



SOCIAAL WOONPROJECT MEULESTEDE “NEW ORLEANSSTRAAT” SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1) De **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- a) Mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de gemeenteraad
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

in hoedanigheid van eigenaar van een deel van de percelen waarop het sociaal woonproject zal komen, toekomstig gebruiker van de ontmoetingsruimte en toekomstig eigenaar van een deel van het omliggend openbaar domein,

hierna genoemd "**de Stad**"

En

2) Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, hier vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden:

- a) De heer Rudy Coddens, schepen van Sociaal beleid & Armoedebestrijding, Gezondheid & zorg, Seniorenbeleid en Financiën
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d.

in hoedanigheid van eigenaar van een deel van de percelen waarop het sociaal woonproject zal komen en toekomstig beheersinstantie van de erkende sociale assistentiewoningen, en van toekomstig eigenaar van de ontmoetingsruimte, gelegen in de New Orleansstraat XX te 9000 Gent

hierna genoemd "**het OCMW**"

En

3) **WONINGENT CVBA-SO**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, met ondernemingsnummer 0400.032.156, en hier overeenkomstig artikel 21 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Karin Wouters, algemeen directeur,

Ondergetekende en hierna genoemd '**WoninGent**',

In hoedanigheid van toekomstig opstalhouder en verhuurder van het sociaal woonproject,

hierna samen genoemd '**de/alle partijen**'

Wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Stad Gent is eigenaar van twee percelen grond, meer bepaald:

- Een perceel grond gelegen aan de hoek van de New-Orleansstraat en de Glasgowstraat, kadastraal gekend Gent 1^e afdeling, sectie A, perceelnummer 3642P, met een kadastrale oppervlakte van 500 m², meer bepaald loten 4, 5 en 9, zoals aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd '**perceel Stad 1**';
- Een perceel grond gelegen langsheen de New-Orleansstraat, kadastraal gekend Gent 1^e afdeling, sectie A, perceelnummer 3642N, met een kadastrale oppervlakte van 760 m², meer bepaald loten 6 en 7, zoals aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd '**perceel Stad 2**';

Het OCMW is eigenaar van een perceel grond te 9000 Gent, gelegen aan de New-Orleansstraat 263/267, kadastraal gekend Gent 1^e afdeling, sectie A, perceelnummer 3642R, met een kadastrale oppervlakte van 3010 m², hierna genoemd '**perceel OCMW**'.

Het OCMW en de Stad sloten voor perceel Stad 1 op 22 mei 2018 een onderhandse opstalovereenkomst opdat het OCMW assistentiewoningen kan bouwen op lot 4 (eigendom Stad Gent) en lot 3 (eigendom OCMW).

Op vraag van het OCMW en Stad Gent wenst WoninGent op perceel Stad 2 en een deel van perceel OCMW een gebouw te realiseren met ca 20 sociale assistentiewoningen (SAW) met gemeenschappelijke leefruimte/ontmoetingsruimte, ca 4-5 sociale huurwoningen voor grote gezinnen, parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale assistentiewoningen en achterliggende tuinen. Op vraag van de Stad wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid naar een grotere ontmoetingsruimte, waarvoor de Stad een invulling zal zoeken.

Het volledige programma (SAW, ontmoetingsruimte, sociale huurwoningen voor grote gezinnen, parkeerplaatsen en achterliggende tuinen) wordt hierna samen genoemd '**het sociaal woonproject**'. Waar het enkel gaat over het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, wordt dit '**het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte**' genoemd).

Rondom het sociaal woonproject komt er publieke ruimte: een groenzone, een voorstrook en een aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Het geheel van het sociaal woonproject en openbare ruimte wordt hierna genoemd '**het project**'.

WoninGent is bereid om het sociaal woonproject op te richten en de sociale assistentiewoningen en sociale woningen voor grote gezinnen te verhuren.

