

**Samenwerkingsovereenkomst
tussen WoninGent en
Stad Gent en TMVW**

**Betreffende
infrastructuurprojecten
bouvvelden 1 en 3
in Nieuw Gent**

Overeenkomst

Tussen: **WoninGent cvba-so**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, verder WoninGent genoemd, vertegenwoordigd met toepassing van art. 21 van de statuten door Karin Wouters, Algemeen directeur.

Hierna genoemd 'WoninGent';

En haar partners:

Stad Gent vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie tekenen, de algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, Mieke Hullebroeck en schepenen van Mobiliteit en Publieke Ruimte en Stedenbouw, Filip Watteeuw in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit de dato....

Hierna genoemd 'Stad';

De opdrachthoudende vereniging "TUSSENGEMEENTELIJKE MAATSCHAPPIJ DER VLAANDEREN VOOR WATERVOORZIENING", in het kort "TMVW", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Stropstraat 1, met ondernemingsnummer 0200.068.636, hier vertegenwoordigd door de heer Christophe Peeters, voorzitter van de Raad van Bestuur, en mevrouw Marleen Porto-Carrero, algemeen directeur.

Hierna genoemd 'TMVW';

Aangezien WoninGent, de Stad en TMVW infrastructuurwerken wensen uit te voeren binnen de wijk Nieuw Gent voor volgende projecten:

- Bouwveld 1: hoek Kikvorsstraat - Zwijnaardsesteenweg
met volgende adressen:
 - Zwijnaardsesteenweg 592- Kikvorsstraat 1 tem 7
- Bouwveld 3: thv Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw
met volgend adres: Rerum Novarumplein 181

Aangezien de partijen van oordeel zijn dat deze werken en de dienstenopdrachten betreffende deze werken in het algemeen belang dienen te worden samengevoegd,

wordt overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1 Aanduiding opdrachtgevend bestuur

WoninGent, de Stad en TMVW beslissen de hoger beschreven werken en bijhorende diensten in het algemeen belang samen te voegen en WoninGent aan te duiden om in gezamenlijke naam als opdrachtgevend bestuur op te treden, overeenkomstig artikel 48 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

De leidend ambtenaar wordt aangesteld door WoninGent en is belast met de leiding der werken. Dit betekent dat hij alleen gemachtigd is om opdrachten te geven aan het studiebureau, proces-verbaal van ingebrekestelling op te maken, proces-verbaal van voorlopige en definitieve oplevering der werken op te maken, de werken te schorsen, vorderingsstaten goed te keuren, verrekening op te maken en voor te stellen, eventuele maatregelen van ambtswege voor te stellen, enz.

ARTIKEL 2 Ontwerp

Als opdrachtgevend bestuur zal WoninGent de plaatsing en de gunning van één of meerdere dienstopdrachten voor het ontwerp, de studie en leiding van de gezamenlijke werken organiseren conform de wetgeving overheidsopdrachten.

De Stad en TMVW staan in voor de nodige bijstand aan het door Woningent aangestelde ontwerpteam tijdens de ontwerpfase en de uitwerking van het uitvoeringsdossier.

WoninGent, de Stad en TMVW houden zich aan de voor de drie partijen vooropgestelde projectplanning:

- Najaar 2020: Stad en TMVW bezorgen ten laatste hun opmerkingen en eventuele specifieke bestekteksten aan voor het aanbestedingsdossier
- Voorjaar 2020: Publicatie aanbestedingsdossier
- Na zomer 2020: start der werken
- Eind mei 2022: voorlopige oplevering (Uitvoeringstermijn: 650 kalenderdagen)

