



Vergadering van 12 mei 2022

**2022_GR_00414 Addendum bij de samenwerkingsovereenkomst betreffende
infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent - Goedkeuring**

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Op 9/11/2017 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van het eindrapport 'Ontwikkelingsplan Revitalisatiestudie Nieuw Gent'. WoninGent, de Stad Gent en de Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen (VMSW) ontwikkelen de komende jaren nieuwe woonclusters en het daarrond openbaar domein in Nieuw Gent. Daarbij worden de bouwvelden gefaseerd ontwikkeld volgens het principe van een schuifplaatje en volgt de aanleg van het openbaar domein rond de gebouwen daaropvolgend. WoninGent stelde eerder TV De Nijl – De Smet Vermeulen – Tractebel Engineering aan voor de ontwikkeling van een gedeelte van de bouwvelden. De Stad Gent wil samen met de TMVW de infrastructuur die rond die gebouwen aangelegd wordt, realiseren. WoninGent, de Stad Gent en de TMVW sloten hiertoe een samenwerkingsovereenkomst af voor de bouwvelden 1 en 3 voor de studie en de uitvoering van deze infrastructuurwerken. De werken betreffen werken aan nutsleidingen, omgevings- en groenaanleg.

In zitting van 25/05/2020 heeft de gemeenteraad de 'Samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en Stad Gent en TMVW betreffende infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent' goedgekeurd.

In de eerste samenwerkingsovereenkomst werd het stadsaandeel in de studiekosten gelimiteerd tot maximaal 35.000 euro (Art. 8 Kostenverdeling). Door onverwachte aanvullende diensten door het studiebureau is dit maximale bedrag ondertussen overschreden. WoninGent heeft als opdrachtgevend bestuur de partners hierover ingelicht en wenst hun uitdrukkelijk akkoord met de bijkomende kosten te bekomen.

Dit zorgt ervoor dat de samenwerkingsovereenkomst aangepast moet worden: De tussenkomst van de Stad wordt immers groter. Ook de opgenomen projectplanning heeft actualisering nodig.

De opmaak van het addendum geeft daarnaast de kans om meteen een aantal afspraken rond de betaling van andere kosten efficiënter te regelen.

Tot slot wordt van het addendum gebruik gemaakt om WoninGent een vrijstelling op de belasting inname openbaar domein voor hun werfinname te geven. In het Belastingreglement

op de “inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken” is er een vrijstelling voorzien op de belasting (art. 6§2), maar dit kan enkel indien deze specifiek is opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst (of addendum) en mits ‘uitzonderlijke, concrete inspanningen of investeringen van de aannemer of bouwheer in functie van het Minder Hinder-beleid’.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 20/04/22

Vastleggingnummer(s): 5622500279

Voorgestelde uitgaven: € 22.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Dienst Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	404780004
Categorie*	I
Subsidiecode	niet_relevant
2022	22000
Totaal	22000

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum SWO BV1 en BV3 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij de samenwerkingsovereenkomst met WoninGent en TMVW betreffende infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent, zoals gevoegd in bijlage.



ADDENDUM BIJ DE

Samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en Stad Gent en TMVW Betreffende infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent

TUSSEN

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Filip Watteeuw, schepen van Mobiliteit en Publieke Ruimte en Stedenbouw en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van de gemeenteraad van

hierna "de Stad";

en

WoninGent cvba-so, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, vertegenwoordigd met toepassing van art. 21 van de statuten door Hans De Waele, waarnemend algemeen directeur ad interim, daartoe aangesteld door de raad van bestuur op 08/03/2022.

hierna "WoninGent";

en

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 "TMVW";

ZETTEN ALS VOLGT UITEEN:

In zitting van 25/05/2020 heeft de gemeenteraad de 'Samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en Stad Gent en TMVW betreffende infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent' goedgekeurd.

In deze samenwerkingsovereenkomst werd het stadsaandeel in de studiekosten gelimiteerd tot maximaal 35.000 euro (Art. 8 Kostenverdeling). Door onverwachte aanvullende diensten door het studie bureau is dit maximale bedrag ondertussen overschreden. WoninGent heeft als opdrachtgevend bestuur de partners hierover ingelicht en hun akkoord bekomen. Dit zorgt ervoor dat de samenwerkingsovereenkomst aangepast moet worden: De tussenkomst van de Stad wordt immers groter. Ook de opgenomen projectplanning heeft actualisering nodig.

Bijakte bij Samenwerkingsovereenkomst over infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent

De opmaak van het addendum geeft de kans om meteen een aantal afspraken rond de betaling van andere kosten efficiënter te regelen.

