

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 september 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00846

Onderwerp:

Voorcontract tussen Stad Gent en DBFM-vennootschap betreffende het schoolbouwproject Wispelbergstraat - Verderzetting van het voorontwerp. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in het kader van het Voorcontract tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap voor het schoolbouwproject Wispelbergstraat de verderzetting van het voorontwerp goed te keuren. De inrichtende macht moet hiervoor zijn akkoord geven om over te kunnen gaan naar de volgende fase in het project, nl de fase van de vergunningsaanvraag.

Bevoegd: Elke Decruynaere

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:

Decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, zoals gewijzigd;

Gemeenteraadsbesluit van 28 maart 2011 (2011_GR_00244) houdende de goedkeuring van het Voorcontract tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap betreffende het schoolbouwproject Wispelbergstraat.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Dossier voorontwerp - deel 1
- Dossier voorontwerp - deel 2
- CMT - totaal
- Duurzaamheidsmeter
- Advies Vlaamse Bouwmeester (informatief)
- Verantwoording overschrijding financiële norm (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Plannen (te zwaar bestand om als digitale bijlage op te nemen)

Voorontwerp deel 1b (bijlagen - te zwaar bestand om als digitale bijlage op te nemen)

Voorontwerp deel 3 (te zwaar bestand om als digitale bijlage op te nemen)

Deze documenten zijn te raadplegen bij de Dienst Bestuursondersteuning

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 7 juli 2006 heeft het Vlaams Parlement het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur goedgekeurd. Met dit decreet wil de Vlaamse overheid door middel van een Publiek-Private Samenwerking (PPS) een inhaalbeweging uitvoeren inzake investeringen in nieuwe schoolinfrastructuur. Ze doet dit door middel van een alternatieve financiering, meer bepaald een eenmalig DBFM-programma.

Een DBFM-overeenkomst is een contractvorm waarbij de verschillende onderdelen van een infrastructuurproject aan één opdrachtnemende private partner wordt overgelaten. Deze neemt nagenoeg alle operationele aspecten van het infrastructuurproject voor zijn rekening: DBFM staat voor **Design** (ontwerpen), **Build** (bouwen), **Finance** (financiering) en **Maintenance** (onderhoud). Deze formule laat toe de kostprijs van een investering over een lange periode van gebruik te spreiden.

De Vlaamse regering heeft bij Besluit van 24 november 2006 de selectie en de rangschikking bepaald van de scholenbouwprojecten die in aanmerking komen voor het DBFM-programma. Er zijn twee projecten van de Stad Gent geselecteerd (De Wingerd en Atheneum Wispelberg).

Het schoolbouwproject Wispebergstraat (projectnummer 2133 - 190-000.O Gent) betreft het schoolcomplex Atheneum Wispebergstraat en omvat de volgende bouwplannen:

- de nieuwbouw van een polyvalente klas;
- technische ruimtes;
- de bouw van een sporthal/turnzaal.
- de bouw van administratieve lokalen
- refter, polyvalente zaal en bibliotheek/ICT
- sanitair

Totale oppervlakte gebouwen: 2.809 m²

- aanleg overdekte speelplaats;
- aanleg open speelplaats;

Totale oppervlakte omgevingsaanleg: 856 m².

Op 29 mei 2009 heeft de Vlaamse Regering de grootschalige inhaaloperatie in de scholenbouw gegund aan het partnerschap Fortis Bank - Fortis Real Estate. Op 10 juni 2010 is de DBFM-vennootschap opgericht. Deze kreeg de naam 'Scholen van Morgen'. De Vlaamse overheid heeft met de DBFM-vennootschap 'Scholen van Morgen' en met AGION een kaderovereenkomst gesloten die de modaliteiten, en ook de wederzijdse rechten en verplichtingen van de betrokken partijen bevat bij de uitvoering van een DBFM-programma. De DBFM-vennootschap krijgt de verantwoordelijkheid voor het ontwerp (design), de bouw (build), de financiering (finance) en onderhoud (maintain) van de bouwprojecten. Voor elk bouwproject zal een afzonderlijke aanbesteding worden opgestart. Voor de uitvoering hiertoe is de DBFM-vennootschap gehouden tot het naleven en toepassen van de reglementering inzake overheidsopdrachten. De Vlaamse Regering fungeert voor deze opdracht als een

“opdrachtcentrale”, die in naam en voor rekening van andere aanbestedende diensten (de inrichtende machten) aanbesteedt.

De vennootschap voert gesprekken met de inrichtende machten wat kan resulteren in individuele DBFM-contracten tussen de inrichtende machten en de vennootschap. De autonomie van de inrichtende machten blijft echter onaangetast. De eindbeslissing om mee te stappen in het DBFM-programma en dus aan het eind een individueel DBFM-contract te sluiten met de vennootschap, ligt finaal bij elke individuele inrichtende macht.