ARTIKEL 3: Uitvoering der werken

De technische bepalingen van de Stad en TMVW worden opgenomen in het uitvoeringsdossier voor de uitvoeringsopdracht. De partners staan in rechtstreeks contact met het door WoninGent aangestelde ontwerpteam om de nodige richtlijnen en input te bezorgen voor het uitvoeringsdossier binnen de vooropgestelde planning. Voor beslissingen (oa mogelijke meerwerken, overschrijding hoeveelheden,..) zal de leidend ambtenaar voorafgaandelijk aan zijn beslissing, advies vragen aan de Stad en TMVW. Indien er geen tegenstrijdigheden kunnen uit voortvloeien is dit advies bindend. In elk geval dient dit advies te worden gegeven binnen een termijn die de leidende ambtenaar bepaalt ifv de vlotte vooruitgang der werken. De partijen dragen de volledige verantwoordelijkheid, ook financieel, voor onder meer het tijdig verlenen van dit advies. Wanneer de leidend ambtenaar meent dat hierdoor het project in zijn geheel in het gedrang komt, bijvoorbeeld door belangenconflicten en/of onvoorziene omstandigheden (zoals bvb. technische moeilijkheden, het uitblijven van beslissingen,...) en de opdracht niet in overeenstemming met de vooropgezette planning kan worden uitgevoerd, zal de leidend ambtenaar deze situatie binnen de twee werkdagen met de vertegenwoordigers van de andere partijen bespreken en zullen zij in onderling

overleg binnen de twee werkdagen een beslissing proberen nemen. Komen partijen niet overeen binnen die termijn wordt de leidend ambtenaar bij deze bepaling door hen gemachtigd om een beslissing te nemen in het belang van het project als geheel.

De Stad en TMVW staan in voor de nodige bijstand tijdens de uitvoering der werken en nemen deel aan de wekelijkse werfvergaderingen. De Stad en TMVW kunnen op eigen kosten bijkomend toezicht op de werken laten uitvoeren.

ARTIKEL 4: Veiligheidscoördinatie

Als opdrachtgevende bestuur zal WoninGent, in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving en het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, één gemeenschappelijke veiligheidscoördinator-ontwerp en verwezenlijking aanstellen.

Voor deze opdrachten werd de veiligheidscoördinatie voor de bouw en de infrastructuur samengevoegd in één overeenkomst met een gemeenschappelijke veiligheidscoördinator:

- Bouwveld 1 en 3: Veto & Partners

Alle partijen zien er op toe dat de veiligheidscoördinator zijn opdrachten, samenhangend met hun aandeel in de samengevoegde opdrachten, te allen tijde volledig en adequaat vervult, dat hij betrokken wordt bij alle etappes van de studie en de uitvoering van de werken en dat hij alle informatie krijgt die nodig is voor de uitvoering van zijn opdrachten.

Het opdrachtgevende bestuur ziet er op toe dat de veiligheidscoördinator - verwezenlijking een exemplaar van het aangepaste veiligheids- en gezondheidsplan, coördinatiedagboek en post-interventiedossier met betrekking tot de samengevoegde opdrachten aan de Stad en TMVW bezorgt bij de voorlopige oplevering.

De kosten verbonden aan de aanstelling en de uitvoering van de taken van de veiligheidscoördinator worden cf. hun aandeel in de werken verdeeld tussen partijen.

ARTIKEL 5: Bodemsaneringdeskundige en technisch verslagen.

Als opdrachtgevend bestuur zal WoninGent, in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving en de wetgeving en reglementering met betrekking tot het werken met uitgegraven bodem, een bodemsaneringdeskundige aanstellen voor het opstellen van het technisch verslag overeenkomstig de standaardprocedure voor de opmaak van een technisch verslag van 11 mei 2012 en latere wijzigingen. Het opdrachtgevend bestuur vraagt de conformverklaring van het technisch verslag aan een erkende bodembeheerorganisatie.

