

# Samenwerkingsovereenkomst

## betreffende de Revitalisatie van de wijk Nieuw Gent

### Tussen de partijen:

- de **Stad Gent**, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Daniel Termont, Burgemeester en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris, handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van .....

Hierna “de stad Gent”

- **WoninGent**, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, vertegenwoordigd door Tom Balthazar – voorzitter van de Raad van Bestuur, en mevrouw Karin Wouters – algemeen directeur;

Hierna “WoninGent”

- **De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen**, met zetel te 1000 Brussel, Koloniënstraat 40, vertegenwoordigd door Koen Spitaels, afdelingshoofd;

Hierna “VMSW”;

Wordt overeengekomen hetgeen volgt:

### PREAMBULE

Aangezien de drie ondertekenende partijen een grote rol hebben te spelen in het realiseren van de ambitie om de hoogbouwwijk Nieuw Gent in Gent nieuw leven in te blazen en op te waarderen, en aangezien dit een complexe opdracht betreft waarbij de drie partijen van elkaar afhangen en moeten samenwerken, is afgesproken om de krachten te bundelen en als eerste stap gezamenlijk het nodige studiewerk uit te voeren. Deze samenwerkingsovereenkomst legt een aantal principiële afspraken over de samenwerking voor de studie vast en regelt de selectie en aanstelling van een ontwerpteam. Zaken die niet geregeld worden in deze samenwerkingsovereenkomst kunnen in een latere fase worden geregeld.

### Artikel 1 – Voorwerp en doel van de overeenkomst

De stad Gent, WoninGent en VMSW voorzien gezamenlijk werken uit te voeren aan de sociale appartementen, gelegen te Kikvorsstraat in Gent en aan de infrastructuur rond deze appartementen en ruimer in de wijk.

WoninGent zal de werken aan de appartementen en de infrastructuur in de onmiddellijke omgeving realiseren in nauwe samenwerking met de VMSW en de stad Gent, partners binnen het woonbeleid van de stad. Stad Gent kan op termijn werken aan de infrastructuur ruimer in de wijk realiseren, in nauwe samenwerking met VMSW en WoninGent.

De afbakening van het onderzoeksgebied (ruimere scope), het projectgebied en het bijzonder aandachtsgebied (hoogbouwzone) is aangeduid op de kaart, die als bijlage bij voorliggende samenwerkingsovereenkomst wordt gevoegd. De terreinen binnen het bijzonder aandachtsgebied zijn grotendeels eigendom van WoninGent, van stad Gent, mede-eigendom van WoninGent, de stad Gent en de Volkshaard.

Onderhavige overeenkomst heeft de bedoeling de verhoudingen tussen partijen vast te leggen in verband met de studie die deze werken voorafgaat, en de realisatie van de eerste nieuwbouw. Concreet regelt deze samenwerkingsovereenkomst de afspraken tussen de partijen in verband met de onderlinge engagementen, bevoegdheden, hoedanigheden, verantwoordelijkheden, rechten en plichten, timing, en de verdeling van de kosten.

Deze studie heeft tot doel:

Het verbeteren van de woonkwaliteiten in Nieuw Gent in al zijn aspecten door het uitwerken van een toekomstvisie en een traject waarbij:

1. er een duidelijk nieuw beeld en identiteit is van Nieuw Gent in de toekomst,
2. de overheid een stappenplan krijgt om de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners te verbeteren, de wijk te transformeren tot een vitale en leefbare stadswijk, gelinkt aan zijn omgeving en de rest van de stad. Dit door onder meer te werken op de publieke ruimte, de gebouwen, de mobiliteit, de tewerkstelling, de socio-economische functies en het voorzieningenniveau inbegrepen het kleinhandelsapparaat.
3. WoninGent een actieplan heeft voor de hoogbouw, zodat de maatschappij op korte termijn aan de slag kan gaan om concreet renovatie en/of nieuwbouw vorm te geven. Het realiseren van een eerste fase – de realisatie van een nieuwbouw als buffer voor een eerste golf aan herhuisvesting bij het leegmaken van de gebouwen – is mee inbegrepen in de opdracht. Bijzondere aandacht moet gaan naar het kwaliteitsvol integreren van deze gebouwen in Nieuw Gent.
4. er zicht is hoe dit te bereiken via haalbare ingrepen uitgezet in een realistisch tijds- en financieel kader,