Teneinde dit project te realiseren hebben partijen hierover een aantal afspraken uitgewerkt, die worden opgenomen in onderhavige samenwerkingsovereenkomst.

OVEREENKOMST

Artikel 1 – VOORWERP EN DOELSTELLING

1.1. Voorwerp

Huidige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de realisatie van een sociaal woonproject.

Dit sociaal woonproject bestaat uit de realisatie van

- een groep van ca 20 erkende sociale assistentiewoningen (hierna genoemd SAW),
- ca 4-5 sociale huurwoningen voor grote gezinnen,
- een ontmoetingsruimte voor de SAW, in de zin van art. 4, §1, eerste lid, 10° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, waarbij deze ontmoetingsruimte op vraag van de Stad zal uitgebreid worden naar een grotere ontmoetingsruimte, zoals hierna bepaald,
- een aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van Stad Gent (op vandaag 10 parkeerplaatsen) en
- achterliggende tuinen.

Het exacte aantal SAW en sociale huurwoningen moet nog onderzocht worden en is onder meer afhankelijk van de omvang van de ontmoetingsruimte en de oplossing voor fietsenstallingen.

Het sociaal woonproject is gelegen te 9000 Gent, langsheen de New Orleansstraat, op de loten 2, 6 en 9, zoals aangeduid op het plan in bijlage.

Een groep voor **assistentiewoningen** is een voorziening die bestaat uit een of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individueel aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Een **sociale assistentiewoning** is een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en waar hij een beroep kan doen op zorg. Deze woning wordt aan de bewoner verhuurd op grond van een overeenkomst voor de verhuring van een sociale huurwoning met toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De **ontmoetingsruimte** is de gemeenschappelijke leefruimte in de gebouwen van de groep van assistentiewoningen, zoals bepaald in artikel 39 van bijlage 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers. De ontmoetingsruimte is elke weekdag beschikbaar voor de bewoners en tijdens het weekend op verzoek.

Op vraag van de Stad wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid naar een grotere ontmoetingsruimte, waarvoor de Stad een invulling zal zoeken. De ontmoetingsruimte voor de SAW zal geïntegreerd worden in deze grotere ontmoetingsruimte. De Stad zal hierover uiterlijk bij gunning van de ontwerpopdracht door WoninGent het bijhorend programma van eisen bezorgen.

De **sociale woningen voor grote gezinnen** zijn sociale huurwoningen die door een sociale huisvestingsmaatschappij aan grote gezinnen die op basis van de toelatingsvoorwaarden van de sociale huur in Vlaanderen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, verhuurd worden.

Bij het sociaal woonproject horen achterliggende tuinen en ca 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale assistentiewoningen.

Rondom het sociaal woonproject komt een groenzone, een voorstrook en een ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Het exacte aantal parkeerplaatsen en de invulling van de parkeerzone moet nog in detail onderzocht worden.

1.2. Doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst

De overeenkomst heeft tot doel de intentie van partijen omtrent de oprichting en verhuring van bovenvermelde sociale assistentiewoningen, sociale woningen voor grote gezinnen en de ontmoetingsruimte, en de zorg- en dienstverlening aan de bewoner-huurder van de sociale assistentiewoningen te omschrijven.

OCMW Gent wordt grondeigenaar van het perceel grond waarop het sociaal woonproject zal gerealiseerd worden.

De sociale huisvestingmaatschappij WoninGent zal het sociaal woonproject oprichten en de SAW en sociale huurwoningen verhuren, en hiertoe met de sociale huurder / bewoner een huurcontract afsluiten die betrekking heeft op het genotsrecht van de sociale (assistentie)woning (verder genoemd, het 'huurcontract'), en dit volgens de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode. WoninGent zal de huurlasten rechtstreeks aanrekenen aan de sociale huurders.

Het OCMW zal hiertoe aan WoninGent een opstalrecht verlenen op het deel van de percelen bestemd voor het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte.

