



Vergadering van 20 september 2022

**2022\_GR\_00674 Sluiten van een overeenkomst tot wijziging van het individueel DBFM-contract aangaande het schoolgebouw gelegen te Gent, Offerlaan 1 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Evita Willaert

**Betrokken:** Hafsa El-Bazioui

**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 Burgerlijk Wetboek, boek III, titel III, 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'.

**Motivering**

Sinds 2015 heeft de Stad een overeenkomst met de NV Scholen Van Morgen betreffende het schoolgebouw gelegen te 9000 Gent, Offerlaan 1. Het schoolgebouw is gerealiseerd door de externe partner NV Scholen Van Morgen volgens het DBFM-principe (Design - Build - Finance - Maintenance). In het kader van dat contract dient de contractpartij gedurende de duur van het contract het gebouw te onderhouden.

Na ingebruikname van de school is gebleken dat de voorziene onthaal op de eerste verdieping niet toereikend is voor de werking van de school. Daarom is bij de onderhoudsaannemer een offerte gevraagd voor de installatie van een nieuwe balie op het gelijkvloers van het schoolgebouw.

De éénmalige installatiekost is bepaald op 26.585,11 EUR (exclusief btw) en onderhoudskost voor de rest van het contract bedraagt 67,04 €/kwartaal (te indexeren). Deze kosten zullen gedragen worden door het departement Onderwijs gezien dit een nieuwe vraag is.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de wijziging van het iDBFM-contract d.d. 30/06/2015 afgesloten met NV Scholen van Morgen betreffende de installatie en onderhoud van een balie op het gelijkvloers.

**Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 16/06/22**

**Vastleggingnummer(s):** Investering 4522000848 - Exploitatie 4517000454

**Voorgestelde uitgaven: € 33.289,11**

Gebudgetteerd: Ja

De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en het bedrag van 268,16 EUR/jaar voor het onderhoud is onderworpen aan een jaarlijkse indexering.

<b>Dienst*</b>	Onderwijs	Onderwijs
<b>Budgetplaats</b>	407130000	352080021
<b>Categorie*</b>	I	E
<b>Subsidiecode</b>	SVM.WIN	SVM.WIN
<b>2022</b>	26.585,11	268,16
<b>2023</b>		268,16
<b>2024</b>		268,16
<b>2025</b>		268,16
<b>Later</b>		5.631,36
<b>Totaal</b>	26.585,11	6.704,00

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

niet van toepassing

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Wijzigingscontract6-IDBFM\_20220607-CP82909.pdf (deel van de beslissing)
- 20220607\_DO\_065\_CON\_Wijzigingscontract6-IDBFM\_20220426\_BIJLAGEN.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed het bijgevoegde wijzigingscontract en bijvoegsel nr 6 aan het Individueel DBFM-contract d.d. 28/01/2015 aangaande het schoolgebouw (Freinet Middenschool) gelegen te 9000 Gent, Offerlaan 1.

**Wijzigingscontract en bijvoegsel nr 6  
aan Individueel DBFM-Contract  
d.d. 28/01/2015**

**INHAALBEWEGING SCHOOLINFRASTRUCTUUR  
VLAANDEREN**

**INDIVIDUEEL DBFM-CONTRACT**

**065-000.O Gent**

(1) De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Mevrouw Evita Willaert, schepen van Onderwijs, Opvoeding, Gezinsbeleid, Outreachend Werk, en Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

....., ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd ' de Stad ' ; hierna de "Inrichtende Macht" ..

(1) DBFM Scholen van Morgen NV, met maatschappelijke zetel te Kunstlaan 58, 1000 Brussel met ondernemingsnummer RPR Brussel 0826.531.555, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bv Daniël Geerts, vast vertegenwoordigd door de heer Daniël Geerts, in zijn hoedanigheid van General Manager; hierna de "Promotor".

Elk een "**Partij**" of gezamenlijk de "**Partijen**".

## **ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **ARTIKEL 1.**

Er wordt verwezen naar artikel 18 van het basis individueel DBFM-Contract.

