

SOCIAAL WOONPROJECT SINT BERNADETTEWIJK

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ONTWERP

TUSSEN

1) **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:

- a) de heer Marc Heughebaert, voorzitter van de raad van bestuur
- b) Karin Wouters, algemeen directeur,

hierna genoemd '**WoninGent**',

in hoedanigheid van opdrachtgever van de bouwwerken,

2) de **Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 94, waarvoor optreden:

- a) ir. Bart Velleman, afdelingshoofd van de afdeling Projecten

in hoedanigheid van de opdrachtgever voor de infrastructuurwerken voor rekening van het Vlaamse Gewest.

Hierna genoemd "**de VMSW**"

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

- a) mevrouw Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat en Wonen, en
- b) mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.....

in hoedanigheid van opdrachtgever van de stedenbouwkundige studie

hierna genoemd "**de Stad**"

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

WORDT VOORAF UITEENGEZET WAT VOLGT

De Sint-Bernadettewijk is een sociale woonwijk van 190 woningen die is ontworpen en gerealiseerd als tuinwijk. De wijk werd oorspronkelijk opgericht in 1923 op het Gentse grondgebied door de Gentse Maatschappij voor Goedkope Woningen.

De Sint-Bernadettewijk ligt in het noorden van Gent en is een onderdeel van de wijk Sint-Amandsberg op de grens met de wijk Oostakker. Het bevindt zich tevens nabij de Gentse haven en de R4. De wijk grenst in het westen aan de Sint-Bernadettestraat die vandaag een drukke ontsluitingsweg is. In het noorden wordt de wijk begrensd door een verhoogd spoorwegtalud dat Gent met Antwerpen verbindt.

Uit de screening van het patrimonium op basis van de Woningkenmerken in 2018 kan vastgesteld worden dat de wooneenheden niet meer voldoen aan de hedendaagse normen op vlak van woon- en bouwkwaliteit, energieprestatie, akoestiek, enz. De gebouwen bevinden zich in het laatste stadium van hun levensloop en het (verdere) verval zal nu nog versnellen.

Er werd overleg met de stadsdiensten en de stadsbouwmeester opgestart om na te gaan welke de mogelijke opties (renovatie van de wijk en vervangingsbouw) zijn.

Op basis van de screening en na verdere raadpleging van de stadsdiensten heeft de Raad van Bestuur van WoninGent beslist om over te gaan tot de vervanging van de wijk door een 21^{ste}-eeuwse tuinwijk.

Teneinde dit project te realiseren hebben de Partijen hierover een aantal afspraken uitgewerkt, die worden opgenomen in onderhavige samenwerkingsovereenkomst. In een eerste tijd gaat het over de ontwerpopdracht voor de stedenbouwkundige studie, bestaande uit het opmaken van een stedenbouwkundig typologisch voorontwerp voor het geheel van de Sint-Bernadettewijk dat zal gesloopt worden, en het ontwerpen van de gebouwen, private buitenruimte en publieke ruimte. De realisatie van dat ontwerp zal het voorwerp uitmaken van een volgende samenwerkingsovereenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT

Artikel 1 – VOORWERP EN DOELSTELLING

1.1. Voorwerp

Het betreft de Sint-Bernadettewijk waarvoor een vervanging van de woonwijk en zijn infrastructuur wordt gerealiseerd. In het bijzonder handelt deze overeenkomst over het gezamenlijk aanstellen van één ontwerpteam voor de globale ontwerpopdracht (hierna “Ontwerpoperdracht”).

Deze Ontwerpoperdracht bestaat uit drie delen:

Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige studie in opdracht van de Stad
Opstellen en ontwerpend onderzoek van een stedenbouwkundige studie met aanduiding van de sociale woningen en voorzieningen in opdracht van de Stad. Ook het mobiliteit effectenrapport en het algemeen concept voor de omgeving met groenstructuur, water, energie, geluid en mobiliteit maken deel uit van deelopdracht 1. Het mobiliteit effectenrapport moet later verfijnd worden op basis van de uitwerking van de deelopdrachten 2A en 2B om deel uit te maken van de latere omgevingsaanvraag.