Het OCMW zal als beheersinstantie de erkende groep van 20 sociale assistentiewoningen uitbaten en met de sociale huurder / bewoner een overeenkomst ondertekenen die uitsluitend betrekking heeft op de zorg- en dienstverlening (verder genoemd, de 'dienstverleningscontract'), zoals bepaald in artikel 41 § 2 eerste lid van

bijlage 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.

Samen - WoninGent als gebouweigenaar van de groep van de sociale assistentiewoningen en het OCMW als beheersinstantie - zorgen partijen ervoor dat de sociale assistentiewoningen (blijven) voldoen aan alle erkenningseisen op het vlak van de infrastructuur en de dienstverlening.

Voor de ontmoetingsruimte zal het OCMW grond- en gebouweigenaar blijven. Het OCMW verleent een bouwrecht aan WoninGent, die zal instaan voor de bouw van de ontmoetingsruimte, zoals hierna omschreven in artikel 4. Vanaf de voorlopige oplevering zal de Stad deze ontmoetingsruimte in gebruik nemen, conform de afspraken zoals opgenomen in de kaderovereenkomst wederzijds gebruik tussen Stad en OCMW Gent. Stad Gent zal instaan voor de invulling en het beheer van de ontmoetingsruimte.

Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject (de groenzone, de voorstrook en ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein) zullen partijen onderling verdere afspraken maken, rekening houdende met de mogelijkheden voor infrastructuursubsidies in het kader van sociale woonprojecten.

Artikel 2 – MISSIE EN VISIE

De realisatie van het sociaal woonproject heeft voor de sociale assistentiewoningen als missie de bewoners levenslang, zelfstandig en kwaliteitsvol te laten wonen in hun sociale assistentiewoning. De bewoners blijven optimaal participeren aan de maatschappij dankzij de beschermende omgeving en ondersteuning die de groep van sociale assistentiewoningen aanbiedt.

Het doel is 65plussers die zelfstandig in Gent willen wonen (met of zonder hulp van een mantelzorger/ professionelen) en die voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning, een kwaliteitsvolle woning aan te beiden waar zij de ruimte hebben hun leven zelf te regisseren. We vinden het belangrijk dat de bewoners gestimuleerd worden om elkaar te helpen binnen hun mogelijkheden en de bewoners te stimuleren om actief te blijven, sociale contacten te (blijven) onderhouden met familie, andere bewoners, de buurt, etc. daarnaast willen we kwaliteitsvolle dienstverlening te geven door gemotiveerde medewerkers.

Het sociaal woonproject sluit aan bij de ambitie om, conform de sociale missie van WoninGent, het aantal sociale woningen te laten aangroeien in functie van de lange wachtlijsten en het op peil houden van het percentage sociale woningen in een groeiende stad. Op die manier zal dit woonproject mee onderdeel maken van het programma dat het aantal sociale woningen stelstelmatig laat stijgen.

Binnen die aangroei van het aantal sociale woningen wordt er ook ingezet op een inhaalbeweging van het aanbod aan (bij voorkeur grondgebonden) woningen voor middelgrote en grote gezinnen.

Bij dit project zal ook de nodige aandacht worden gegeven aan het creëren van een leefbare woongroep. Daarbij wordt zowel gekeken naar het gebouw zelf als naar de ruimere woonomgeving. Kinderen moeten er hun eigen plek hebben en vinden.

Het sociaal woonproject past binnen het uitwerken van een woonlogica op maat van de wijk zoals voorzien binnen het stadsvernieuwingsproject Muide Meulestede Morgen.

Artikel 3 - WETTELIJK EN CONTRACTUEEL KADER

3.1. Wettelijk kader

Op deze samenwerkingsovereenkomst is onder meer de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Burgerlijk Wetboek;
- Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 en diens uitvoeringsbesluiten;
- (Bijlage 10 van het) Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- Vlaamse Codex Wonen en Uitvoeringsbesluit

3.2. Contractueel kader

Om het project zoals omschreven in artikel 1 te kunnen realiseren dienen navolgende overeenkomsten afgesloten te worden.