De DBFM-vennootschap zal de schoolinfrastructuur ter beschikking stellen van de inrichtende machten gedurende dertig jaar, instaan voor het onderhoud en erover waken dat aan bepaalde minimumeisen wordt voldaan. De schoolbesturen betalen in ruil hiervoor een periodieke beschikbaarheidsvergoeding aan de vennootschap en kunnen hiervoor aanspraak maken op een DBFM-toelage die door AGION zal worden betaald. Op het einde van het individueel DBFM-contract wordt de schoolinfrastructuur kosteloos overgedragen aan de inrichtende macht.

De gemeenteraad keurde in zitting van 28 maart 2011 (2011_GR_00244) het Voorcontract goed tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap voor het schoolbouwproject Atheneum Wispelbergstraat.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Conform artikel 4.1. (Fase van het Voorontwerp) van het Voorcontract tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap voor het schoolbouwproject Atheneum Wispelbergstraat heeft DBFM Scholen van Morgen op grond van de Voorstudie een Voorontwerp opgesteld op basis waarvan de inrichtende macht zich een beeld kan vormen van de instelling.

Conform artikel 4.2. (1) (Beslissing van de inrichtende macht) deelt de inrichtende macht schriftelijk binnen de 5 weken na ontvangst van het Voorontwerp aan de promotor - Scholen van Morgen vzw - mee of hij met het Voorontwerp akkoord gaat om over te kunnen gaan naar de volgende fase in het project, nl de fase van de vergunningsaanvraag.

Het voorliggende voorontwerp beantwoordt aan de gewijzigde EPB-wetgeving en de ecologische en duurzaamheidsdoelstellingen van de inrichtende macht.

De nieuwe verplichting wordt opgelegd door de Europese Richtlijn Hernieuwbare Energie (2009/28/EG) en is via een wijziging van het Energiebesluit, opgenomen in de Vlaamse energieprestatieregelgeving. Dit wijzigingsbesluit werd door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd op 28 september 2012 (B.S. 16 november 2012).

De nieuwe eis is van toepassing op alle werkzaamheden waarvoor een melding wordt gedaan of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Voor scholen en kantoren van publieke organisaties geldt de verplichting al voor aanvragen vanaf 1 januari 2013. Dit betekent dat voor het huidige schoolbouwproject Atheneum Wispelbergstraat dient voldaan te worden aan de verstrengde eis. In casu daalt het maximale E-peil van 70% naar 63 % voor gebouwen die geen of onvoldoende energie halen uit hernieuwde energiebronnen. Deze norm is niet van toepassing op de nieuwbouw van de refter en sporthal, noch op de verbouwing van de voorvleugel.

De bouwkost van het Voorontwerp bedraagt 3.815.668 € of 103,87 % van de financiële norm, waardoor de BBV (bruto beschikbaarheidsvergoeding) per jaar 144.273,93 € bedraagt ten laste van de inrichtende macht.

In bijlage is het dossier gevoegd dat voorgelegd werd aan de Commissie van Deskundigen i.v.m. de overschrijding van de financiële norm. Daarbij is gevraagd om de overschrijding van de

financiële norm van het deel verbouwing goed te keuren. AGION bekijkt de delen nieuwbouw (88,3%) en verbouwing (142,27%) immers afzonderlijk. In de BBV wordt wel een gemiddelde gemaakt van het geheel (103,87%).

Door de goedkeuring van de overschrijding van de financiële norm zal ook het deel boven 100% gesubsidieerd worden door AGION.

Indien de inrichtende macht een kunstproject wenst te integreren in het bouwproject, verhoogt het percentage van de financiële norm met 1 % (zijnde van 103,87 % naar 104,87 %).

Voorliggend Voorontwerp (delen I, II en III) en de berekening van de BBV worden in het kader van het Voorcontract tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap voor het schoolbouwproject Wispelbergstraat ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

De inrichtende macht moet zijn akkoord geven over de verderzetting van het voorontwerp opdat binnen de opgelegde planning overgegaan kan worden naar de volgende fase in het project, nl de fase van de vergunningsaanvraag.

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

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed in het kader van artikel 4.2. van het Voorcontract tussen de Stad Gent en de DBFM-vennootschap betreffende het schoolbouwproject Atheneum Wispelbergstraat de verderzetting van het voorontwerp, dit om over te kunnen gaan naar de volgende fase in het project, nl de fase van de vergunningsaanvraag.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Onderwijs en Opvoeding — Staf

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *inrichten van algemeen secundair onderwijs*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