Een voorstel van Wijziging aan het Ontwerp werd ingediend op 12/03/2018 conform voornoemd artikel 18.

Het betreft een "Wijziging Inrichtende Macht" in de zin van artikel 18.1.(b) van het basis iDBFM-Contract.

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de Wijziging en de uitwerking daarvan (waarvan een gedetailleerde beschrijving in bijlage aangehecht wordt) en wensen het akkoord schriftelijk vast te leggen vóór uitvoering van deze Wijziging middels huidig addendum, dat beschouwd dient te worden als een Wijzigingscontract in de zin van artikel 18.2.(g) van het basis iDBFM-Contract.

Alle gevolgen van huidige Wijziging, waaronder de financiële gevolgen, worden samengevat in aangehecht finaal voorstel (Bijlage 2) conform artikel 18.2.(e) iDBFM-Contract.

Deze Wijziging heeft betrekking op het realiseren van een onthaallokaal in de inkomhal.

Volgende bijlagen worden toegevoegd bij dit Wijzigingscontract:

1. Verzoek tot Wijziging Inrichtende Macht (Bijlage 1);
2. Finaal voorstel van de Promotor (Bijlage 2).

Huidig Wijzigingscontract wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de goedkeuring ervan door AGIO binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de datum van ondertekening van huidig addendum door de Inrichtende Macht.

## **ARTIKEL 2.**

Alle andere bepalingen zoals voorzien in het basis Individueel DBFM-Contract welke niet werden gewijzigd door het huidige bijvoegsel blijven van toepassing.

Gedaan te Brussel op ..... in twee exemplaren, waarvan elke partij erkent het zijne te hebben ontvangen.

Voor de Promotor,

Daniël Geerts\*  
General Manager  
DBFM Scholen van Morgen nv  
\*bv, vast vertegenwoordigd door de heer  
Daniël Geerts

Voor de Inrichtende Macht,

Voor de Stad Gent,  
  
Mevrouw Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Voor de voorzitter van de gemeenteraad  
(bij delegatiebesluit van 24/05/2022)

Mevrouw Evita Willaert  
Schepen van Onderwijs, Opvoeding,  
Gezinsbeleid, Outreachend Werk

## **BIJLAGE 1**

Bijvoegsel nr 6 aan Individueel DBFM-Contract  
d.d. 28/01/2015

## Aanvraag REQ-023174-onthaal

---

### <b>Contactgegevens</b>

**Project** 065-Gent-  
**Aanmaker** Chareunsy  
**Referentie** REQ-023174 In behandeling  
**Aanvraagdatum** 04-03-2018 22:12  
**Aanvrager** Broekaert  
**Telefoon** 09/269.33.02  
**Email** freinetmiddleschool@onderwijs.gent.be

### <b>Meldinggegevens</b>

**Onderwerp** onthaal  
**Probleem categorie** 3. Aanpassing door de algemene aannemer  
**Gebouw** Gebouw  
**Ruimte**  
**Omschrijving** realiseren van een onthaallokaal in de inkomhal  
**Contractmanager** Porrez  
**Aanvraagtype** Wens  
**Aanvraagtype** Wens  
**Prioriteit** Gemiddeld

### Tevredenheid

---

### Subflows

---

Project	Referentie	Datum	Onderwerp	Categorie	Status
065-Gent-	WZG-000160	04-03-2018 22:49	onthaal	Wijziging	Geannuleerd
065-Gent-	WZG-000352	12-03-2018 13:55	onthaal	Wijziging	Akkoord 1st voorstel

---

### Documenten

---

Referentie	Titel	Auteur	Datum	Omvang	Formaat
------------	-------	--------	-------	--------	---------

---

## **BIJLAGE 2**

Bijvoegsel nr 6 aan Individueel DBFM-Contract  
d.d. 28/01/2015

## FINAAL VOORSTEL – WIJZIGING INRICHTENDE MACHT

Dit document betreft het Finaal Voorstel voor de Wijziging Inrichtende Macht met betrekking tot de Wijziging WZG-000352 onthaal d.d. 23-06-2021.