De opdracht bestaat uit twee delen:

- Deelopdracht 1: opstellen van een stedenbouwkundige voorstudie voor de hele wijk (inclusief een voorstel voor aanpak publieke ruimte en de gebouwen) in opdracht van WoninGent met Stad Gent en VMSW als partners;
- Deelopdracht 2: eerste fase realisatie gebouwen, exclusief voor rekening van WoninGent; WoninGent zal vanaf het sluiten van de opdracht de exclusieve leiding, het toezicht en de technische en financiële verantwoordelijkheid dragen voor dit deel van de opdracht;

Op de opdrachten die volgen uit deze overeenkomst is de overheidsopdrachtenreglementering van toepassing, o.m. de bepalingen van de Wet Overheidsopdrachten van 15 juni 2006, het Koninklijk Besluit Plaatsing van 15 juli 2001 en het Koninklijk Besluit Uitvoering van 14 januari 2013 met alle eventueel latere wijzigingen evenals alle wijzigingen en aanvullingen die voortspruiten uit onderhavige overeenkomst.

## **Artikel 2 – Wijze van gunning, toewijzing en uitvoering van de opdracht**

### ***a) Gunning en toewijzing van de opdracht***

De opdracht is een samengevoegde opdracht in de zin van artikel 38 van de Wet Overheidsopdrachten van 15 juni 2006 (hierna verkort: Overheidsopdrachtenwet). Met toepassing van dat artikel wordt WoninGent door de partijen aangeduid als opdrachtgevend bestuur en aanbestedende overheid (hierna: leidend bestuur) om in hun gemeenschappelijke naam op te treden bij de plaatsing van de opdracht en de uitvoering die ressorteert onder onderhavige overeenkomst en opgenomen wordt in het gemeenschappelijke bestek.

De stad Gent zal in overleg met de andere partijen instaan voor de opmaak van het bestek, op basis van de voorbereidingen met WoninGent en VMSW. Na voltooiing wordt het bestek door elke partij goedgekeurd door hun respectieve bevoegde organen.

De opdracht zal worden geplaatst via onderhandelingsprocedure met bekendmaking (OPMB) met toepassing van artikel 26 §2, 3° Overheidsopdrachtenwet. Op basis van dit artikel kan een opdracht voor diensten middels de OPMB worden geplaatst voor zover door de aard van de te verlenen diensten de specificaties van de opdracht niet voldoende nauwkeurig kunnen worden vastgesteld om de opdracht bij open of beperkte procedure te plaatsen.

Het leidend bestuur voert de gunningprocedure. Er wordt evenwel overeengekomen dat de stad Gent een aantal taken op zich neemt. Principieel wordt volgende taakverdeling afgesproken: WoninGent staat in voor alle officiële communicatie met externen (zoals de publicatie van de opdracht, het ontvangen van de kandidaatstellingen, het openen van de kandidaturen en offertes, de communicatie rond de selectie, het rondsturen van het bestek voor offertevraag, de communicatie rond de gunning...); Stad Gent staat in voor de praktische en inhoudelijke organisatie van de selectie en de gunning (zoals het praktisch en logistiek organiseren van de beoordelingscommissies voor de selectie en de gunning, opstellen verslagen,...)

De beoordeling van de kandidaatstellingen en de offertes gebeurt door een beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie wordt als volgt samengesteld:

- 3 afgevaardigden van de stad Gent
- 3 afgevaardigden van WoninGent
- 2 afgevaardigden van de VMSW
- 1 extern deskundige

De beoordelingscommissie werkt als volgt:

- De beoordelingscommissie wordt voorgezeten voor een afgevaardigde van de aanbestedende overheid, het secretariaat wordt waargenomen door een afgevaardigde van de Stad Gent.
- De beoordelingscommissie beraadslaagt bij consensus of - indien geen consensus wordt bereikt – bij gewone meerderheid van stemmen; bij gelijkheid van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.
- De beoordelingscommissie vergadert rechtsgeldig indien minstens 2/3 van de stemgerechtigde leden aanwezig is.
- De beoordelingscommissie maakt een verslag op, zowel in de selectiefase als in de gunningsfase, waarbij de commissie haar voorstellen van selectie en van gunning motiveert ten behoeve van de aanbestedende overheid.