Tot slot wordt van het addendum gebruik gemaakt om WoninGent een vrijstelling op de belasting inname openbaar domein voor hun werfinname te geven. In het Belastingreglement op de “inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken” is er een vrijstelling voorzien op de belasting (art. 6§2), maar dit kan enkel indien deze specifiek is opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst (of addendum) en mits ‘uitzonderlijke, concrete inspanningen of investeringen van de aannemer of bouwheer in functie van het Minder Hinder-beleid’.

EN KOMEN OVEREEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1 VOORWERP VAN DE BIJAKTE

Het addendum actualiseert de samenwerkingsovereenkomst volgens de meest actuele stand van zaken, verhoogt het maximale stadsaandeel in de studiekosten, vereenvoudigt een aantal financiële afspraken en voorziet een vrijstelling op de belasting ‘inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken’.

ARTIKEL 2 WIJZIGING VAN ARTIKEL 2 ONTWERP

In artikel 2 wordt volgende paragraaf:

“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)”

Vervangen door:

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

- Zomer 2020: Stad en TMVW leveren hun opmerkingen en eventuele specifieke bestekteksten aan voor het aanbestedingsdossier
- 27 oktober 2020: Publicatie aanbestedingsdossier
- 28 januari 2021: opening offertes
- 17 augustus 2021: start der werken
- Eind september 2023: voorlopige oplevering (Uitvoeringstermijn: 650 kalenderdagen + termijnverlenging)”

ARTIKEL 3 AANVULLING VAN ARTIKEL 4 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

In Artikel 4 wordt volgende paragraaf:

“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.”

Vervangen door:

“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, waarbij de Stad ook het aandeel van TMVW financieel voor haar rekening neemt.”

Artikel 4 in de Samenwerkingsovereenkomst wordt aangevuld met volgende afspraak:

“WoninGent prefinanciert de totaliteit van de kosten van de veiligheidscoördinator en zal het aandeel van de Stad (dat ook het aandeel van TMVW omvat) verrekenen in de afrekening via de ter beschikking gestelde investeringssubsidie. (zie artikel 9)”

ARTIKEL 4 WIJZIGING VAN ARTIKEL 5 BODEMSANERINGDESKUNDIGE EN TECHNISCHE VERSLAGEN

In artikel 5 wordt volgende paragraaf:

“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 conform verklaring van deze delen worden verdeeld tussen Stad Gent en TMVW a rato van elk 50%. Stad Gent zal instaan voor het uitvoeren en financieren van het milieu hygiënisch 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.”

Vervangen door:

*“De technische verslagen dienen te worden uitgebreid met de werken van TMVW. Tevens dienen de technische verslagen opnieuw conform verklaard te worden. WoninGent neemt dit op en prefinanciert de kosten. De supplementaire kosten voor de uitbreiding en de desbetreffende conform verklaring van deze delen worden opgenomen door de Stad Gent. Dit zal worden verrekend in de afrekening van het stadsaandeel via de ter beschikking gestelde investeringssubsidie. (zie artikel 9)
Stad Gent zal eveneens instaan voor het uitvoeren en financieren van het milieu hygiënisch onderzoek, eventueel bijkomende sonderingswerken voor de omgevingsaanleg van de bouwvelden en voor de eventuele opmaak en financiering van het sloopopvolgingsplan voor de omgevingsaanleg van de bouwvelden. WoninGent levert daarvoor de nodige documenten aan.”*

ARTIKEL 5 WIJZIGING VAN ARTIKEL 8 KOSTENVERDELING

De titel “Kostenverdeling van de studiekosten (incl. alle erelonen)” wordt vervangen door “Kostenverdeling van de studiekosten (incl. alle erelonen) en alle andere kosten voorafgaand aan de werken”

Leden 5 en 6 van het nieuwe onderdeel “Kostenverdeling van de studiekosten (incl. alle erelonen) en alle andere kosten voorafgaand aan de werken” van artikel 8 worden integraal vervangen als volgt:

Bijakte bij Samenwerkingsovereenkomst over infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent

“WoninGent zal de uitgebreide studieopdracht voor de omgevingsaanleg, inclusief rioleringswerken van de twee bouwvelden, alsook de andere kosten voorafgaand aan de werken prefinancieren. De overige partijen betalen hun aandeel terug aan WoninGent conform bovenstaande kostenverdeling en artikelen 4 en 5.

Op basis van de voorlopige raming van het definitief ontwerp, aangevuld met de kosten van aanvullende diensten doorheen het ontwerpproces, bedraagt het totale aandeel van de Stad Gent maximaal 57.000 euro, het totale aandeel van TMVW bedraagt maximaal 15.000 euro.”

ARTIKEL 6 WIJZIGING VAN ARTIKEL 9 BETALING

Het stuk tekst onder 9.1 en 9.2 van artikel 9 wordt integraal vervangen als volgt:

“9.1. Studiekosten en andere kosten voorafgaand aan de werken.