### 1. MAATREGELEN EN FINANCIËLE GEVOLGEN

*De maatregelen die de Promotor voorstelt en de financiële gevolgen daarvan, berekend volgens het bepaalde in artikel 18.2 f) (Financiële gevolgen Wijziging) op basis van marktconforme prijzen, rekening houdend met het bepaalde in artikel 18.2 h) (Intrekken of afwijzen Wijziging), verantwoord en onderbouwd door middel van relevante bewijsstukken*

#### Maatregelen

realiseren van een onthaalokaal in de inkomhal (zie tekening in bijlage)

#### Financiële gevolgen

De financiële gevolgen worden bepaald op basis van artikel 18.2.(f) iDBFM- contract en betreffen de toename in de toekomstige uitgaven voor de Promotor.

De financiële gevolgen bestaan uit (bedragen excl. BTW)

	Werken (niet herzienbaar)		Onderhoud (prijspeil maand voorafgaand ondertekening iDBFM- contract)		Bijlage
Studiekosten	0,00	€	-	€/kwartaal	
Prijs van de Werken/ Diensten van de dBM-Aannemer	26.114,85	€	67,04	€/kwartaal	Bijlage 1
Coördinatie- en administratiekosten (*)	470,26	€	0,00	€/kwartaal	Bijlage 2
Verzekeringen	0,00	€	-	€/kwartaal	
Financiële kosten(**)	0,00	€	0,00	€/kwartaal	
<b>Totaal</b>	<b>26.585,11</b>	<b>€</b>	<b>67,04</b>	<b>€/kwartaal</b>	

Op deze kosten zijn de respectievelijke Prijsherzieningsformules van toepassing conform de bepalingen in het iDBFM-Contract.

Voor een gedetailleerde beschrijving met betrekking tot de financiële gevolgen verwijzen we naar de respectievelijke bijlage zoals aangegeven in bovenstaande tabel.

(\*) De redelijkergewijs gemaakte coördinatie- en administratiekosten voor het opstellen en uitwerken van wijzigingsvoorstellen door de Promotor, worden niet betoelaagd door AGION.

(\*\*) De financiële gevolgen zijn afhankelijk van de wijze van betaling en zijn onderhevig aan de marktvoorwaarden op het ogenblik van het afsluiten van het Wijzigingscontract.

### 2. GEVOLGEN VOOR DE PLANNING

*De gevolgen van deze maatregelen voor de planningen de eventuele voordelen en financiële gevolgen indien deze maatregelen eerder of later worden genomen.*

Niet van toepassing.

### 3. JURIDISCHE, FINANCIËLE EN ORGANISATORISCHE IMPLEMENTATIE

*De hoofdlijnen van de wijze waarop hij voornemens is deze maatregelen juridisch, financieel en organisatorisch te implementeren.*

#### **Juridisch**

Alle andere bepalingen zoals voorzien in het basis Individueel DBFM-Contract welke niet worden gewijzigd door huidig voorstel van Wijziging blijven van toepassing.

#### **Financieel**

##### **I. Betoelaging**

De Wijziging wordt niet betoelaagd door AGION (\*).

*(\*) Zie punt 1 Financiële gevolgen: De redelijkerwijs gemaakte coördinatie- en administratiekosten voor het opstellen en uitwerken van wijzigingsvoorstellen door de Promotor, worden niet betoelaagd door AGION*

##### **II. Betaling**

De Inrichtende Macht heeft ervoor gekozen om de vergoeding te betalen op de volgende manier (art.18.3 iDBFM-contract):

1: Betaling ineens, cfr niet betoelaagd door AGION

#### **Organisatorisch**

De werkzaamheden mbt. de Wijziging kunnen geïntegreerd worden in de huidige projectactiviteiten zonder enige organisatorische impact voor alle betrokken partijen.

