

Stad GENT

PROJECT SITE ZUID

Ondersteuning via FARYS|TMVW

Geactualiseerd voorstel

1. Situatieschets

- De stad Gent heeft de realisatie van het project site Zuid opgestart. Zij omvat het bibliotheekgebouw, het AC Zuid en het E-gebouw met hun specifieke doelstellingen, in te passen in de ontwikkeling van de site tot een 'open poort tot dienstverlening'.
- Aan FARYS|TMVW werd de vraag gesteld om hierbij, binnen de context van de deelname van de stad in de divisie Aanvullende Diensten (en, in het kader van de lopende transitie, haar rechtsopvolger TMVS), **ondersteuning** op maat te leveren voor wat betreft de luiken bibliotheekgebouw en AC Zuid van het project.

2. Algemeen kader

- *FARYS|TMVW neemt uitdagingen op*

FARYS|TMVW profileert zich als **de partner van publieke operatoren**. Het engagement is het antwoord op een uitgesproken actuele publieke behoefte inzake samenwerking op basis van gedeelde knowhow enerzijds, het realiseren van schaafeffecten anderzijds. Tegelijk is dit geschraagd op een duidelijke historiek inzake de uitbouw van nieuwe activiteiten.

- *FARYS|TMVW voert beleid uit*

De tussenkomst van FARYS|TMVW tast op generlei wijze de **autonomie van de stad** aan. Elk beslissingsmoment wordt voorafgegaan door de goedkeuring van de stad op een door haar te bepalen niveau.

De rol van FARYS|TMVW in de ondersteuning van de realisatie van het voorliggend project is bijgevolg altijd te kaderen binnen door het stadsbestuur weerhouden beleidskeuzes hieromtrent. Het is dan ook logisch de concrete invulling van de ondersteuning² bij elk (deel)project in detail vast te leggen.

- *FARYS|TMVW reikt een brede expertise 'ad hoc' en 'op maat' aan*

Er kan verwezen worden naar diverse **referentieprojecten** waarbij FARYS|TMVW aan door publieke operatoren geformuleerde en gelijkaardige behoeften invulling heeft gegeven.

Diverse opdrachten, inclusief het opnemen van de rol van leidend ambtenaar, voor de renovatie en nieuwbouw van het AZ Jan Palfijn Gent AV en de technisch-administratieve opzet van een kinderdagverblijf binnen de Artevelde-site, diverse investeringsprojecten binnen de deelname van de stad aan de divisie Secundaire Diensten (beheer sportinfrastructuur), zijn daar concrete voorbeelden binnen Gent van.

Deze selectie toont tegelijk aan dat de samenwerking op totaal uiteenlopende schaal en binnen diverse afsprakenkaders invulling kan krijgen.

3. Opdrachtdefinitie - ondersteuning project site Zuid

- FARYS|TMVW ondersteunt op vraag en op maat de verschillende stappen van de procedure tot aan de gunning van de opdracht, al dan niet aangevuld met een opdracht tijdens de ontwerp- en bouwfase. Op basis van de voorbesprekingen met de stad Gent werd tot de **opdrachtdefinitie en taakverdeling** gekomen zoals toegevoegd als bijlage.

Hierbij wordt alvast kant FARYS|TMVW samenvattend genoteerd:

- FARYS|TMVW komt bij het aantrekken van de ontwerper en – later- de aannemer vrijblijvend adviserend tussen. De procedures zelf worden door de stad gelopen.
- FARYS|TMVW staat in voor de algemene coördinatie van het project met focus op timing, budget en desgevallend uitvoeringskwaliteit.
- De tussenkomst van FARYS|TMVW in elk projectonderdeel, alsook de timing ervan, gebeurt steeds in **afstemming** met de betrokken stadsdiensten, tevens in functie van het verloop van de marktconsultaties en de inherente beslissingsmomenten enerzijds en de praktische voorbereidingen anderzijds.
 - Er wordt bij voorkeur een **projectteam** samengesteld, met vertegenwoordigers van FARYS|TMVW en de betrokken stedelijke diensten. De taakstelling maakt het voorwerp van overleg uit en omvat volgende aspecten:
 - ▶ de algemene coördinatie van het project, waarbij FARYS|TMVW desgewenst als projectleider fungeert
 - ▶ het voorbereiden van de diverse beslissingsmomenten
 - ▶ tijdens de ontwerpfase: het beoordelen en bijsturen van de ontwerpvoorstellen
 - ▶ opvolging van de werken op het terrein tijdens de uitvoeringsfase.
 - Gezien de omvang en het belang van het project site Zuid wordt eveneens een **stuurgroep** opgezet, waarbij de diverse actoren (stad, FARYS|TMVW en betrokken dienstverleners en aannemers) vertegenwoordigd zijn, maar op (top)management niveau. Zijn er in de regel aan de orde:
 - ▶ bewaking van budget, timing, kwaliteit
 - ▶ veiligheidsaspecten
 - ▶ knelpunten
 - ▶ tijdens de ontwerp- en/of bouwfase: opvolging vorderingsstaten en facturatie.
 - De frequentie van de vergaderingen wordt zuinig ingesteld, zij het steeds optimaal afgestemd op de operationele noodzaak. Zij varieert naargelang de evolutie van de deelprojecten.
- FARYS|TMVW wordt op deze wijze aangeduid als **facilitator** voor de realisatie van het project site Zuid. FARYS|TMVW gaat er op basis van de voorliggende taakverdeling van uit in dit project op te treden als **leidend ambtenaar**. Hierrond wordt bevestiging van de stad gevraagd.

Essentieel daarbij is dat de rol van FARYS|TMVW duidelijk omschreven wordt en dat er voldoende mandaat is om de afgesproken engagementen (daadkrachtig) te realiseren.

- De **uitvoeringstermijnen van de ondersteunende taken** worden in detail vastgelegd. Er wordt gestreefd naar een kort, doch realistisch tijdspad, afhankelijk van de weerhouden procedure en rekening houdend met de vereiste (tussentijdse) beslissingsmomenten.

4. Financiële impact

- De ondersteuning wordt aangereikt vanuit de **divisie Aanvullende Diensten** van FARYS|TMVW (later: TMVS). Deze zet passend de overige interne entiteiten in.
 - De afrekening van de geleverde ondersteuning gebeurt in principe na verlopen boekjaar. De tussenkomst van een 'rekening-courant' blijft bijgevolg beperkt tot één jaar en/of een vooraf afgesproken kredietlijn.

Op vraag van de stad kan de methodiek aangepast worden, zij het steeds binnen de hiervoor geschetste tijdsgrens.
 - De afrekening wordt gedetailleerd in de onderscheiden posten (raamcontracten, contracten op maat, prestaties op maat). Tussentijds worden budgetbestedingsrapporteringen ter beschikking gesteld.
 - Prestaties van FARYS|TMVW worden per deelproject gevat. Zij worden aan kostende prijs geleverd
 - ▶ De diensten van FARYS|TMVW krijgen invulling via diverse profielen, met elk hun eigen vaste tariefzetting. Hierbij worden de volgende eenheidsprijzen¹ per uur (exclusief BTW) gehanteerd:
 - junior-projectleider: € 66
 - projectleider: € 77
 - senior-projectleider: € 99
 - management: € 109
 - ▶ De reële prestaties door FARYS|TMVW, zoals vastgelegd in de taakverdeling (cf. bijlage), worden geregistreerd en volgens ingezet profiel aangerekend. Hierbij wordt een maximum budget van **1,5 % van de bouwkost** gehanteerd (voorlopig vastgelegd op € 15 000 000, excl. BTW).²

Indien geen bijkomende prestaties aan de orde zijn, zal de tussenkomst van de stad het maximum budget niet overschrijden.
 - ▶ Bijkomende prestaties worden aan kostende prijs doorgerekend. Wordt hierbij geput uit een eigen contract, dan gelden de daarvoor intern toepasselijke tarieven en/of vergoedingen.
 - ▶ Eventuele externe (bv. juridische en/of fiscale) advieskosten worden afzonderlijk in rekening gebracht.

¹ Deze tarieven zijn geldig vanaf 1 januari 2016 en worden onderworpen aan een jaarlijkse indexatie. De algemene kosten en het algemeen management worden verrekend middels een toeslag van 16,5%.

