

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 16 september 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00651

**Onderwerp:**

**Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de TMVW voor grondverwervingen binnen de zuiveringsdivisie (Z) - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de TMVW voor de grondverwervingen in uitvoering van de zuiveringsdivisie (Z).

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42,§1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Burgerlijk Wetboek, Boek III

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Samenwerkingsovereenkomst
- Financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Bij gemeenteraad van 26/11/2012 sloot de Stad met de TMVW een samenwerkingsovereenkomst voor de grondverwervingen binnen de zuiveringsdivisie (Z).

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Deze overeenkomst diende intussen op sommige punten te worden aangepast.

Zo werd inzonderheid het toepassingsgebied, met de financiële regeling ervan, duidelijker opgedeeld in 3 categorieën, met name:

- Grondverwervingen enkel noodzakelijk voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur:

Deze grondverwervingen, die louter dienen te gebeuren met het oog op het bouwen van rioleringsinfrastructuur, zullen financieel ten laste genomen worden door de TMVW, te imputeren op de Z- portefeuille van de Stad Gent.

- Grondverwervingen enkel noodzakelijk voor de te realiseren wegenis

De in deze overeenkomst bedoelde grondverwervingen, die louter dienen te gebeuren met het oog op de te realiseren wegenis, zullen financieel ten laste genomen worden door de Stad Gent.

- Grondverwervingen noodzakelijk voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur en voor de aanleg van wegenis

De in deze overeenkomst bedoelde grondverwervingen, die dienen te gebeuren met het oog op de te realiseren wegenis en tevens met het oog op de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur, zullen financieel deels ten laste genomen worden door de TMVW en deels door de Stad Gent.

Stad Gent en TMVW zullen vooraf bepalen onder welke categorie de grondverwervingen vallen en desgevallend de verdeelsleutel vastleggen.

TMVW zal per project een afrekening van de door haar gemaakte kosten bezorgen aan de Stad nadat alle getekende verkoopbeloften/onderhandse koopovereenkomsten van de grondeigenaars en de documenten m.b.t. de verwervingen die niet minnelijk kunnen plaatsvinden, aan de Stad werden overgemaakt.

Een aantal historische dossiers zullen financieel afgehandeld worden als volgt:

- De voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst opgestarte en afgeronde dossiers zullen afgehandeld worden volgens de vorige overeenkomst.
- Deze die thans nog niet volledig zijn afgerond zullen afgerekend worden deels voor de reeds geleverde prestaties volgens de vorige overeenkomst en deels voor de nog te leveren prestaties volgens deze overeenkomst.

---

**Beslist het volgende:**

---

## **VOORSTEL**

### **Artikel 1:**

Keurt goed de nieuwe overeenkomst met de TMVW voor de grondverwervingen in uitvoering van de zuiveringsdivisie (Z), zoals gevoegd in bijlage en integraal deelsluitmakend van dit besluit.

---

## **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Facility Management — Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten**

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum nummer 2015500088 werd verleend op 07/08/2015

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	totaal
	Positie	Code	
4.2 349125300	2200000	NIET_RELEVANT	
4.3 349125300	2200000	NIET_RELEVANT	
4.4 349125300	2200000	NIET_RELEVANT	
4.5 349125300	2200000	NIET_RELEVANT	100.000 €

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

De Stad zal jaarlijks kredieten voorzien voor een eventuele vastlegging van de grondverwerving in het kader van de voorliggende overeenkomst. “Grondverwervingen in het kader van rioleringswerken, gefinancierd door TMVW-Aquario”. Naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte zal aan de gemeenteraad de concrete vastlegging van het krediet ter goedkeuring voorgelegd worden en kan verrekend worden op budgetplaats 349125300 met budgetpositie 2200000 van het betreffende dienstjaar.

4.2 Grondverwervingen voor aanleg riolering en/of afwateringsinfrastructuur volledig gesubsidieerd

4.4 Grondverwervingen voor aanleg riolering en/of afwateringsinfrastructuur en aanleg wegenis gedeeltelijk gesubsidieerd

4.3 Grondverwervingen voor de te realiseren wegenis volledig ten laste van de Stad Gent.

4.5 Eigen prestaties, ook in het kader van historische dossiers

Er werd 100.000 € voorzien in uitgaven voor dienstverlening TMVW. Dit budget is momenteel moeilijk per jaar in te schatten. Per project zal er telkens een afrekening voor deze kosten worden voorgelegd aan het college en aan de gemeenteraad.