Partijen werken de hieronder opgesomde grote lijnen verder uit in onderling overleg.

3.2.1. De **patrimoniale afspraken voor het sociaal woonproject** worden contractueel geregeld door volgende overeenkomsten:

1. Ruilovereenkomst tussen OCMW Gent en Stad Gent:
 - De eigendomssituatie via een ruilovereenkomst wordt afgestemd op de toekomstige situatie:
 - o Lot 1 en lot 8 zullen door het OCMW overgedragen worden aan Stad Gent
 - o Lot 4 en lot 6 zullen door Stad Gent overgedragen worden aan Het OCMW.
 - De ruilovereenkomst zal kosteloos worden afgesloten.
 - Na de ruilovereenkomst zal de Stad eigenaar zijn van:
 - o Een deel van de parkeerplaatsen: lot 8;
 - o De voorstrook vóór het sociaal woonproject: lot 5 en lot 7;
 - o De achterliggende publieke groenzone: lot 1.
 - Na de ruilovereenkomst zal het OCMW eigenaar zijn van:
 - o De bestaande assistentiewoningen: lot 3 en lot 4.
 - o De footprint van het gebouw met sociale assistentiewoningen, ontmoetingsruimte, de tuinen die geen deel uitmaken van de achterliggende groenzone en van een deel van de parkeerplaatsen (hierna genoemd 'zone sociaal woonproject'): lot 2, 6 en 9.

Bovenvermelde loten zijn aangeduid op het opmetingsplan in bijlage. De contouren van de loten op het opmetingsplan kunnen nog gewijzigd worden in functie van het verdere ontwerp, en in functie van verdere afspraken tussen partijen, onder meer tussen de Stad en het OCMW over het openbaar domein rond de bestaande assistentiewoningen.

2. Opstalovereenkomst tussen OCMW Gent en WoninGent voor het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte:
- Het OCMW verleent een opstalrecht aan WoninGent in functie van de bouw en uitbating van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, meer bepaald op loten 2, 6 en 9. De contouren van de loten op het opmetingsplan kunnen nog gewijzigd worden in functie van het verdere ontwerp. WoninGent staat als opstalhouder in voor de studie, bouwaanvraag, bouw, en onderhoud van het sociaal woonproject.
 - Termijn: 45 jaar, met evaluatiemoment na 35 jaar: het OCMW en WoninGent verbinden zich ertoe om na 35 jaar te goeder trouw met elkaar te overleggen teneinde na te gaan of zij ofwel de overeenkomst na 45 jaar zullen beëindigen, ofwel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuw opstalcontract met elkaar te sluiten voor een nieuwe termijn.
 - Het OCMW wordt als de opstalovereenkomst eindigt van rechtswege eigenaar van de gebouwen, en zonder dat hiervoor door het OCMW enige vergoeding aan WoninGent verschuldigd is, tenzij hierover op het evaluatiemoment na 35 jaar andere afspraken worden gemaakt.
 - WoninGent staat gedurende de termijn van het opstalrecht als eigenaar in voor alle onderhoud en herstellingen van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte, en dit conform de goede praktijk. Alle wettelijke vereiste keuringen moeten (zonder opmerkingen) beschikbaar zijn. Voor het onderhoud van de ontmoetingsruimte, zie artikel 4.6.
 - Vergoeding voor opstal: Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.
 - De overeenkomst neemt als voorwaarde op dat WoninGent een ontmoetingsruimte moet voorzien. Het OCMW verleent aan WoninGent een bouwrecht voor de bouw en prefinanciering van de ontmoetingsruimte (zie onder, artikel 4).
 - De kosten en erelonen voor deze opstalovereenkomst worden 50/50 gedeeld tussen WoninGent en het OCMW.
- 3.2.2. De **verhuring en de uitbating van de groep van de sociale assistentiewoningen** wordt contractueel geregeld door volgende drie overeenkomsten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn :
- Een samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en het OCMW over de verhuring en de uitbating van de SAW;
 - Huurcontract tussen WoninGent en de sociale huurder/bewoner;
 - Dienstverleningscontract tussen OCMW Gent en de sociale huurder / bewoner.