² Percentage werd berekend in de veronderstelling dat de bouwwerken zijn beëindigd voorjaar 2020.

5. Vervolgtraject

- Er wordt aan de stad gevraagd te bevestigen dat de rol van leidend ambtenaar en/of projectleider opgenomen wordt vanuit FARYS|TMVW.
- De stad dient in dat geval eveneens haar goedkeuring te geven aan voorliggend geactualiseerd voorstel voor de ondersteuning vanuit FARYS|TMVW, inclusief afsprakenkader en budgettering.

SITE ZUID: AFSPRAKENKADER STAD GENT – FARYS : taakverdeling.**A. Taken die volledig ten laste van Stad Gent zijn (algemeen, i.s.m. facilitair PL van FM)**

- Sluiting opdracht ontwerper en onderhandelingen (OVOP), na formele validatie door FARYS|TMVW
- Inplannen en coördineren verhuisbewegingen (Vastgoed, S&L)
- Tussentijdse loketten: opmaken plan van eisen en scenariokeuze loketten
- Intekenen werkplekken (Vastgoed en Ontwerpcel)
- Bestellen meubilair (Aankoopbeheer)
- Volledige aanbestedingsprocedure administratief (OVOP), na formele validatie door FARYS|TMVW
- Opvolgen verwijlinteressen
- Borgtocht (OVOP)

Samengevat zijn dit:

- **Taken die te maken hebben met de procedure van de overheidsopdrachten, bestellingen op bestaande raamcontracten (leveringen, diensten, verhuisbewegingen,...)**
- **Werkpostintekening**

B. Taken die ook ten laste zijn van Stad Gent

- Aandeel in jurering ontwerpcontract (kwalitatieve selectie kandidaten), deel uitmaken van het beoordelingscomité (Vastgoedbeheer en Bouwprojecten)
- Opmaak programma van eisen, projectdefinitie (Vastgoedbeheer)
- Voorbesprekingen met klanten en eindgebruikers (Vastgoedbeheer)
- Verzamelen gegevens (documentenstaat, prospectie,...) (Vastgoedbeheer en Bouwprojecten)
- Opmaak projectfiche, beleidsoverleg en stedelijke validatie projectwerking (Vastgoedbeheer)
- Voorzien kredieten, kostenplaats, begrotingsrondes ... (Vastgoedbeheer)
- Aanstelling veiligheidscoördinator (Bouwprojecten)
- Aansturing ontwerper voorafgaand aan schetsontwerp door expertengroep i.s.m. FARYS|TMVW (Expertengroep)
- Schetsontwerp laten goedkeuren (door college, klant, gebruikers,...); de goedkeuring van het schetsontwerp uit van een validatiemoment door FARYS|TMVW (zie hoofdstuk C) (Bouwprojecten)
- Voorontwerp intern laten nakijken (door DOG, S&L, IDPBW, VC,...); de goedkeuring van het voorontwerp maakt ook het voorwerp uit van een validatiemoment door FARYS|TMVW (zie hoofdstuk C) (Bouwprojecten)
- Definitief ontwerp laten goedkeuren (door college, klant, gebruikers,...); de goedkeuring van het schetsontwerp uit van een validatiemoment door FARYS|TMVW (zie hoofdstuk C) (Bouwprojecten)
- Besprekingen i.v.m. vaste digitale infrastructuur (vnl. met Digipolis) (Vastgoedbeheer en Bouwprojecten)

