichtingen zijn nageleefd, zal:

(i) voor wat betreft het Pilotproject, de DBFM-overeenkomst worden ondertekend met de betrokken inrichtende macht van zodra een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning beschikbaar is (Contract Close en Financial Close vallen samen);

(ii) voor wat betreft de overige Scholenbouwprojecten binnen de Projectcluster, de DBFM-overeenkomst worden ondertekend met de betrokken inrichtende macht zonder dat een omgevingsvergunning beschikbaar is (Contract Close), en zal onmiddellijk aanvang worden genomen met het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning na ondertekening van de DBFM-overeenkomst. Van zodra de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning beschikbaar is en aan de andere voorwaarden is voldaan, kan Financial Close plaatsvinden (Contract Close en Financial Close vallen niet samen).

4. VERTROUWELIJKHEID PLAATSINGSPROCEDURE

4.1 Het is de Mandatant niet toegestaan de legaliteit of de opportuniteit van de door middel van deze Overeenkomst aan de Clusterverantwoordelijke opgedragen plaatsingsprocedure en selectie- en gunningsbeslissingen openlijk in vraag te stellen of hierover met derden te communiceren.

4.2 Het is de Clusterverantwoordelijke niet toegestaan de legaliteit of de opportuniteit van de door middel van deze Overeenkomst aan AGION opgedragen selectieprocedure en –beslissing openlijk in vraag te stellen of hierover met derden te communiceren.

5. EINDE OVEREENKOMST

5.1 Het mandaat van de Clusterverantwoordelijke, zoals bedoeld in deze Overeenkomst, neemt een einde (enkel) ten aanzien van de Mandatant, in de volgende gevallen:

- (a) het afzien van de verdere deelname aan de plaatsingsprocedure, inbegrepen de niet-ondertekening van de DBFM-overeenkomst voorafgaand aan de gunning door de Clusterverantwoordelijke van de opdracht aan de gekozen inschrijver, overeenkomstig artikel 2.2 van deze Overeenkomst, nadat de Mandatant de Clusterverantwoordelijke van de contractweigering op de hoogte brengt;
- (b) de ondertekening van de DBFM-overeenkomst tussen de Mandatant en de Opdrachtnemer (ongeacht of Financial Close plaatsvindt op dezelfde datum als Contract Close).

Ingevolge de ondertekening door de Mandatant van de DBFM-overeenkomst met de Opdrachtnemer, stemt de Mandatant van rechtswege in met de plaatsingsprocedure zoals gevoerd door de Clusterverantwoordelijke voor de aanduiding van de Opdrachtnemer, waarbij de Mandatant afstand doet van het recht om de Clusterverantwoordelijke op enigerlei wijze aansprakelijk te stellen met betrekking tot de gevoerde plaatsingsprocedure, en evenmin het resultaat van de plaatsingsprocedure.

De Clusterverantwoordelijke neemt alle aansprakelijkheid op zich voor elke handeling die hij stelt of nalaat te stellen of elke beslissing die hij neemt of nalaat te nemen in het kader van de Overeenkomst en van de plaatsingsprocedure die het voorwerp uitmaakt van de Overeenkomst. De Clusterverantwoordelijke verbindt zich ertoe om met betrekking tot de Overeenkomst geen vorderingen in te stellen tegen de Mandatant, behoudens in de gevallen vermeld in artikel 2.3 en 3.4, derde lid, van deze Overeenkomst.

De Clusterverantwoordelijke verbindt zich ertoe om, te allen tijde, op eerste verzoek van de Mandatant en zonder enige kost ten laste van de Mandatant, tussen te komen en de Mandatant geheel te vrijwaren, bij elk geschil dat ontstaat en bij elke gerechtelijke procedure die voor een rechtscollege wordt ingeleid tegen de Mandatant en die betrekking heeft op deze Overeenkomst en op de plaatsingsprocedure die er het voorwerp van uitmaakt. De voormelde vrijwaringsplicht geldt niet in de gevallen vermeld in artikel 2.2 van deze Overeenkomst.

5.2 Deze Overeenkomst neemt een einde ten aanzien van de Clusterverantwoordelijke na de ondertekening (Contract Close) van het laatste DBFM-contract van het laatste Scholenbouwproject dat deel uitmaakt van de Projectcluster.