**Verwachte ontvangsten:**

Budgetplaats	Budget	Subsidie
	Positie	Code
4.2 349125300	1500000	NIET_RELEVANT
4.2 349125300	1500000	NIET_RELEVANT

**toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

De Stad zal jaarlijks kredieten voorzien voor het boeken van de financiering via de

zuiveringsdivisie van TMVW (“de portefeuille AquaRio van de Stad Gent”) van de grondverwerving in het kader van de voorliggende overeenkomst. “Tussenkost TMVW-Aquario in aankoop gronden”. Naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte zal aan de gemeenteraad de concrete ontvangst verrekend worden op budgetplaats 349125300 met budgetpositie 1500000 van het betreffende dienstjaar.

4.2 Grondverwervingen voor aanleg riolering en/of afwateringsinfrastructuur volledig gesubsidieerd

4.4 Grondverwervingen voor aanleg riolering en/of afwateringsinfrastructuur en aanleg wegenis gedeeltelijk gesubsidieerd

---

## **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Samenwerkingsovereenkomst

**Overeenkomst ten behoeve van samenwerking omtrent de grondverwerving in  
het kader van de zuiveringsdivisie (Z) TMVW**

Tussen: De **Stad Gent**, vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreedt de heer Daniel Termont, burgemeester, en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris.

Hierna te noemen: *'de stad Gent of de stad'*

en

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA **'Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Waterbedeling'**, afgekort TMVW, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0200.068.636

vertegenwoordigd door mevrouw Martine De Regge – voorzitter van de raad van bestuur en de heer Ludy Modderie – algemeen directeur, bevoegd om de vennootschap samen handelend te vertegenwoordigen op grond van artikel 30 van de statuten.

Hierna te noemen: *'TMVW'*

**WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET HETGEEN VOLGT:**

1. Op 26 november 2012 hebben partijen een overeenkomst ten behoeve van samenwerking omtrent de grondverwerving in het kader van de zuiveringsdivisie (Z) TMVW gesloten.

Partijen komen overeen deze overeenkomst te **vervangen** door onderstaande overeenkomst onder voorbehoud van de regeling van de historische dossiers onder punt 4.5.

2. Stad Gent is vennoot van TMVW en doet in dat kader beroep op de dienstverlening van TMVW.

De stad Gent en TMVW voeren vaak gezamenlijk bepaalde wegeninfrastructuurwerken uit. TMVW zorgt hierbij voor het aansluiten en optimaliseren van de nutsvoorzieningen en de stad voor de (her)aanleg van het openbaar domein.

Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren, stelt zich soms de noodzaak om over te gaan tot grondverwervingen van de burger.

Deze grondverwervingen gebeuren steeds eerst via een minnelijke fase, waarbij gestreefd wordt naar een verwerving in onderlinge overeenstemming en bij het falen daarvan via een gerechtelijke onteigeningsfase, waarbij wordt overgegaan tot een

gedwongen grondinname.

Om de doelstellingen van de zoneringsplannen, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van de stad Gent van 27 mei 2008 en vastgesteld bij ministerieel besluit op 7 juli 2008, te realiseren, zal zij voor de voorbereiding van de minnelijke grondverwervingen, beroep doen op de dienstverlening van TMVW volgens de modaliteiten zoals hierna bepaald.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

### **Artikel 1. Toepassingsgebied**

De stad Gent zal een beroep doen op de dienstverlening van TMVW voor wat betreft de minnelijke fase van de grondverwervingen die dienen te gebeuren op Gents grondgebied en dit in alle dossiers waarin TMVW optreedt als bouwheer in het kader van de Z-divisie, zoals omschreven in haar statuten.