- In tweede orde opvolgen van opdracht ontwerper (FARYS|TMVW in eerste orde) (Bouwprojecten)
- Inleiden dossier in 3P (fases 1.opmaak, 2.lastvoorwaarden en 3.gunningswijze; goedkeuring bestek) met aandacht voor conformiteit bestek, 3P-conforme raming/meetstaat, bijlages,... en inleiden dossier in Q voor vaststelling bestek; inclusief financiële bijlage, juridisch nazicht OVOP, bijlages,... De goedkeuring van het bestek maakt het voorwerp uit van een validatiemoment door FARYS|TMVW (zie hoofdstuk C)(Bouwprojecten)
- Zorgen voor ondertekening bouwplannen en vergunningsaanvraag (burgemeester en stadssecretaris) (Bouwprojecten)
- Aanbestedingen in 3P opvolgen (fases 4.prijsvraag, 5.kandidaten en 6.gunning); o.a. met digitale invoer kandidaturen (Bouwprojecten)
- In samenwerking met OVOP: vragen aannemers beantwoorden; afstemming met FARYS|TMVW en ontwerper
- Ontwerper ondersteuning bieden bij opmaak gunningsdocumenten (overheidsopdrachten/wetgeving, conformiteit,...), b.v. door het aanreiken van vaste sjablonen e.d.m. (Bouwprojecten)
- Gunningsdossier in Q inclusief financiële bijlage, juridisch nazicht OVOP, bijlages,... Goedkeuring gunning maakt het voorwerp uit van een validatiemoment door FARYS|TMVW (zie hoofdstuk C) (Bouwprojecten)
- Dossier in 3P opvolgen tijdens uitvoering: invoeren vorderingsstaten en genereren documenten, genereren blanco vorderingsstaten (invulstaten),... Dit gebeurt telkens op basis van het nazicht door de ontwerper en van het formeel nazicht door controleur FARYS|TMVW (Bouwprojecten)
- Bijwonen werfvergaderingen als vertegenwoordiger opdrachtgever. (Bouwprojecten)
- Vorderingsstaten en betalingen: interne procedures begeleiden (Bouwprojecten)
- Communicatietraject (persnota, bewonersbrief, gebruikers, eerstesteenlegging, inhuldiging, IDPBW,...) (Vastgoedbeheer/...)
- Aanvragen plaatsing data/telefonie/toegangscontrole. (Bouwprojecten/DOG)
- Voorleggen sleutelplan aan DOG (Bouwprojecten)
- Begeleiden of aansturen aankoopprocedure meubilair, installatiemateriaal (b.v. dispensers), S&L (eind- en reguliere schoonmaak, verhuisbewegingen) (Vastgoedbeheer)
- Aanleveren sleutelkokers i.s.m. DOG (Bouwprojecten)
- Goedkeuringsprocedure eindafrekening (Q) na validatie door ontwerper en FARYS|TMVW (Bouwprojecten)
- Onderzoek naar de conformiteit van het as built-dossier en overdragen van dossier aan DOG. Ontwerper en FARYS|TMVW kijken as built-dossier na vóór overhandiging aan Stad Gent. (Bouwprojecten)
- Kanaliseren vragen gebruiker na ingebruikname (Vastgoedbeheer/Gebouwbeheerder)
- Aansturen opleidingen interne medewerkers (Vastgoedbeheer/Gebouwbeheerder)
- Archivering documenten (FM)
- Voorbereiding en aanvraag RWEG-premies (Bouwprojecten)

Samengevat zijn dit de volgende taken:

- **Klantcommunicatie (incl. programma van eisen)**
- **3P / Q en daaraan gekoppelde taken**
- **Intern-stedelijke goedkeuringsprocedures (college, gemeenteraad)**
- **Afhandeling betalingsdossiers aannemers, ontwerpers, vertegenwoordiger bouwheer op ontwerp- en werfvergaderingen ...**
- **Coördinatie en afstemming met andere stadsdiensten (niet-limitatief: bestuur, DOG, S&L, Financiën, OVOP, Digipolis,...) in de brede zin van de betekenis**
- **Aanstellingsprocedure VC, ontwerpers**
- **Aanspreekpunt bij de stad**

C. Taken in eerste orde ten laste van FARYS|TMVW (externe projectleiding en werfleiding)

- FARYS|TMVW voert een formele validatie uit van de belangrijke projectstappen:
 1. Goedkeuring schetsontwerp
 2. Goedkeuring voorontwerp
 3. Goedkeuring definitief ontwerp
 4. Goedkeuring aanbestedingsbundel/bestek
 5. Goedkeuring gunningen
 6. Opleveringen (Voorlopige en Definitieve)
 7. Eindafrekening