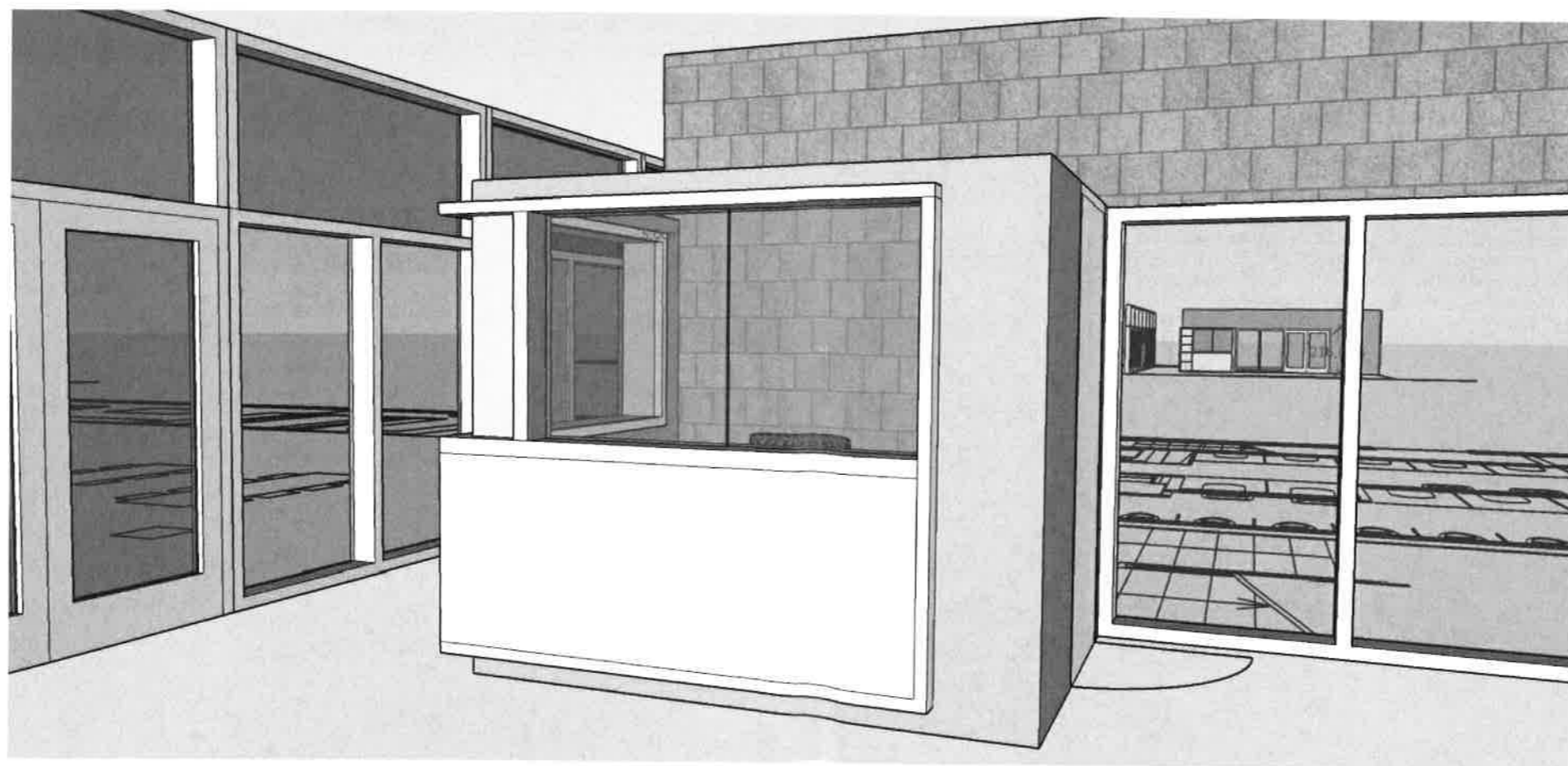