- Elk lid van de beoordelingscommissie is tot geheimhouding verplicht en mag rechtstreeks of onrechtstreeks geen enkele medewerking verlenen aan een offerte. Wanneer een lid van de beoordelingscommissie gemeenschappelijke belangen heeft met een kandidaat moet het betrokken lid zichzelf wraken en zich volledig onthouden van elke verdere tussenkomst zolang deze kandidaat in aanmerking komt voor de gunning. Het betrokken lid kan zich laten vervangen door een andere afgevaardigde van zijn organisatie.

De selectie- en gunningsverslagen worden door elk der partijen goedgekeurd, zodat zij als (mede-) financierende partijen de nodige budgetten kunnen vastleggen.

### ***b) Opvolging van deelopdracht 1 (stedenbouwkundige voorstudie) door partijen***

De stad Gent voorziet voor “Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie” een leidend ambtenaar. De leidend ambtenaar wordt aangeduid in de sluitingsbrief aan de dienstverlener.

Stad Gent, WoninGent en VMSW vaardigen elk een vertegenwoordiger af naar een kernwerkgroep waar de studie in detail wordt opgevolgd. Per deel van de studie is de leidend ambtenaar voorzitter van de kernwerkgroep én contactpersoon voor de dienstverlener. De kernwerkgroep wordt verder uitgebreid met medewerkers van Stad Gent, WoninGent en VMSW indien nodig en relevant voor een vlotte voortgang van de studie. De kernwerkgroep komt op regelmatige basis bijeen (in principe zeswekelijks en op initiatief van de leidend ambtenaar). De kernwerkgroep begeleidt de dienstverlener in de studie, stuurt bij en werkt naar tussentijdse producten toe.

Per afgeronde fase van de studie wordt een breder terugkoppelingsmoment georganiseerd, met presentatie door de dienstverlener voor de begeleidingsgroep én voor de stuurgroep.

De begeleidingsgroep bevat alle medewerkers van Stad Gent, WoninGent en VMSW die betrokken zijn bij de revitalisering van Nieuw Gent en die het traject mee opvolgen. De begeleidingsgroep werkt adviserend naar de kernwerkgroep en de stuurgroep toe.

De stuurgroep bevat alle beleidsmensen van Stad Gent en WoninGent die de belangrijkste tussentijdse beslissingen nemen en mijlpalen vastleggen in het traject. Dit hangt samen met de vier fasen die resulteren in een (tussentijds) rapport, zoals vermeld in artikel 6 en 9 van de Overeenkomst ‘Opmaak van stedenbouwkundige voorstudie Revitalisatie Nieuw Gent’, eventueel aangepast na onderhandelingen met de gekozen dienstverlener.

Deze belangrijkste beslissingen (niet limitatief: beslissing sloop versus renovatie, afbakening bouwvelden, ingrijpende veranderingen aan het openbaar domein...) zullen op de aparte beslissingsorganen van de partners worden goedgekeurd. (WoninGent: Dagelijks bestuur of Raad van Bestuur, Stad Gent: college of gemeenteraad)

Voor discussiepunten tussen de partners die dringend moeten uitgeklaard worden en niet op een stuurgroep vergadering kunnen wachten, is een 2-maandelijks directeursoverleg ingepland onder leiding van Tom Balthazar, voorzitter van WoninGent en schepen bevoegd voor Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen. Hierover wordt gerapporteerd op de eerstvolgende stuurgroep.

### ***c) Opvolging van deelopdracht 2 (eerste fase realisatie gebouwen) door partijen***

Voor “Deelopdracht 2: Eerste fase realisatie gebouwen” wordt de leidend ambtenaar voorzien door WoninGent.