Het ontwikkelen van een algemeen concept voor de waterhuishouding, met een eerste inschatting van de benodigde ruimte voor het bovengronds bufferen en/of infiltreren van het regenwater, maakt deel uit van deelopdracht 1.

Aan deze deelopdracht kunnen nog een aantal voorbereidende studies worden toegevoegd, zoals een hydraulische en hydrologische studie, een bomeninventarisatie,... Deze worden limitatief bepaald in de definitieve projectdefinitie die deel zal uitmaken van het gunningsbestek.

De opdracht voor het effectief ontwerpen en uitvoeren van de sociale woningen enerzijds, en van het openbaar domein anderzijds maakt geen deel uit van deze deelopdracht. Wel inbegrepen is het constant bewaken van de algemene principes van deze stedenbouwkundige studie bij de verdere uitwerking van het project.

Na deelopdracht 1 zal gelijktijdig gestart worden met deelopdrachten 2A en 2B. Het ontwerpteam zorgt voor een consistente overgang van deelopdracht 1 naar deelopdrachten 2A en 2B.

Deelopdracht 2A: Nieuwbouwproject sociale woonwijk in opdracht van WoninGent
Het volledig ontwerp, de administratieve afhandeling, de overheidsopdrachten-procedure, de werfopvolging, de coördinatie en de leiding der werken voor het nieuwbouwproject van deze sociale woonwijk.

Het ontwerpteam zorgt tijdens deze opdracht voor de coördinatie met deelopdracht 2B.

De deelopdracht bestaat uit de volgende fases:

- Voorstudie & schetsontwerp
- Voorontwerp
- Aanvraag Omgevingsvergunning

- Definitief ontwerp
- Aanbestedingsdossier
- Gunning (nazicht offertes en opmaak gunningsverslag)
- Uitvoering
- Nazorg (bijstand tijdens de voorlopige en definitieve opleveringen en garantieperiode)

Deelopdracht 2B: Publieke infrastructuur ten behoeve van het nieuwbouwproject St-Bernadettewijk in opdracht van de VMSW

Deze deelopdracht zal moeten uitgevoerd worden volgens de bepalingen van het modelcontract WI 2018 dat de VMSW voor deze deelopdracht zal afsluiten met het ontwerpteam.

Het volledig ontwerp, de administratieve afhandeling, de overheidsopdrachten-procedure, de werfopvolging, de coördinatie, de opvolging tijdens de waarborgperiode en de leiding der werken voor de aanleg publieke ruimte volgens Vlaamse Codex Wonen – artikel 5.23 van de VCW, met ten laste neming door de VMSW. Als zal blijken dat de VMSW niet alle noodzakelijke infrastructuurwerken voor 100% ten laste kan nemen, zal hiervoor een bijkomende samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten die de verder kostenverdeling regelt.

Het ontwerpteam zorgt tijdens deze opdracht voor de coördinatie met deelopdracht 2A.

De deelopdracht bestaat uit de volgende fases:

- Voorstudie & schetsontwerp
- Voorontwerp
- Aanvraag Omgevingsvergunning
- Definitief ontwerp
- Aanbestedingsdossier
- Gunning (nazicht offertes en opmaak gunningsverslag)
- Uitvoering
- Nazorg (bijstand tijdens de voorlopige en definitieve opleveringen en garantieperiode)

1.2. Doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst

De overeenkomst heeft tot doel de werkafspraken tussen de Partijen omtrent de Ontwerpopdracht voor de vervangingsbouw van de woonwijk St Bernadette en zijn infrastructuur te omschrijven.

De Stad is de opdrachtgever van de stedenbouwkundige studie.

WoninGent is de opdrachtgever van het nieuwbouwproject.

De VMSW is de opdrachtgever van de publieke infrastructuur ten behoeve van het nieuwbouwproject.

Artikel 2 – PLAATSING EN UITVOERING VAN DE ONTWERPOPDRACT

2.1. Aanduiding aanbestedende overheid

De Partijen beslissen de hoger beschreven diensten in het algemeen belang samen te voegen en WoninGent aan te duiden om in gezamenlijke naam bij de gunning van de Ontwerpopdracht als aanbestedende overheid op te treden, overeenkomstig art. 48 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

2.2. Plaatsingsprocedure, opdrachtdocumenten, selectie en gunning

De Ontwerpopdracht wordt geplaatst middels een mededingingsprocedure met onderhandeling met Europese bekendmaking.