Partijen verbinden zich ertoe om in het huurcontract en in het dienstverleningscontract een clause op te nemen die beide overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbindt.

Partijen verbinden zich ertoe om beide overeenkomsten te laten ingaan op dezelfde dag en voor dezelfde duur en te (laten) ondertekenen op hetzelfde tijdstip. De dienstverleningsovereenkomst wordt als eerste ondertekend.

Artikel 4 – BOUWRECHT VOOR DE ONTMOETINGSRUIMTE

4.1. Bouwrecht met accessoir opstalrecht

OCMW Gent geeft, als eigenaar, aan WoninGent een bouwrecht voor de bouw van de ontmoetingsruimte, en dit op basis van het programma van eisen van het OCMW

en de Stad. OCMW Gent vertrouwt WoninGent, die dit aanvaardt, het bouwheerschap van deze werken toe.

WoninGent krijgt via dit bouwrecht een accessoir opstalrecht op het deel van het perceel bestemd voor de op te richten ontmoetingsruimte. WoninGent heeft het recht en de plicht op eigen kosten en verantwoordelijkheid de ontmoetingsruimte op te richten. De ontmoetingsruimte, zelfs al is deze geïncorporeerd met de grond, blijft eigendom van WoninGent voor de duur van het accessoir opstalrecht, meer bepaald tot en met de voorlopige oplevering ervan.

Bij het einde van het accessoir opstalrecht zal het OCMW eigenaar worden van de opstallen, in goede staat van onderhoud.

WoninGent dient als bouwheer te allen tijde in te staan voor de studie, de nodige vergunningen, de bouw van de ontmoetingsruimte, verzekeringen tijdens de duur van de werken, keuringen, onderhoud en herstellingen, ... zoals hieronder verder omschreven. WoninGent vrijwaart de Stad van elke aansprakelijkheid.

De Stad en OCMW Gent blijven betrokken, zoals hierna verder omschreven in artikel 7.

4.2. Aanstelling van ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, ...

WoninGent is bouwheer van de werken en duidt de leidend ambtenaar van de opdrachten aan.

WoninGent staat zelf in voor de aanstelling van ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, ... WoninGent schrijft alleen de plaatsingsprocedure uit, staat in voor de opening der inschrijvingen, laat het gunningsverslag opmaken en plaatst de opdracht. WoninGent is alleen gemachtigd om opdrachten te geven aan studiebureau(s), aannemer(s) en veiligheidscoördinator(en), ...

4.3. Voorlopige en definitieve oplevering van de werken

WoninGent staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de werken. WoninGent is alleen gemachtigd om proces-verbaal van ingebrekestelling op te maken, proces-verbaal van voorlopige en definitieve oplevering der werken op te maken, de werken te schorsen, eventuele maatregelen van ambtswege voor te stellen, enz.

WoninGent nodigt de Stad en OCMW Gent op voorhand uit voor het voorafgaande werfbezoek in functie van de opleveringen. De Stad en OCMW Gent worden aldus de mogelijkheid geboden om, tegensprekelijk, hun opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering. Indien de Stad of OCMW oordelen dat de werken niet opgeleverd kunnen worden, zullen zij dit duidelijk motiveren ten aanzien van WoninGent.

Alle kosten voor het conform afleveren van de technische installaties, inclusief keuringen, worden door WoninGent gedragen.

WoninGent zorgt ervoor dat de nodige verzekeringspolissen worden afgesloten, tijdens de duur van de werken, en draagt de kosten hiervoor.