Het betreft hier zowel grondverwervingen die enkel noodzakelijk zijn voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur, als grondverwervingen die enkel noodzakelijk zijn voor de te realiseren wegenis als grondverwervingen die zowel voor riolering/afwateringsinfrastructuur als voor wegenis noodzakelijk zijn.

### **Artikel 2. Voorbereiding minnelijke verwerving**

#### **2.1. Contactname met de eigenaars**

De stad Gent (Wegendienst) en TMVW bespreken voorafgaandelijk welke projecten samen zullen gerealiseerd worden.

Overeenkomstig artikel 1 van deze overeenkomst zal TMVW of een door haar aan te duiden studiebureau de minnelijke verwerving van de projectgronden voorbereiden.

TMVW zal hierbij instaan voor de eerste contactname met de burger. Hierbij verbindt TMVW er zich toe diligent te werk te gaan, aangezien ingrepen in de eigendom, hoe miniem ook, voor de burger vaak zeer gevoelig liggen.

Zo verbindt TMVW zich er toe de burger afdoende en duidelijk te informeren omtrent:

- de aard en het doel van de ingreep;
- de samenstelling van de vergoeding;
- het moment waarop deze zal betaald worden;
- het procedureverloop binnen de stad en bij de notaris;
- de start en timing van de werken;
- mogelijks te ondervinden hinder tijdens de werken en bereikbaarheid van de eigendom gedurende deze periode;
- verweermogelijkheden bij onteigening.

Bij dit alles stelt TMVW een empathische aanpak voorop.

TMVW engageert zich er toe om voor de start van de werken samen met de stad een buurtvergadering te houden, waar onder andere hoger vermelde zaken zullen aan bod komen.

Indien TMVW de hoger vermelde taken en verplichtingen zal delegeren aan een studiebureau, engageert zij er zich toe om deze enerzijds op te nemen in de gunningscriteria van het bestek tot aanduiding van het studiebureau, dat de uiteindelijke onderhandeling zal doen, en anderzijds de manier waarop tewerk gegaan werd door

deze studiebureau's achteraf te evalueren middels het door de stad aangeleverde formulier.

Zolang echter TMVW nog raamovereenkomsten heeft met studiebureaus, zal er op deze studiebureaus beroep worden gedaan en zal TMVW de studiebureaus duidelijk informeren over voormelde taken en verplichtingen. De manier waarop tewerk gegaan werd door deze studiebureaus zal achteraf geëvalueerd worden middels het door de stad aangeleverde formulier.

TMVW zal op de maandelijksse overlegmomenten met de stad Gent rapporteren over de stand van zaken van de onderhandelingen voor grondverwervingen die in uitvoering zijn.

## **2.2. Opmaak verkoopbelofte/onderhandse verkoopsovereenkomst**

TMVW zorgt voor de opmaak van de verkoopbelofte/onderhandse verkoopsovereenkomst aan de hand van het door de stad bezorgde model.

TMVW zal tevens faciliteren bij het verbreken door de grondeigenaar van eventuele pacht-en andere gebruikscontracten met betrekking tot de te verwerven grond, door de grondeigenaar advies te verlenen omtrent de te volgen procedure, de te respecteren termijnen edm.

In de verkoopbelofte/onderhandse verkoopsovereenkomst moeten alle inlichtingen en documenten worden opgenomen die wettelijke vereist zijn om tot een verkoop te kunnen overgaan onder andere de gegevens van de bodemattesten, van het stedenbouwkundig uittreksel,...

TMVW zorgt zelf voor de aanvraag van deze documenten en inlichtingen.

De stad verbindt er zich toe aan de verkoper alle vergoedingen te betalen die op grond van het onteigeningsrecht aan de verkoper betaald moeten worden, geschat door een beëdigd schatter.

TMVW verbindt er zich toe geen onderhandelingen te voeren over groenvergoedingen en pachtvergoedingen dan na overleg met de stad Gent en met het uitdrukkelijke en voorafgaande akkoord van de stad.

TMVW verbindt er zich verder toe om de getekende verkoopbeloften/onderhandse verkoopovereenkomsten aan de stad te bezorgen op een onderling per dossier af te spreken ogenblik.

Indien geen minnelijke verwerving zal kunnen bekomen worden of er zich moeilijkheden op dit vlak voordoen, zal TMVW dit onverwijld melden aan de Stad.