Het Projectdossier bestaande uit enerzijds de selectieleidraad met de opdrachtomschrijving en respectievelijke modelovereenkomsten en anderzijds het gunningsbestek met het programma van eisen wordt opgemaakt door WoninGent in overleg met de andere Partijen en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan alle Partijen. De selectieleidraad en het gunningsbestek kunnen afzonderlijk ter goedkeuring worden voorgelegd.

Na goedkeuring door alle Partijen zorgt WoninGent als aanbesteder voor de publicatie van de Ontwerpopdracht.

De aanvragen tot deelneming worden door WoninGent voor advies voorgelegd aan de beoordelingscommissie. WoninGent maakt het PV van opening en het selectieverslag op. Het selectieverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan alle Partijen.

Na goedkeuring van het selectieverslag door alle Partijen zal WoninGent de kandidaten verwittigen en de geselecteerde kandidaten verzoeken om een offerte in te dienen.

De offertes worden door WoninGent voor advies voorgelegd aan de beoordelingscommissie. WoninGent maakt het gunningsverslag op en legt dit ter goedkeuring voor aan alle Partijen. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat de Ontwerpopdracht één ondeelbaar geheel uitmaakt en dat alle deelopdrachten dus toevertrouwd moeten worden aan de voordeligste offerte voor de totaliteit van de opdracht.

Nadat alle Partijen hebben ingestemd met het gunningsvoorstel en een verklaring hebben afgelegd dat zij akkoord gaan met het gedeelte van de opdracht ten laste van hen en dat zij voor de betaling ervan de nodige financiële middelen hebben voorzien, gaat WoninGent over tot gunning en sluiting van de opdracht in naam en voor rekening van alle Partijen.

Briefing, overleg en onderhandelingen met de kandidaten/ inschrijvers gebeurt steeds gezamenlijk door de projectleider van WoninGent, de Stad en de VMSW op initiatief en onder leiding van WoninGent.

De beoordelingscommissie wordt als volgt samengesteld:

- 2 stemgerechtigde vertegenwoordigers van WoninGent cvba-so, waarvan de voorzitter
- 2 stemgerechtigde vertegenwoordigers van de Stad
- 2 stemgerechtigde vertegenwoordigers van de VMSW
- 1 stemgerechtigde externe partij aangesteld door de Gentse stadbouwmeester

2.3. Leiding en toezicht op de Ontwerpopdracht

Elke Partij duidt voor de deelopdracht waarvan hij opdrachtgever is een leidend ambtenaar aan. Die leidend ambtenaar staat in voor de leiding en toezicht op de uitvoering van de desbetreffende deelopdracht.

Dit betekent dat alleen hij gemachtigd is om voor die deelopdracht instructies te geven aan de opdrachtnemer, proces-verbaal van ingebrekestelling op te maken, proces-verbaal van oplevering van de deelopdracht op te maken, de deelopdracht te schorsen, vorderingsstaten goed te keuren, verrekeningen op te maken en voor te stellen, eventuele maatregelen van ambtswege voor te stellen, enzovoort.

De leidend ambtenaar van de deelopdracht stemt af met de andere Partijen indien de actie die hij wenst te ondernemen impact kan hebben op de andere deelopdrachten.

De leidend ambtenaar van aanbesteder WoninGent staat in voor de opvolging en vrijgave van de borg, oplevering van de globale Ontwerpopdracht en maatregelen van ambtswege die een impact hebben op de globale Ontwerpopdracht.

2.4. Veiligheidscoördinatie

WoninGent zal, in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving en het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, één gemeenschappelijke veiligheidscoördinator-ontwerp aanstellen voor deelopdracht 2A en deelopdracht 2B. De gezamenlijke aanstelling gebeurt conform de richtlijnen van de VMSW.