De leidend ambtenaar wordt aangeduid in het bestek, of ten laatste in de sluitingsbrief aan de dienstverlener.

Deelopdracht 2 wordt pas opgestart na gezamenlijk akkoord van alle partijen, mede op basis van de tussentijdse rapporten.

Opvolging van deelopdracht 2 gebeurt volledig door WoninGent.

#### ***d) Voortijdig stopzetten van de opdracht***

In geval de prestaties van de dienstverlener voor deelopdracht 1 niet voldoen aan de verwachtingen van de partijen, of in geval van bijvoorbeeld gewijzigd beleid, projectfinanciering ... dan kan de opdracht voortijdig worden stopgezet, mits een gezamenlijke beslissing van WoninGent en Stad Gent.

Deelopdracht 2 kan na afronding van een fase, en lopende Fase 5 (Leiding en controle der werken) en Fase 6 (Bijstand tijdens de voorlopige en definitieve opleveringen en tijdens de garantieperiode) evenwel door WoninGent worden stopgezet zonder tussenkomst van de andere partijen.

### **Artikel 3 – Financiering**

#### ***a) Verdeelsleutel***

Principieel worden de kosten als volgt verdeeld tussen partijen:

##### 1) Ten laste van de stad Gent:

De stad Gent neemt 50% van de kosten van “Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie” ten laste. De stad Gent neemt eveneens 50% van de vergoedingen die voorzien worden voor de opmaak van de offertes ten laste.

De stad Gent neemt daarnaast ook de kosten ten laste van eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties, die niet zouden zijn inbegrepen in de forfaitaire prijs.

##### 2) Ten laste van WoninGent:

WoninGent staat in voor de kosten van “Deelopdracht 2: Eerste fase realisatie gebouwen”.

##### 3) Ten laste van VMSW

VMSW neemt 50% van de kosten van “Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie” ten laste, onder de vorm van een subsidie. De subsidies worden verleend aan de stad Gent.

VMSW neemt eveneens 50% van de vergoedingen die voorzien worden voor de opmaak van de offertes ten laste.

#### ***b) Kostprijs***

Voor “Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie” wordt een vast bedrag van 140.000 euro exclusief BTW voorzien.

Voor de opmaak van de offertes wordt voor de (maximum 5) kandidaten een vergoeding van 5.000 euro inclusief BTW voorzien.

Voor “Deelopdracht 2: Eerste fase realisatie gebouwen” wordt een vast ereloonpercentage van 5,5% (exclusief BTW) op het financieringsplafond overeenkomstig de FS3-simulatietabel van de VMSW voorzien.

#### **c) Grondruil**

Aspecten over grondruil moet nog verder onderzocht worden. Afspraken hierover zullen desnoods worden opgenomen in (een) aparte overeenkomst(en).

#### **d) Veiligheidscoördinatie:**

De kostprijs voor de veiligheidscoördinatie met betrekking tot het ontwerp & verwezenlijking voor het deel Gebouw wordt ten laste genomen door WoninGent.

#### **e) Grondonderzoek**

De kostprijs voor de uitvoering van de taken van de bodemdeskundige met betrekking tot de footprint van de gebouwen worden gedragen door WoninGent;

#### **f) Basisplan**

De Stad Gent zal instaan voor het ter beschikkingstellen van de nodige basisplannen voor een goede uitvoering van deelopdracht 1, met de name de stedenbouwkundige voorstudie. Indien bijkomende opmetingen nodig zouden blijken voor deelopdracht 2, met de name de eerste fase realisatie gebouwen, zal WoninGent hiervoor instaan.

### **Artikel 4 – Eigendom van de stedenbouwkundige voorstudie**

De stad Gent wordt eigenaar van de producten die in het kader van Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie door de dienstverlener worden opgemaakt. WoninGent mag beschikken over de resultaten van de stedenbouwkundige voorstudie en deze gebruiken.