Nadat de stad de verkoopbeloften/onderhandse verkoopovereenkomsten heeft ontvangen zorgt deze voor het vatten van de eerstvolgende nuttige gemeenteraad.

## **Artikel 3. Verlijden notariële akte**

Ten vroegste na het verstrijken van het administratief toezicht, zijnde één maand na de eventuele goedkeuring van de gemeenteraad, kan de authentieke akte worden verleden.

Voor het verlijden van de authentieke akte zal beroep worden gedaan op de notaris, aan wie het bestek voor notariële opdrachten van de stad werd gegund.

De stad neemt daartoe het nodige initiatief en bezorgt de notaris alle vereiste stukken.

De notaris doet de verdere opzoekingen, waaronder het aanschrijven van diverse fiscale instanties en het lichten van een hypothecaire staat.

#### **Artikel 4. Financiering en Betaling**

##### 4.1. Algemeen

Stad Gent en TMVW zullen voor de opstart van de minnelijke fase van de grondverwervingen bepalen of de grondverwervingen worden uitgevoerd louter voor de aanleg van de riolering en/of afwateringsinfrastructuur ( zie 4.2), louter voor de te realiseren wegenis ( zie 4.3), of i.f.v. en de wegenis en de riolering of afwateringsstructuur ( zie 4.4) en bepalen hierbij tevens de verdeelsleutel van de kosten.

TMVW zal niet per verwerving doch **per project** (gedefinieerd door zijn DOM-nummer) een afrekening van de door haar gemaakte kosten bezorgen aan de stad nadat alle getekende verkoopbeloften/onderhandse verkoopovereenkomsten van de grondeigenaars en de documenten mbt de verwervingen die niet minnelijk kunnen plaatsvinden, aan de stad werden overgemaakt.

##### 4.2. Grondverwervingen enkel noodzakelijk voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur

De in deze overeenkomst bedoelde grondverwervingen, die louter dienen te gebeuren met het oog op het bouwen van rioleringsinfrastructuur, zullen financieel ten laste genomen worden door TMVW, te imputeren op de Z- portefeuille van de Stad Gent.

Het betreft concreet de kosten voor de grondverwervingen, de kosten van TMVW en de kosten van het studiebureau die aldus zonder enige toeslag zullen worden doorgerekend.

De kosten van de notaris zullen rechtstreeks door de stad worden betaald aan de notaris.

Uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte zal TMVW de totale vergoeding voor de grondverwerving betalen aan de stad, na hiertoe een uitnodiging tot betalen van deze laatste te hebben ontvangen, en verrekend via de Z-portefeuille. Dit bedrag meer de notariskosten zullen bij het verlijden van de akte door de stad rechtstreeks aan de onteigende resp. notaris worden betaald.

Wat de andere kosten betreft zal TMVW, **per project** (gedefinieerd door zijn DOM-nummer) een afrekening bezorgen nadat alle getekende verkoopbeloften/onderhandse verkoopovereenkomsten van de grondeigenaars en de documenten mbt de verwervingen die niet minnelijk kunnen plaatsvinden, aan de stad werden overgemaakt.

##### 4.3. Grondverwervingen enkel noodzakelijk voor de te realiseren wegenis

De in deze overeenkomst bedoelde grondverwervingen, die louter dienen te gebeuren met het oog op de te realiseren wegenis, zullen financieel ten laste genomen worden door de Stad Gent.

De kosten van de notaris zullen rechtstreeks door de stad worden betaald aan de notaris.

De kosten van TMVW en de kosten van het studiebureau zullen zonder enige toeslag worden doorgerekend. TMVW zal hiertoe **per project** (gedefinieerd door zijn DOM-nummer) een afrekening bezorgen nadat alle getekende verkoopbeloften/onderhandse verkoopovereenkomsten van de grondeigenaars en de documenten mbt de verwervingen die niet minnelijk kunnen plaatsvinden, aan de stad werden overgemaakt.