4.4. Budgetbewaking en financiële opvolging van de werken

WoninGent staat in voor het bewaken van het beschikbare budget, rekening houdend met het programma van eisen van Stad en OCMW Gent. Indien het gevraagde programma van eisen niet haalbaar is binnen het beschikbare budget en een aanpassing van het programma van eisen nodig is, gaat WoninGent hierover in overleg met Stad en OCMW Gent.

WoninGent is gemachtigd om verrekeningen op te maken en voor te stellen. WoninGent verifieert, corrigeert en keurt de vorderingsstaten en facturen goed met betrekking tot de ontmoetingsruimte, en staat in voor de rechtstreekse betaling ervan aan ontwerper(s), aannemer(s), veiligheidscoördinator, ...

4.5. Ingebruikname van de ontmoetingsruimte

Vanaf de voorlopige oplevering zal OCMW Gent deze ontmoetingsruimte in gebruik mogen nemen. Vanaf de voorlopige oplevering zal OCMW Gent instaan voor het afsluiten van een brandverzekering voor de ontmoetingsruimte.

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

4.6. Onderhoud van de ontmoetingsruimte

WoninGent staat in voor het eigenaarsonderhoud tot aan de definitieve oplevering. Vanaf de definitieve oplevering zal OCMW Gent instaan voor het eigenaarsonderhoud van de ontmoetingsruimte.

Het OCMW staat vanaf de voorlopige oplevering in voor het huurdersonderhoud van de ontmoetingsruimte.

Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, staat WoninGent in voor het onderhoud.

WoninGent blijft evenwel ook na de definitieve oplevering instaan voor de opvolging van de waarborgverplichtingen (zie onder), onder meer in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van ontwerper en aannemer.

4.7. Aansprakelijkheid

Tijdens de uitvoering van de werken is WoninGent aansprakelijk voor schade berokkend aan derden door eigen schuld van haar vertegenwoordigers, en meer algemeen voor ieder persoon, voorwerp of goed waarvoor zij burgerlijk aansprakelijk is, onverminderd de aansprakelijkheid van de aannemer, en vrijwaart WoninGent het OCMW en Stad Gent voor elke aansprakelijkheidsvordering door derden voor schade berokkend tijdens de uitvoering van de werken door eigen schuld van haar vertegenwoordigers.

WoninGent volgt de uitvoering van alle waarborgverplichtingen van de ontwerper en de aannemer op en rapporteert onverwijld elk probleem of schadegeval, dat het behoud van de werken of de aansprakelijkheid van de partijen in het gedrang kan brengen, aan de Stad en aan OCMW Gent. WoninGent onderneemt de nodige stappen ten aanzien van de ontwerper en aannemer met oog op de oplossing van het probleem en de nodige herstellingswerken, dit onverminderd de overige bepalingen van deze overeenkomst.

4.8. Financiering van de ontmoetingsruimte

De Stad betaalt een éénmalig bedrag aan WoninGent voor de bouw van de ontmoetingsruimte, zoals hieronder bepaald.

4.9. Informatieplicht t.a.v. en betrokkenheid van de Stad en OCMW Gent bij het sociaal woonproject

WoninGent informeert Stad en OCMW Gent regelmatig over de voortgang van het project.

Partijen komen overeen dat de Stad en het OCMW zullen betrokken worden bij het ontwerp en de uitvoering van het sociaal woonproject, onder meer (maar niet beperkt tot):