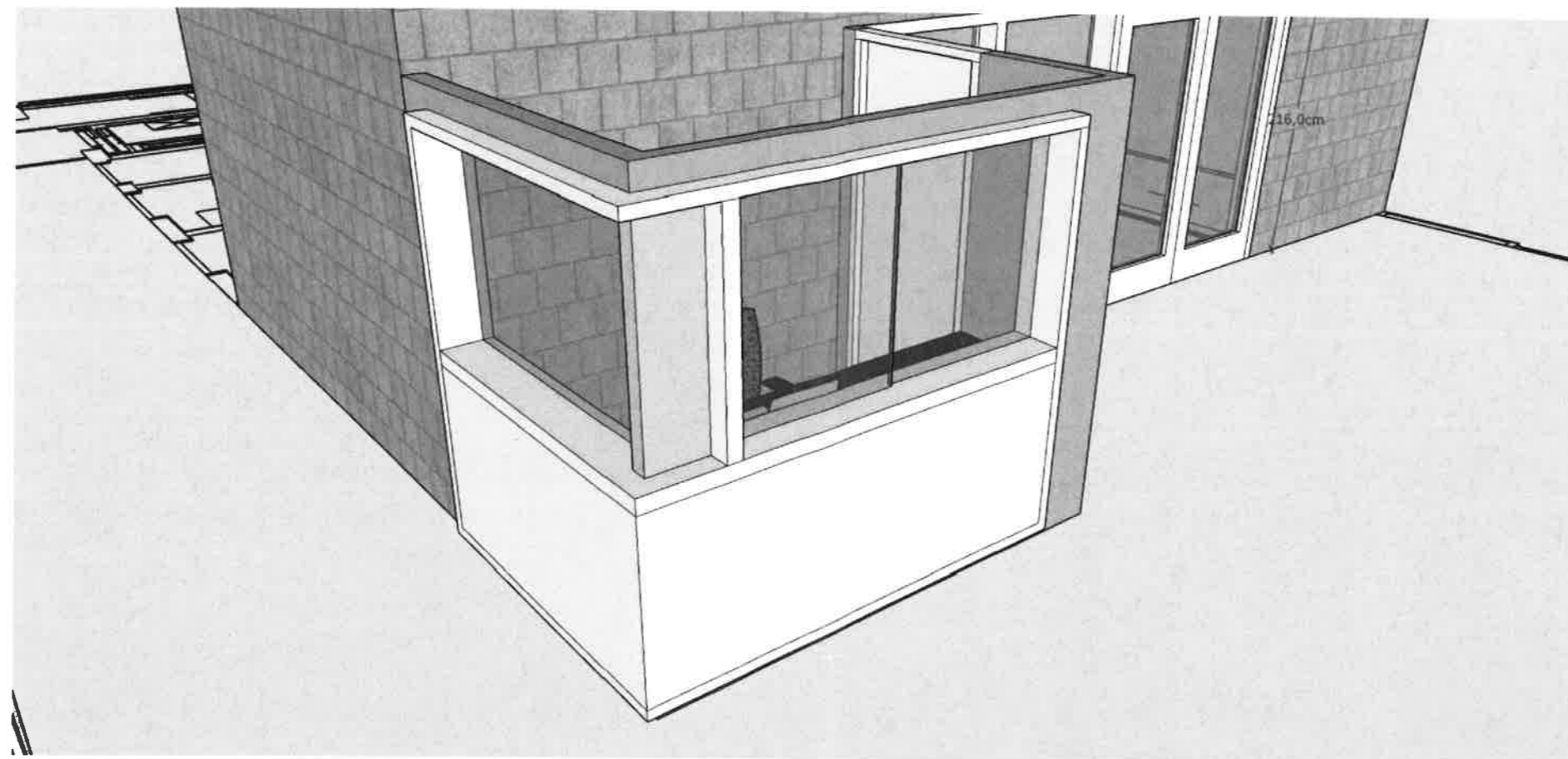
### 4. OVERIGE INFORMATIE