Volgende verslagen werden reeds opgesteld:

- Bouwveld 1:
 - o Technisch verslag door Group Van Vooren 05.07.2018
 - o Sonderingsverslag door Laborex 09.04.2018
- Bouwveld 3:

- o Technisch verslag door Group Van Vooren 06.07.2018
- o Sonderingsverslag door Laborex 13.04.2018

De technische verslagen dienen te worden uitgebreid met de werken van TMVW. Tevens dienen de bodemverslagen opnieuw conform verklaard te worden. WoninGent vraagt hiervoor de nodige plannen op bij het ontwerpteam. De supplementaire kosten voor de uitbreiding en de desbetreffende conformverklaring van deze delen worden verdeeld tussen Stad Gent en TMVW a rato van elk 50%. Stad Gent zal instaan het uitvoeren en financieren van het milieuhygiënisch onderzoek en eventueel bijkomende sonderingswerken voor de omgevingsaanleg van de bouwvelden. TMVW staat in voor de opmaak van het sloopopvolgingsplan voor de omgevingsaanleg van de bouwvelden. WoninGent levert daarvoor de nodige documenten aan.

ARTIKEL 6: Vergunningen.

Behoudens een andersluidende afspraak tussen de partijen vraagt WoninGent de omgevingsvergunningen aan. Desgevallend worden de omgevingsvergunningsaanvragen voor de woningen en de infrastructuur gebundeld.

ARTIKEL 7: Gunningprocedure uitvoering der werken

Als opdrachtgevend bestuur schrijft WoninGent de plaatsingsprocedure uit, na goedkeuring van het uitvoeringsdossier door de Stad en TMVW, staat in voor de opening der inschrijvingen, maakt het gunningsverslag op en plaatst de opdracht, na goedkeuring van het gunningsverslag door de Stad en TMVW. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat de aanneming één ondeelbaar geheel uitmaakt en dat alle werken dus moeten toevertrouwd worden aan de laagste regelmatige bieder in geval van (open) procedure met als enig gunningscriterium de prijs en aan de voordeligste offerte in geval van (open) procedure met meerdere gunningscriteria, voor de totaliteit der werken.

WoninGent zal de kennisgeving van de goedkeuring van de gezamenlijke werken slechts betekenen aan de aannemer (= opdracht sluiten) nadat de bevoegde organen van de andere betalende partijen (de Stad en VMSW en TMVW) hebben ingestemd met het gunningsvoorstel en met het gedeelte der werken te hunner lasten, en de nodige financiële middelen hebben voorzien. Zij zullen WoninGent kennis geven van haar beslissing uiterlijk 30 dagen nadat zij hierom werd verzocht. Het goedkeuringstraject bij de Stad, TMVW en VMSW loopt parallel.

ARTIKEL 8: Kostenverdeling

Kostenverdeling van de studiekosten (incl. alle erelonen):

- **Bouwveld 1: hoek Kikvorsstraat - Zwijnaardsesteenweg:**
 - o Algemeen: VMSW subsidieert maximaal 10% studiekosten van de 100% gesubsidieerde werken. Bij overschrijding van dit maximum draagt de Stad dit deel.

- **Bouwweld 3: t.h.v. Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw:**

o Algemeen:

- VMSW subsidieert maximaal 10% studiekosten van de 60% gesubsidieerde werken. Bij overschrijding van dit maximum draagt de Stad dit deel.
- De Stad draagt de overige studiekosten op het niet-gesubsidieerde deel der werken via een investeringssubsidie.
- TMVW draagt de studiekosten op de werken die door TMVW worden bekostigd.

Voor dit bouwweld werd een coëfficiënt van 1,1 afgesproken dewelke het ereloon bepaalt volgens onderstaande formule van VMSW:

$$- PC = 104,8672 \times KW^{-0.1941} \times k$$

In deze formule is PC: het ereloonpercentage, afgerond tot 2 decimalen; KW: de kostprijs van de werken in euro, exclusief BTW; k: de coëfficiënt van 1,15 wanneer nieuwe riolering moet aangelegd worden op openbaar domein, 1,40 wanneer geen nieuwe riolering moet aangelegd worden op openbaar domein.