WoninGent staat in voor de rechtstreekse betaling van het studiebureau en de andere contractanten voor het geheel waarvan zij optreedt als aanbestedende overheid, meer bepaald de veiligheidscoördinator en bodemsaneringsdeskundige. Ook de betaling van de nodige technische verslagen en uitbreiding en conform verklaring van de bodemattesten worden door WoninGent geprefinancierd.

Stad Gent en TMVW zullen hun aandeel in de studieopdracht en de andere ermee gepaard gaande kosten, cf de vastgelegde principes voor de verdeling in artikel 5 en artikel 8 en de tabel in bijlage 1 bij onderhavige overeenkomst in 3 schijven terugbetalen aan WoninGent:

- 1ste schijf: het reeds betaald bedrag van respectievelijk 17.500 euro en 7.500 euro voor de Stad en TMVW bij ondertekening van de initiële overeenkomst.

- 2^{de} schijf: aanvullen van het reeds betaalde bedrag tot 50% van de in het addendum maximaal voorziene studie- en andere kosten voorafgaand aan de werken bij ondertekening van het addendum. Hiertoe zal enkel nog het verschil met de reeds betaalde 1^{ste} schijf cfr. de oorspronkelijke SWO betaald worden.

- 3de schijf: het voor beide partijen openstaande bedrag op basis van een door WoninGent gemaakte afrekening waarin alle geprefinancierde kosten worden in beeld gebracht en inhoudelijk en financieel verantwoord worden. De afrekening zal opgemaakt worden bij de voorlopige oplevering van de werken.

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.”

De titel van 9.3 Werken wordt aangepast naar 9.2 Werken.

ARTIKEL 7 EXTRA ARTIKEL

De samenwerkingsovereenkomst wordt aangevuld met een bijkomend artikel 17.

Bijakte bij Samenwerkingsovereenkomst over infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent

De tekst luidt als volgt:

“ARTIKEL 17 – Vrijstelling belasting op inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken.

Stad Gent stelt WoninGent wat betreft Bouwveld 3: t.h.v. Wijkgezondheidscentrum en OCMW-gebouw vrij van de belasting op inname van het openbaar domein voor het uitvoeren van werken en dit gedurende de volledige duur van de werken. Deze vrijstelling geldt voor de gehele zone die in bruikleen werd gegeven conform de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 31 oktober 2019 aangevuld met de bijkomende zones opgenomen in de afgeleverde vergunning inname openbaar domein. De plannen in bijlage duiden de zones waarop de vrijstelling van toepassing is aan.

Deze vrijstelling kan gemotiveerd worden gezien onderstaande inspanningen die vanuit WoninGent en de aangestelde aannemer geleverd zijn om de hinder zoveel mogelijk te minimaliseren:

- *Het werfinrichtingsplan werd volledig aangepast (mede door de nabijheid van een school):*
 - o *Charter werftransport wordt gerespecteerd.*
 - o *De parking naast de Pandaschool blijft beschikbaar en wordt alsnog niet ingenomen als werfzone om de toegankelijkheid van de school zo veilig mogelijk te laten verlopen.*
 - o *Levering (laden en lossen en aan- en afvoer vrachtverkeer) gebeurt tussen OCMW-gebouw en WGC en niet aan de zijde van de school.*
 - o *Er wordt met één centrale kraan gewerkt ipv met twee kranen zodat er geen kraan (en dus ook geen levering en stockage van materiaal in de buurt van die kraan) aan te pas komt aan de zijde van de school. Dit zorgt voor heel wat extra organisatie op de werf en was een aanzienlijke kost voor de aannemer.”*

ARTIKEL 8 TOEPASSELIJKHEID VAN DE OORSPRONKELIJKE OVEREENKOMST

Voor zover deze bijakte er niet van afwijkt, blijven alle bepalingen van de ‘Samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent en Stad Gent en TMVW betreffende infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent’ integraal van toepassing.

ARTIKEL 9 INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE

Onderhavige bijakte treedt in werking op datum van ondertekening door alle partijen.

Opgemaakt te Gent op in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor de Stad,

Voor de voorzitter van de gemeenteraad
bij delegatiebesluit van 3 januari 2022

Bijakte bij Samenwerkingsovereenkomst over infrastructuurprojecten bouwvelden 1 en 3 in Nieuw Gent

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw

Voor WoninGent,

Hans De Waele
Waarnemend algemeen directeur ad interim

Voor TMVW,

Marleen Porto-Carrero
Algemeen directeur

Christophe Peeters
Voorzitter

BIJLAGE Kaartjes Zones inname openbaar domein waarvoor WoninGent vrijgesteld wordt van de Belasting inname openbaar domein voor het uitvoeren van werken.