### **Artikel 5 – Borgtocht**

Het leidend bestuur verzoekt de door haar aangestelde dienstverlener de borgtocht voor deelopdracht 2 te stellen. De aanbestedende overheid zal de borgtocht geheel of gedeeltelijk aanwenden ten voordele van deze partijen ten aanzien van wie de ontwerper of de aannemer tekort geschoten is.

## **Artikel 6 – Betaling van de opdracht**

De betalingen van de kosten worden door de verschillende besturen rechtstreeks met de betrokken dienstverlener geregeld naargelang de opdracht vordert.

De dienstverlener zal zijn vorderingsstaten derhalve opdelen per betalende partij, maar informatief eveneens een afschrift van deze vorderingsstaten aan de overige partners binnen samenwerkingsovereenkomst overmaken.

## **Artikel 7 – Verantwoordelijkheid in geval van geschillen**

§1. De partijen verbinden zich ertoe om, behoudens ingeval van een zware fout of nalatigheid, het leidend bestuur volledig te vrijwaren en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen op eerste verzoek en onder voorbehoud van alle rechten. Het leidend bestuur verstrekt alle inlichtingen ten behoeve van eventuele gerechtelijke procedures.

§2. Kosten die voortvloeien uit geschillen met de dienstverlener of een derde, tijdens of ten gevolge van de opdracht, worden gedragen door de partij die de financiële verantwoordelijkheid ten laste neemt van het gedeelte van de opdracht waarop het geschil betrekking heeft.

Wanneer het geschil betrekking heeft op een gedeelte van de opdracht waarvoor meer dan één partij de financiële verantwoordelijkheid neemt, of in geval de financiële verantwoordelijkheid niet duidelijk kan omschreven worden, zullen deze kosten verdeeld worden over de partijen betrokken bij het geschil, naar verhouding van hun respectievelijke tussenkomst in de kosten.

Nochtans draagt elke partij de volledige verantwoordelijkheid voor alle om het even welke gevolgen van ongevallen en andere oorzaken waarbij zij of een van haar ambtenaren of aangestelden schuldig is en vrijwaart zij de andere partij(en) van elk eventueel verhaal.

§3. Deze overeenkomst ressorteert onder de Belgische wetgeving. In geval van een geschil, zijn de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen afdeling Gent bevoegd.

## **Artikel 8 – Communicatie**

WoninGent staat in voor de communicatie met haar bewoners. Stad Gent staat in voor alle andere communicatie.

## **Artikel 9 – Opvolgers van functie**

Mocht een naam van een partij, of de interne structuur van een partij, of een rol van een persoon binnen een partij - genoemd binnen deze samenwerkingsovereenkomst – veranderen of ophouden te bestaan, dan wordt de functie automatisch opgenomen door de rechtsopvolger of volgende drager.

### **Artikel 10 – Verbintenissen**

De partijen verbinden zich ertoe om de plannen en dossiers die een gunstig advies hebben gekregen in de kernwerkgroep, begeleidingsgroep, stuurgroep, beoordelingscommissie enz. te steunen in hun eigen bestuursorganen.

De partijen verbinden zich ertoe de engagementen en planning maximaal te respecteren, onder voorbehoud van bijvoorbeeld toegewezen budgetten, goedkeuringen...

### **Artikel 11 – Duur van de overeenkomst**

Voorliggende overeenkomst blijft van kracht tot en met de volledige uitvoering van de opdracht. Enkel een gezamenlijke beslissing van de partijen kan afwijkingen en aanvullingen toestaan.

### **Artikel 12 – Rechtsgeldigheid**

Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening ervan door alle betrokken partijen.

### **Bijlagen**

1. Kaart Projectgebied en ruimer onderzoeksgebied
2. Kaart Bijzonder aandachtsgebied in het projectgebied => hoogbouwzone

Opgemaakt in drievoud te Gent, op .....

**Voor de Stad Gent,**

De Stadssecretaris,

De Burgemeester,

Paul Teerlinck

Daniel Termont

**Voor WoninGent**

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Karin Wouters

Tom Balthazar

**Voor VMSW**

Het afdelingshoofd,

Koen Spitaels