WoninGent zal de uitgebreide studieopdracht voor de omgevingsaanleg, inclusief rioleringswerken van de twee bouwwelden prefinancieren. De overige partijen betalen hun aandeel in de studiekosten terug aan WoninGent conform bovenstaande kostenverdeling.

Op basis van de voorlopige raming van het definitief ontwerp bedraagt het totale aandeel van de Stad Gent maximaal 35.000 euro, het totale aandeel van TMVW bedraagt maximaal 15.000 euro.

Een indicatieve raming van de kosten voor de studieopdracht op basis van de gegeven opdrachten/beeld op datum van ondertekening van de overeenkomst en rekening houdend met de verdeelsleutels berekend volgens de hierboven uitgezette principes en/of de percentages voor het ereloon volgens de huidige ramingen opgenomen in de tabel in bijlage 1 bij onderhavige overeenkomst.

Eventuele meerwerken worden door de aanbestedende overheid slechts bevolen na onderling akkoord van de verschillende betrokken partijen betreffende de inhoud en de financiële regeling cfr de afspraken opgenomen onder art 3 'uitvoering der werken'.

Kostenverdeling van de infrastructuurwerken:

- **Bouwweld 1: hoek Kikvorsstraat - Zijnaardsesteenweg:**

- o VMSW subsidieert 100% van de werken
- o Raming bouwkost fase definitief ontwerp: € 63.716,17excl btw

- **Bouwweld 3: t.h.v. Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw:**

- o VMSW subsidieert 60% van de werken
- o Stad staat in voor de overige 40% niet-gesubsidieerde werken
- o Raming bouwkost fase definitief ontwerp: €333.704,08excl btw
- o Bovenop dit ramingsbedrag worden werken uitgevoerd ten laste van TMVW met een ramingswaarde van €41.666,76 excl btw

Indien de leidend ambtenaar tijdens de uitvoering een belangrijke wijziging van de

opdracht voor het deel ten laste van de Stad of TMVW noodzakelijk acht, of de voorziene hoeveelheden sterk worden overschreden, wordt vóór de betekening aan de aannemer de goedkeuring van de betrokken partij(en) bekomen over de voorgestelde wijzigingen en verrekeningen cfr de afspraken opgenomen onder art 3 'uitvoering der werken'.

ARTIKEL 9 - Betaling

9.1. Studiekosten

WoninGent staat in voor de rechtstreekse betaling van het studiebureau en de andere contractanten voor het geheel waarvan zij optreedt als aanbestedende overheid. Met uitzondering van de contractanten voor de uitvoering van de werken, het milieuhygienisch onderzoek, het sloopopvolgingsplan en eventuele bijkomende sonderingswerken. Voor deze opdrachten zullen TMVW en Stad Gent rechtstreeks contracten afsluiten met rechtstreekse betaling.

Stad Gent en TMVW zullen hun aandeel in de studieopdracht cf de vastgelegde principes voor de verdeling in art 8 en de tabel in bijlage 1 bij onderhavige overeenkomst in 2 schijven terugbetalen aan WoninGent:

- 1^{ste} schijf: 50% van de voorziene studiekosten bij ondertekening van deze overeenkomst
- 2^{de} schijf: 50% na gunning aan de voordeligste regelmatige inschrijver voor de uitvoeringsopdracht op basis van het gunningsbedrag.

In het geval het project on hold wordt geplaatst, zullen de Stad en TMVW hun aandeel van de reeds voldane studiekosten binnen de 2 maanden na verzoek van WoninGent aan WoninGent overmaken.

WoninGent bezorgt op dat ogenblik een afrekening aan de partijen met daarin het verschuldigde bedrag, samen met de inhoudelijke en financiële verantwoording van de gemaakte studiekosten.

9.2 Andere kosten voorafgaand aan de werken

De Stad neemt de kosten van milieu hygiënisch onderzoek van de omgevingsaanleg en eventuele bijkomende sonderingswerken volledig op zich, en 50% van de supplementaire kosten voor de uitbreiding en de conformverklaring van de bodemattesten.