- De Stad (Dienst Stedelijke Vernieuwing) en het OCMW (Dienst Ouderenzorg) maken het programma van eisen op voor de ontmoetingsruimte, rekening houdend met het beschikbare budget.
- Dienst Ouderenzorg van het OCMW wordt betrokken bij het ontwerp van de SAW naar maximale toegankelijkheid i.f.v. het Woonzorgdecreet.
- Het bestek en de gunning van de ontwerper die WoninGent aanstelt worden voorafgaand voorgelegd voor advies aan de betrokken diensten van de Stad en het OCMW. WoninGent zal erover waken dat het architecturaal ontwerp van het sociaal woonproject passend is bij de ernaast gelegen bebouwing, door dit als voorwaarde in het bestek van de aanstelling van de ontwerper op te nemen. Daarnaast zal WoninGent in het bestek voorzien dat er binnen de opdracht van de ontwerper minimaal 3 keer opmerkingen kunnen geformuleerd worden op het ontwerp, waarna de ontwerper het ontwerp de plannen dient aan te passen volgens de geformuleerde opmerkingen.
- De betrokken diensten van Stad en OCMW worden nauw betrokken bij het ontwerpproces en zitten mee aan tafel met de ontwerper bij uitwerking van voorontwerp en ontwerp. Het voorontwerp en het ontwerp van de ontmoetingsruimte wordt voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- Het bestek voor de aanstelling van de aannemer voor de bouw van het sociaal woonproject wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- Beslissingen rond meerwerken of substantiële wijzigingen die betrekking hebben op de ontmoetingsruimte, worden voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken diensten van Stad en OCMW.
- De betrokken diensten van Stad en OCMW worden uitgenodigd bij de voorlopige en definitieve oplevering van de ontmoetingsruimte en van de sociale assistentiewoningen.

- De betrokken diensten van Stad en OCMW kunnen desgewenst aansluiten op de werfvergaderingen. De Stad kan op eigen kosten bijkomend toezicht laten uitvoeren.
- Het veiligheidsregister dat wordt opgemaakt door WoninGent, moet permanent ter beschikking zijn van de dienst FM Welzijn.

Artikel 5 – FINANCIERING VAN HET SOCIAAL WOONPROJECT

Over de financiering van het sociaal woonproject gelden volgende afspraken:

5.1. Financiering van het sociaal woonproject zonder ontmoetingsruimte

WoninGent draagt alle uitgaven die nodig zijn om het sociaal woonproject te realiseren, met uitzondering van onderstaande kosten, en vraagt voor de financiering van het sociaal woonproject gesubsidieerde financiering van de VMSW aan.

Het OCMW staat in voor de meerkosten die bepaald worden in het kader van erkende sociale assistentiewoningen binnen het Woonzorgdecreet die boven het financieringsplafond van de VMSW vallen, met een maximum van 300.000 euro btw. Hiervoor wordt een afzonderlijke subsidieovereenkomst afgesloten.

De Stad staat in voor de meerkosten verbonden aan het bouwrijp maken van het terrein (loten 2, 6 en 9) en/of in functie van onvoorziene bodemverontreiniging of andere onvoorziene elementen in de ondergrond (zoals bvb. niet gekende ondergrondse massieven), voor zover voor deze meerkosten geen financiering of subsidies via de VMSW kan verkregen worden.

De Stad en WoninGent staan elk voor 50% in voor de studiekosten verbonden aan de verplichting om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen.

5.2. Financiering van de ontmoetingsruimte

WoninGent draagt als bouwheer alle kosten voor de financiering van de ontmoetingsruimte.

Partijen stemmen onderling de mogelijkheden voor subsidies af, voor de realisatie van de ontmoetingsruimte als gemeenschapsvoorziening in het kader van sociale woonprojecten.

De Stad betaalt ten laatste bij voorlopige oplevering een éénmalig bedrag aan WoninGent, met een maximum van 415.000 euro btw, voor de realisatie van de ontmoetingsruimte. Dit bedrag dekt de volledige bouwkost (incl. eventuele project- en prefinancieringskosten, erelonen en kosten voor studie bureau, veiligheidscoördinatie, verzekeringen, onderhoud tot aan de definitieve oplevering, ...).