5.3 Onverminderd de verdere ondersteuning door AGION (alsook het projectbureau) in overeenstemming met het decreet, onder meer met betrekking tot de goedkeuring van de finale Opdrachtdocumenten en de *nihil obstat* toestemming bij beslissing tot aanduiding van de voorkeursbieder en gunningsbeslissing, neemt de opdracht van AGION, zoals bedoeld in deze Overeenkomst voor de organisatie van de selectiefase, een einde ten aanzien van de Clusterverantwoordelijke en de Mandatant na afloop van de selectiefase (zijnde de mededeling aan de kandidaten van de selectiebeslissing en desgevallende opvolging van procedures ingevolge de mededeling van de selectiebeslissing).

6. PILOOTPROJECT

In het kader van deze Overeenkomst wordt het Scholenbouwproject van de Clusterverantwoordelijke Nieuwbouw Steenakker Gent aangeduid als Pilotproject, wat impliceert dat voor dit project in het kader van de gunningsfase een vergunningsontwerp zal worden uitgewerkt en de DBFM-overeenkomst zal worden gesloten nadat de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voorligt en (ii) dat dit project als eerste project tot Financial Close zal leiden binnen de Projectcluster.

7. FINANCIËLE ZEKERHEIDSTELLING DOOR MANDATANT EN CLUSTERVERANTWOORDELIJKE

De Mandatant en de Clusterverantwoordelijke wiens respectieve Scholenbouwprojecten niet zijn aangeduid als Pilotproject, verbinden zich ertoe, bij de gunning van de opdracht en de ondertekening van de individuele DBFM-overeenkomsten, individueel een financiële zekerheidstelling voor het betreffende Scholenbouwproject te stellen (mogelijk als onderdeel van de DBFM-overeenkomst) ten aanzien van de Opdrachtnemer onder de DBFM-overeenkomst, voor zover ten aanzien van het respectievelijk Scholenbouwproject uit de Projectcluster na gunning en Contract Close zou blijken dat finaal geen definitief vergund uitvoerbaar ontwerp kan worden verkregen, behoudens ingeval van fout of nalatigheid of bedrog van de Opdrachtnemer, en Financial Close in het kader van de DBFM-overeenkomst om die reden niet kan worden bereikt. Deze financiële zekerheid zal strekken tot (gedeeltelijke) vergoeding van gemaakte kosten ten behoeve van het Scholenbouwproject en voor zover bewijsstukken omtrent gemaakte en niet-verhaalbare kosten terzake door de Opdrachtnemer worden bijgebracht.

De verdere gevolgen van deze beëindiging zullen worden uitgewerkt in de individuele DBFM-overeenkomst.

8. COMMUNICATIE - MINNELIJKE UITVOERING OVEREENKOMST

8.1 De Clusterverantwoordelijke en AGION verzekeren een gepaste en tijdige communicatie omtrent de uitvoering en verloop van het aan hen gegeven mandaat aan de andere Partijen bij deze Overeenkomst.

8.2 De Partijen verbinden zich ertoe ernaar te streven om enig geschil of betwisting die tussen de Partijen zou ontstaan in verband met deze Overeenkomst in onderling overleg op te lossen.

9. TOEPASSELIJK RECHT

Deze Overeenkomst wordt beheerst door en is onderworpen aan het Belgisch recht.

10. BEVOEGDE RECHTBANK

Indien de Partijen er niet in slagen om het geschil of de betwisting binnen een redelijke termijn in onderling overleg op te lossen overeenkomstig artikel 8.2, kan iedere Partij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechtbank. Alle geschillen die uit of in verband met deze Overeenkomst mochten ontstaan, zijn onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de Nederlandstalige rechtbanken te Brussel.

Opgemaakt te Gent opin 3 originele exemplaren, waarvan elke Partij zijn exemplaar erkent te hebben ontvangen

<p>Voor de Clusterverantwoordelijke Stad Gent</p> <p>Mieke Hullebroeck Stadssecretaris</p> <p>Voor de burgemeester (bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)</p> <p>Elke Decruynaere, Schepen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd</p>	<p>Voor de Mandatant Stad Ninove</p> <p>Ann De Bruyne Stadssecretaris wnd.</p> <p>Tania De Jonge Burgemeester</p>
<p>Voor AGION</p> <p>De heer Jean Eliaerts Afgevaardigd bestuurder</p>	

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 juni 2018:

- Met unanimitéit
-