#### 4.4. Grondverwervingen noodzakelijk voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur *en* voor de aanleg van wegenis

De in deze overeenkomst bedoelde grondverwervingen, die dienen te gebeuren met het oog op de te realiseren wegenis en tevens met oog op de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur, zullen financieel deels ten laste genomen worden door TMVW en deels door de Stad Gent, volgens de afgesproken verdeelsleutel.

De kosten van de grondverwervingen, de kosten van TMVW en de kosten van het studie bureau voor de aanleg van riolering en/of afwateringsinfrastructuur zullen worden aangerekend overeenkomstig artikel 4.2.

De kosten van de grondverwervingen, de kosten van TMVW en de kosten van het studie bureau voor de aanleg van wegenis zullen worden aangerekend overeenkomstig artikel 4.3.

#### 4.5. Historische dossiers

De voor de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst opgestarte en afgeronde dossiers zullen afgehandeld worden volgens de vorige overeenkomst.

Deze die thans nog niet volledig zijn afgerond zullen afgerekend worden deels voor de reeds geleverde prestaties volgens de vorige overeenkomst en deels voor de nog te leveren prestaties volgens onderhavige overeenkomst.

#### 4.6. Eigen prestaties

De eigen prestaties worden in regie geleverd. Deze worden geregistreerd en periodiek gerapporteerd, zodat de kosten maximaal beheersbaar zijn.

Toepasselijke eenheidsprijzen i.f.v. ingezette profielen (excl. BTW):

- Management : €108
- Senior projectleider : €98
- Projectleider : €76
- Assistent projectleider/assistent : €65

Voor deze opdrachten wordt overheersend het profiel ‘assistent projectleider/assistent’ ingezet.

Deze bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd.

TMVW verbindt zich er toe het akkoord te bekomen van haar toezichhoudende overheden met deze werkwijze en vrijwaart de stad voor alle schade die zij mocht ondervinden door het optreden van TMVW inzake de administratie voor deze projecten.

#### **Artikel 5. Evaluatie**

TMVW zal haar werkwijze of die van het door haar aangeduide studie bureau evalueren bij de grondeigenaars, aan de hand van het door de stad aan te leveren evaluatieformulier. Deze evaluatie zal dienen te gebeuren telkens wanneer een akkoord met de betrokken eigenaars werd bekomen, of wanneer het falen van de minnelijke fase wordt vastgesteld.

TMVW bezorgt het evaluatieformulier aan de stad, in het eerste geval samen met de opgestelde verkoopbelofte/verkoopovereenkomst of onmiddellijk na de vaststelling dat geen minnelijke verwerving kan gebeuren. Bij weigering van de grondeigenaars tot het verlenen van hun medewerking aan deze evaluatie, wordt dit tevens geattesteerd door TMVW.

### **Artikel 6. Onteigeningen**

Indien geen minnelijk akkoord over de verwerving kan bekomen worden, dient het dossier terug te komen naar de stad. De cel 'onteigeningen' zorgt dan samen met de juridische dienst voor de verdere afhandeling van de gedwongen inname.

Gezien het vaak evenwel nuttig is om reeds, parallel met de minnelijke verwervingspogingen, de onteigeningsprocedure op te starten, komen partijen overeen dat TMVW de stad een stand van zaken geeft na een eerste poging tot minnelijke verwerving. Van zodra er formeel protest wordt ingediend, start de stad parallel een onteigeningsdossier op, om latere vertragingen tegen te gaan.

### **Artikel 7. duur**

Onderhavige overeenkomst geldt voor onbepaalde duur en treedt in werking vanaf ondertekening door alle partijen en na goedkeuring ervan door de gemeenteraad van de stad Gent.

Ze is ten allen tijde door beide partijen opzegbaar, mits het respecteren van een opzegtermijn van 2 maanden. Na deze termijn zullen alle lopende dossiers afgewerkt worden door TMVW, maar zullen geen nieuwe dossiers meer worden opgestart.

Opgemaakt in twee exemplaren, te Gent op ....

**Voor de Stad,**

Paul Teerlinck  
Secretaris

Daniël Termont  
Burgemeester

**Voor TMVW,**

Martine De Regge  
Voorzitter Raad van Bestuur

Ludy Modderie  
Algemeen directeur