- Aandeel in jurering ontwerpopdracht : Mee volgen van de onderhandelingen met de voorkeursbieder, dit om voeling te krijgen met het dossier/ontwerpteam en suggesties te doen om tot een sluitende definitieve overeenkomst (met resultaatsverbintenis) te komen.
- Waarborgen van de permanente externe dienstverlening
- Haalbaarheidsstudie en investeringsanalyse (investering en exploitatiekosten) voor de verschillende ontwerpscenario's
- Scenariokeuze in overleg met Stad Gent, ontwerper, adviserende diensten...
- Aansturen ontwerper/aannemer voor uitvoering en coördinatie uitvoering van tussentijdse loketten
- Dagelijkse leiding bouwdirectie³
- Nazicht (administratief, kwalitatief, technisch, financieel) van de bovenvermelde fasen + opmaak validatienota's in functie van de besluitvorming van de stad.
- Aansturing ontwerpers in eerste orde, vanaf validatie schetsontwerp (architectuur, technieken, VC,...) /aannemers in 2de orde, 1ste orde ontwerpers.
- Afstemming met bestaande en/of lopende dossiers.
- Aanlevering documenten in de juiste format voor de stad en anderen/derden
- Opvolging, aansturen en rapporteren rond : planning, budget/financiën
- Leiding coördinatie, ontwerp- en werfvergaderingen⁴
- Werfcontrole incl. leiding VO en DO en periodieke controle gebreken VO⁵
- Bijhouden opmerkingen- en gebrekenlijsten
- Opvolgen keuringen
- Opvolgen dagboek der werken
- Opvragen en nazicht as-built-dossier (in eerste orde architect, in tweede orde FARYS|TMVW)
- Opvolgen verrekeningen, budget, financiën en periodiek rapporteren (maandelijks rapport wordt verwacht samen met vorderingsstaat, prognose van het projectresultaat)
- Ontvangst en nazicht vorderingsstaten: in eerste orde architect, in tweede orde FARYS|TMVW
- Opvolgen eindschoonmaak door aannemer
- Controle en opvolging plaatsbeschrijvingen
- Onvoorzienbare omstandigheden, schorsing, termijnverlenging, overschrijding uitvoeringstermijn, ingebrekestelling, korting wegens minwaarde, ambtshalve optreden, maatregelen van ambtswege, ontvangst eindafrekening, nazicht eindafrekening, keuringen, oplevering,... Hier doet FARYS|TMVW het inhoudelijk nazicht, en de administratieve afhandeling gebeurt door Stad Gent.
- Meldingsprocedure gebreken tot aan definitieve oplevering beheren.

³ Er wordt van uitgegaan dat het ontwerpteam in eerste orde de dagelijkse aansturing van de aannemer op zich neemt.

⁴ FARYS|TMVW neemt hier de algemene coördinatie op zich. De leiding van de ontwerp- en werfvergaderingen zelf en de verslaggeving hierrond worden als een taak en dito verantwoordelijkheid van het ontwerpteam gezien.

⁵ Een belangrijke taak inzake werfcontrole zit bij het ontwerpteam. FARYS|TMVW voorziet een bijkomend werftoezicht. Hiervoor werd gerekend op 8u/week.

Samengevat zijn dit de volgende taken:

- Opvolging, aansturing en rapportage: planning, budget, ontwerp en kwaliteit
- Nazicht (voor)ontwerpen en aanbestedingsdocumenten (o.a. conformiteit PVE, budget, kwaliteit, timing...) in functie van een formele validatie, zie vooraan beschreven projectstappen (telkens document
- Eerstelijnscommunicatie/coördinatie met externe ontwerpers
- In tweede orde aansturen aannemers (in eerste orde gebeurt dit door de ontwerpers)
- Dagelijkse werfopvolging incl. controle hoeveelheden en goede uitvoering
- Formeel inhoudelijk nazicht en goedkeuring vorderingsstaten, Stad Gent handelt administratief af voor wat betreft de aspecten beschreven onder A.
- Validatie en nazicht bij voltooiing opdrachten (o.a. as built-dossiers, eindafrekening, opvolgen gebrekenlijst, voorlopige en definitieve oplevering, eindschoonmaak)