Dit bedrag wordt in één keer betaald, ten laatste bij voorlopige oplevering van de ontmoetingsruimte, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen. De uitbetaling

gebeurt na de controle van de ingediende inhoudelijke en financiële verantwoording, op het rekeningnummer van WoninGent. De inhoudelijke verantwoording bestaat minstens uit een volledig as-built dossier naar alle type technologieën: elektriciteit, HVAC, noodverlichting, riolering, ev. gas, brandcentrale, evacuatieplan, lift, etc. Daarnaast moeten ook alle wettelijk vereiste keuringen bezorgd worden.

5.3. Financiering van de aanleg van het openbaar domein

Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject (de groenzone, de voorstrook en ca 8-9 parkeerplaatsen op het openbaar domein) zullen partijen onderling verdere afspraken maken, rekening houdende met de mogelijkheden voor infrastructuursubsidies in het kader van sociale woonprojecten.

5.4. Algemeen

Alle partijen engageren zich om binnen dit budget te blijven. Van zodra blijkt dat er onvoldoende budget zou zijn om bepaalde kosten te dragen en/of er bepaalde onverwachte meerkosten zijn, treden partijen in overleg om het programma waar mogelijk aan te passen om binnen budget te blijven. Indien dit niet mogelijk is, engageren partijen zich om constructief en in overleg te zoeken naar een oplossing.

Artikel 6 – COMMUNICATIE- EN INFORMATIEPLICHT

Elke partij verbindt er zich toe om niet over het voorwerp van deze overeenkomst te communiceren zonder hierover voorafgaandelijk met de andere partijen te overleggen. Elke publieke berichtgeving aangaande onderhavige overeenkomst en haar voorwerp zal voorafgaand aan de publicatie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de andere partijen.

Communicatie uitgaande van alle partijen wordt zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

Partijen erkennen een wederzijdse informatieplicht en komen overeen een nauw contact te onderhouden.

Artikel 7 – OVERLEGMOMENTEN

Partijen komen overeen dat WoninGent de betrokken diensten van Stad en OCMW op de hoogte zal houden over de voortgang van de realisatie van het sociaal woonproject.

Partijen komen overeen 3 maandelijks, en waar nodig meer frequent, een overleg te organiseren tot oplevering van het gebouw en het vervolledigen van het project, zodat het project waar nodig kan worden bijgestuurd.

Artikel 8 – INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst treedt in werking vanaf ondertekening door alle partijen en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen.

Partijen streven te werken naar volgende planning (indicatief):

Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst: december 2021
Goedkeuring subsidieovereenkomst meerkost sociale assistentiewoningen:
december 2021
Aanstelling ontwerper door WoninGent: september 2022
Ruilovereenkomst Stad – OCMW: maart 2023
Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen: september 2023
Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het sociaal woonproject: januari
2024
Opstalovereenkomst OCMW - WoninGent: maart 2024
Samenwerkingsovereenkomst OCMW – WoninGent over de verhuring en uitbating
van de SAW: maart 2024
Aanstelling aannemer door WoninGent: juni 2025
Start bouwwerken: september 2025
Voorlopige oplevering: juli 2027

Artikel 9 - SLOTBEPALINGEN

Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan met betrekking tot of voortvloeiend uit deze overeenkomst en waarover geen onderling akkoord kan bereikt worden, moeten voorgelegd worden aan de daartoe bevoegde rechtbank van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- OCMW Gent op diens maatschappelijke zetel;
- WoninGent op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.
Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drie exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, te Gent op .

Voor Stad Gent,

Algemeen directeur

De voorzitter van de
gemeenteraad

Mieke Hullebroeck

Zeneb Bensafia

Voor OCMW Gent,

Algemeen directeur

Voor de voorzitter van de
raad voor maatschappelijk
welzijn (bij delegatiebesluit
van 26 november 2019)

Mieke Hullebroeck

Rudy Coddens
schepen van Sociaal beleid
& Armoedebestrijding,
Gezondheid & zorg,
Seniorenbeleid en

Voor cvba-so WoninGent,

*

*

Karin Wouters
Algemeen directeur

Bijlagen:

Bijlage 1 Plan