TMVW neemt de kosten voor de opmaak van een sloopopvolgingsplan voor de omgevingsaanleg volledig op zich en 50% van de supplementaire kosten voor de uitbreiding en de conformverklaring van de bodemattesten.

9.3 Werken

De aannemer of de overige instanties die kosten genereren dienen de naar partijen opgesplitste betalingsaanvragen en vorderingsstaten in bij de leidend ambtenaar met kopie aan de Stad en TMVW. De Stad en TMVW geven binnen de 7 kalenderdagen haar opmerkingen en/of goedkeuring door aan de leidend ambtenaar. In geval van vorderingsstaten staat de architect in voor de opmaak van het proces-verbaal voor facturatie voor het bedrag dat werd goedgekeurd door de leidende ambtenaar, dit voor wat betreft het aandeel van de Stad en TMVW. Na ontvangst van de verbeterde en goedgekeurde betalingsaanvragen en vorderingsstaten en mits goedkeuring van de de Stad of TMVW of het verstrijken van de 7 kalenderdagen, worden de facturen rechtstreeks aan de partijen voor het aandeel ten hunnen laste overgemaakt.

ARTIKEL 10 - Borgtocht

WoninGent verzoekt de aannemer de borgtocht te stellen. Deze heeft betrekking op de totaliteit der werken. Het opdrachtgevend bestuur kan dus eventueel beslag leggen op de ganse borgtocht, maar zal die uiteraard geheel of gedeeltelijk aanwenden ten voordele van de partij ten aanzien van wie de aannemer tekort geschoten is en dit in verhouding tot het aandeel van elke partij in de slecht, niet of laattijdig uitgevoerde werken.

ARTIKEL 11 - Verplaatsing van nutsleidingen

Indien het voor de realisatie van het project nodig blijkt om bepaalde bestaande nutsleidingen te verplaatsen, dient de Stad als eigenaar en/of beheerder van het openbaar domein hiertoe het bevel te geven aan de betrokken vergunninghouders binnen de veertien dagen nadat WoninGent aan de Stad kennis gegeven heeft van de noodzaak om bedoelde nutsleidingen te verplaatsen.

Indien het voor de realisatie van het project nodig blijkt om bepaalde bestaande nutsleidingen te verplaatsen, zal de leidende ambtenaar de nutsmaatschappijen vroegtijdig betrekken. De nutsmaatschappijen bekijken in kader van het totaalplaatje welke werken, saneringen, optimalisaties... al op hun lange termijn planning staan en welke werken bijkomend zijn in functie van de bouwprojecten of de infrastructuurwerken.

Overzicht van de stand van zaken per bouwveld:

- Bouwveld 1: hoek Kikvorsstraat – Zwijnaardsesteenweg:
 - Proximus en Telenet: beide maatschappijen hebben leidingen op privaat terrein van de Stad aangebracht dewelke op kosten van de nutsmaatschappijen zullen verplaatst worden.
 - Fluvius: lage druk gasleiding dient verplaatst te worden. Fluvius heeft hiervoor een offerte opgesteld. Uit veiligheidsoverweging heeft WoninGent beslist om deze gasleiding verder te plaatsen van de bouwzone. Daarom neemt WoninGent deze kost op zich.
 - TMVW: bestaande gietijzeren leiding wordt vervangen naar PE-leiding op kosten van TMVW.

- Bouwveld 3: t.h.v. Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw:
 - Proximus, Telenet en Eandis: er liggen geen leidingen in de weg
 - TMVW: Er loopt een waterleiding ter hoogte van de nieuwbouwzone dewelke buiten dienst zal moeten gezet worden. Dit zal samen met de nieuwe aansluiting uitgevoerd worden. Hiervoor heeft TMVW een offerte opgesteld met een verdeelsleutel waarvan 17,5% ten laste is van WoninGent (via subsidie VMSW) en 82,5% ten laste van TMVW (projectnr DOM-061/18/011-D, offertenr 20106111).