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

WoninGent en de VMSW dragen de kost van de veiligheidscoördinatie op het deel der werken te hunnen laste.

2.5. Straffen en boetes

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

2.6. Gerechtelijke procedures

Alle Partijen bij deze samenwerkingsovereenkomst zullen elkaar bijstaan in het kader van eventuele (rechts)vorderingen m.b.t. hun aandeel in de Ontwerpopdracht.

Artikel 3 – FINANCIERING VAN DE ONTWERPOPDRACHT

3.1. Erelonen

De Partijen dragen het ereloon van de opdrachtnemer op het deel van de Ontwerpopdracht waarvoor zij opdrachtgever zijn en sluiten hiervoor in voorkomend geval zelf rechtstreeks een contract met de betrokken opdrachtnemer af:

Deelopdracht 1: stedenbouwkundige studie

Deze opdracht wordt ten laste genomen door de Stad. Hiervoor zullen subsidies worden aangevraagd bij de VMSW.

Deelopdracht 2A: woningen

Deze opdracht wordt ten laste genomen van WoninGent. Hiervoor zal er FS3 financiering aangevraagd worden bij de VMSW.

Deelopdracht 2B: infrastructuur

Deze opdracht wordt ten laste genomen door de VMSW, behalve voor het gedeelte dat niet functioneel is voor het sociaal wonen.

Als de VMSW niet alle werken met betrekking tot het toekomstig openbaar domein ten laste kan nemen, zal hiervoor een bijkomende samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten, specifiek voor wat betreft deelopdracht 2B.

3.2. Kosten van opmetingen en voorbereidende studies

De Partijen dragen ook de kosten van opmetingen en grondmechanische onderzoeken en andere voorbereidende studies in de mate dat die betrekking hebben op hun aandeel met uitzondering van het opmeting van het terrein (artikel

4.1.).

WoninGent en de VMSW dragen de kost van de veiligheidscoördinatie op het deel der werken te hunnen laste.

3.3. Vergoeding van de offertes

Er wordt een vergoeding van € 5.000 (btw niet van toepassing) toegekend aan de geselecteerde kandidaten, met uitzondering van de uiteindelijke gekozen opdrachtnemer, die een behoorlijk uitgewerkte offerte indienen die overeenkomt met de omschrijving van de opdracht en haar programma.

Offertes die geweerd worden wegens onregelmatigheid of die minder dan 50% van de punten behalen bij de gunningscriteria komen niet voor vergoeding in aanmerking.

WoninGent zal hiervan € 2.000 per in aanmerking komende offerte dragen; bedrag dat zal ingebracht worden in de projectkosten voor de FS3 financiering.

De Stad draagt € 3.000 per in aanmerking komende offerte.

3.4. Betalingsmodaliteiten

Elke Partij betaalt haar aandeel in de Ontwerpopdracht rechtstreeks aan de opdrachtnemer. In het Projectdossier wordt verduidelijkt welke bedragen aan welke Partij gefactureerd mogen worden.

Elke Partij verzekert de betaling van de verwijlinteressen die eventueel door de opdrachtnemer worden geëist en die te wijten zijn aan vertragingen of niet-naleving van de termijn, die zijzelf heeft veroorzaakt.

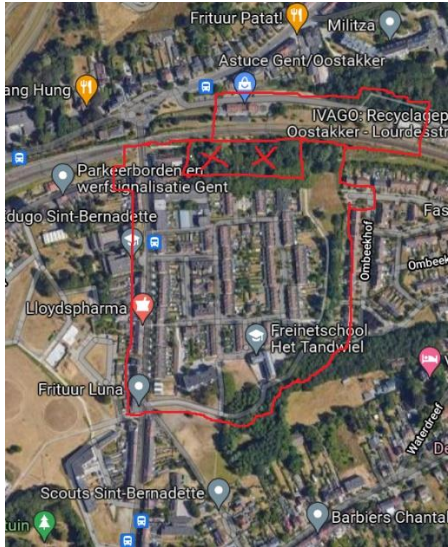
Artikel 4 – OVERIGE ENGAGEMENTEN

4.1. Opmeting van het terrein

De Stad maakt op haar kosten een gedetailleerd opmetingsplan (inbegrepen hoogtepeilen) op tegen het voorjaar van 2022.