De leidende ambtenaar coordineert de nodige werken met de nutsmaatschappijen.

ARTIKEL 12: Afbraak 2 voetbalvelden

Thv bouwveld 3 aan het Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw bevinden zich 2 voetbalvelden.

Klein voetbalveld: De Stad voorziet de volledige bovengrondse afbraak. WoninGent neemt enkel de afbraak van alle ondergrondse constructies in haar aanbestedingsdossier op.

Groot voetbalveld: WoninGent neemt de volledige afbraak, dus zowel boven- als ondergrondse constructies in haar aanbestedingsdossier op. Mogelijks zal de Stad de bovengrondse constructie geheel of gedeeltelijk op voorhand afbreken.

De Stad houdt hierbij rekening met de vooropgestelde planning van het project en communiceert pro-actief met WoninGent over een eventuele afbraak.

ARTIKEL 13 - Geschillen

Behoudens ingeval van een zware fout of ernstige nalatigheid vanwege het opdrachtgevende bestuur, verbindt de Stad zich ertoe om, met betrekking tot de werken en diensten te haren laste, het opdrachtgevende bestuur volledig te vrijwaren en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen. Het opdrachtgevende bestuur verstrekt alle inlichtingen ten behoeve van de gerechtelijke procedure.

ARTIKEL 14 - Boetes en kortingen wegens minwaarde

De boetes en/of kortingen wegens minwaarde die duidelijk overeenstemmen met een bepaald aandeel, komen ten goede aan de betrokken partij. De andere boetes (van algemene aard) en/of kortingen wegens minwaarde die niet onmiddellijk toewijsbaar zijn aan een bepaald deel, worden pro rata van de inschrijvingsbedragen voor de verschillende delen verdeeld over de twee partijen.

ARTIKEL 15 - Voorlopige en definitieve oplevering - Vrijgave borgtocht

Aangezien het één globale aanneming betreft, beslist de leidend ambtenaar over het al of niet toestaan van de voorlopige en definitieve oplevering voor gans de aanneming, dus voor alle delen samen.

De vrijgave van de borgtocht heeft betrekking op de ganse aanneming.

De processen-verbaal van de voorlopige en de definitieve oplevering worden opgesteld door de leidend ambtenaar. Hiervan wordt een afschrift aan de Stad en TMVW bezorgd.

Voor het plaatsbezoek met het oog op de oplevering nodigt de leidend ambtenaar alle partijen tijdig uit. Iedere partij wordt aldus de mogelijkheid geboden om, tegensprekelijk, haar opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering. Gelet op de overdracht naar het openbaar domein, wordt er bijzondere aandacht besteed aan de opmerkingen van de Stad. Indien de Stad oordeelt dat de werken niet opgeleverd kunnen worden, zal zij dit duidelijk motiveren ten aanzien van het opdrachtgevend bestuur.

ARTIKEL 16 - Waarborgperiode

Tijdens de waarborgperiode zal de Stad elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, rapporteren aan de leidend ambtenaar, die het schadegeval zal onderzoeken. Als hij oordeelt dat de aannemer verantwoordelijk is voor de schade, zal hij hem opdracht geven tot aangepaste maatregelen en nodige herstellingen.

Opgemaakt in drievoud te Gent op

Voor WoninGent,

<p>Karin Wouters Algemeen directeur</p>

Voor de Stad,

<p>Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent</p>	<p>Filip Watteeuw Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw Voor de voorzitter van de gGemeenteRaad bij delegatiebesluit van 26 november 2019</p>
--	---

Voor TMVW,

<p>Mevr. Marleen Porto-Carrero Algemeen directeur</p>	<p>Dhr. Christophe Peeters Voorzitter Raad van bestuur</p>
---	--