Dit is het basisplan voor het Projectdossier.

De afbakening van het opmetingsplan omvat de contouren zoals op onderstaand kaartje is afgebakend.



4.2. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het huidig BPA zal worden opgeheven en daarom voorziet de Stad een RUP-procedure.

De Stad maakt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en spant zich in om:

- Dit af te stemmen op het stedenbouwkundig ontwerp
- De timing maximaal af te stemmen op het globale proces, waarbij:
 - o Zolang als mogelijk inhoudelijk input kan komen vanuit het ontwerpproces van de vervangingsbouw en de publieke ruimte
 - o Tijdig een omgevingsvergunning kan afgeleverd worden

4.3. Indienen van de omgevingsvergunning

WoninGent vraagt de omgevingsvergunning aan.

4.4. Vervolg na de Ontwerpopdracht

De Partijen engageren zich om tijdens de looptijd van deze samenwerkingsovereenkomst een volgende samenwerkingsovereenkomst uit te werken die de werkafspraken voor het verdere traject (realisatie van het ontwerp) zullen vastleggen.

Artikel 5 – 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.

De rolverdeling op vlak van communicatie is al volgt

- WoninGent verzorgt de communicatie met haar bewoners / over het bouwproject.
- De Stad verzorgt alle andere communicatie en participatie.

Partijen zullen in functie van de voortgang van het project een communicatieplan uitwerken en verfijnen.

Artikel 6 – PROJECTSTRUCTUUR

De sturing en projectbewaking van voorliggende overeenkomst gebeurt overeenkomstig de projectstructuur zoals hieronder bepaald. De projectleiders van WoninGent, de VMSW en de Stad bewaken samen de samenhang van deze projectstructuur.

6.1. Stuurgroep

- Geeft op vraag van het kernteam advies over belangrijke beslissingen en mijlpalen:
 - o Bespreking van de strategische opties
 - o Terugkoppeling bij bestuurders, schepenen en gemeenteraadsleden, zonder daarbij in te gaan op de techniciteit van het project
 - o Heeft geen beslissingsrol. Die ligt bij de respectievelijke besturen.
- Frequentie: naargelang de behoeften van het project
- Samenstelling:
 - o Voorzitter en algemeen directeur WoninGent
 - o Politieke en ambtelijke projectsponsors van de Stad
 - o Projectleiders van de Stad en WoninGent en hun leidinggevenden
 - o Op vraag een vertegenwoordiging van de VMSW

6.2. Kernteam

- Globale processturing
- Frequentie: naargelang de behoeften van het project
- Samenstelling:
 - o Voor WoninGent: Manager gebouwenwerking, afdelingshoofd bouwprojecten en projectleider
 - o Voor de Stad: directeur Projectbureau Ruimte, projectleider Projectbureau Ruimte, stadsbouwmeester, afgevaardigde Dienst Wonen
 - o Voor de VMSW: sectorarchitect en projectverantwoordelijke infrastructuur

Deze overlegfora kunnen zich laten bijstaan door bijkomende bestuurlijke, ambtelijke of andere deskundigen.

Naast deze projectstructuur zijn er ook formele geijkte procedures en fora, bijvoorbeeld in functie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, de woonprogrammatie bij de VMSW of aanleg van de publieke ruimte.

Artikel 7 – INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst treedt in werking vanaf ondertekening door alle Partijen en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen. Deze overeenkomst eindigt wanneer de Ontwerp opdracht is afgerond.

Artikel 8 - 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 ten stadhuize;
- de VMSW op diens maatschappelijke zetel;
- WoninGent op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Voor de Stad,

<p>Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent</p>	<p>voor de voorzitter van de gemeenteraad, bij delegatiebesluit</p> <p>Tine Heyse schepen van Milieu, Klimaat en Wonen</p>
---	--

Voor de VMSW,

Bart Velleman
Afdelingshoofd afdeling
Projecten

Voor cvba-so WoninGent,

Marc Heughebaert
Voorzitter van de raad van
bestuur

Karin Wouters
Algemeen directeur