*Alle overige informatie die de Inrichtende Macht redelijkerwijs nodig heeft om het verzoek te beoordelen.*

Bij Wijzigingen die niet betoelaagd worden door AGION zullen bijkomende voorwaarden opgelegd worden door de DBFM Vennootschap Scholen van Morgen gezien er geen garantie verleend wordt door de Vlaamse Overheid. De IM heeft voor optie 1 gekozen:

1. De Inrichtende Macht dient steeds het bedrag van de Wijziging (uitgezonderd de onderhoudskosten) te betalen vóór uitvoering van de werken. De DBFM Vennootschap Scholen van Morgen staat geen voorfinanciering toe.

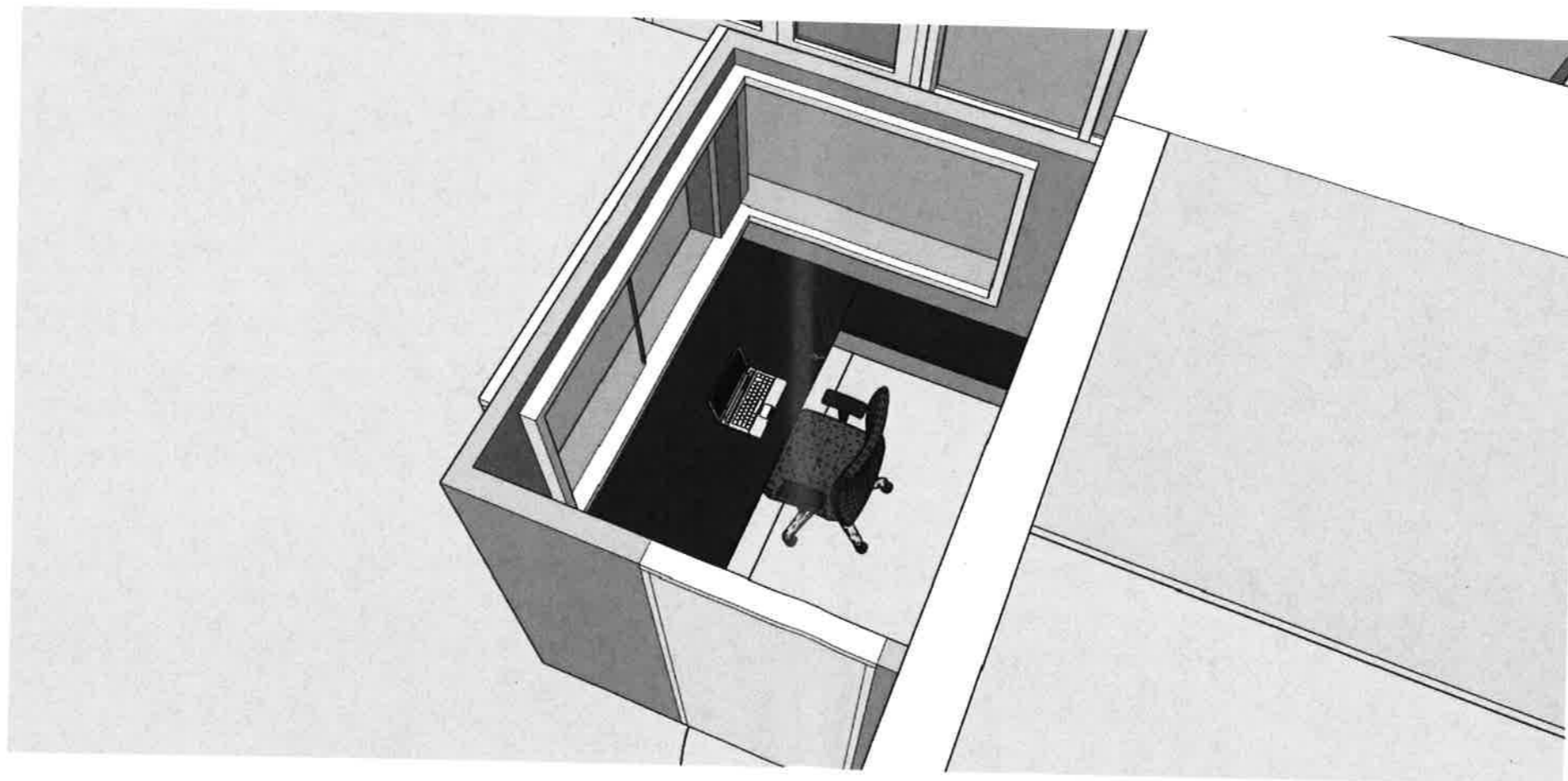
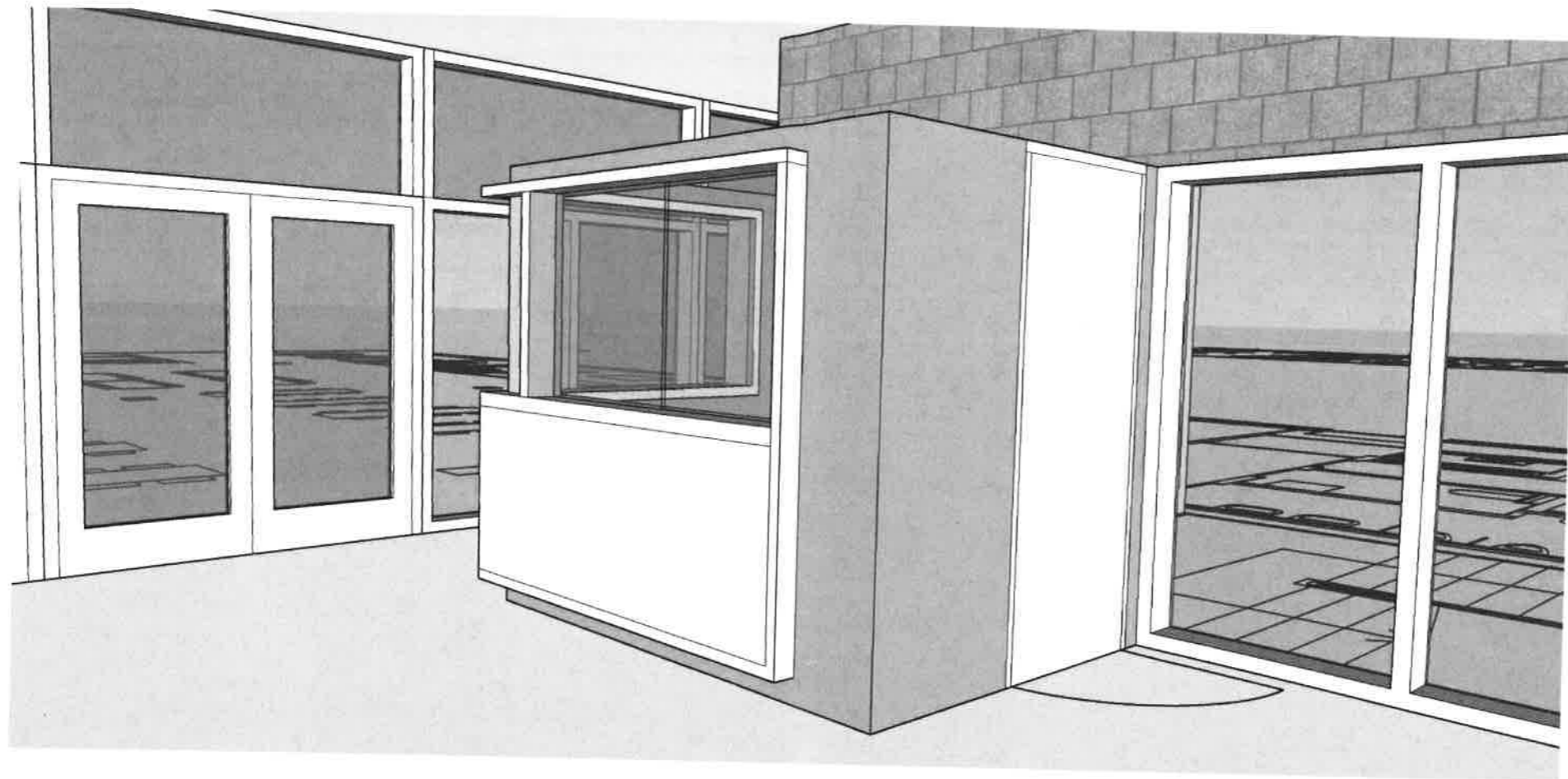
De DBFM Vennootschap Scholen van Morgen zal de Aannemer betalen na uitvoering van de werken en na goedkeuring door de Inrichtende Macht.



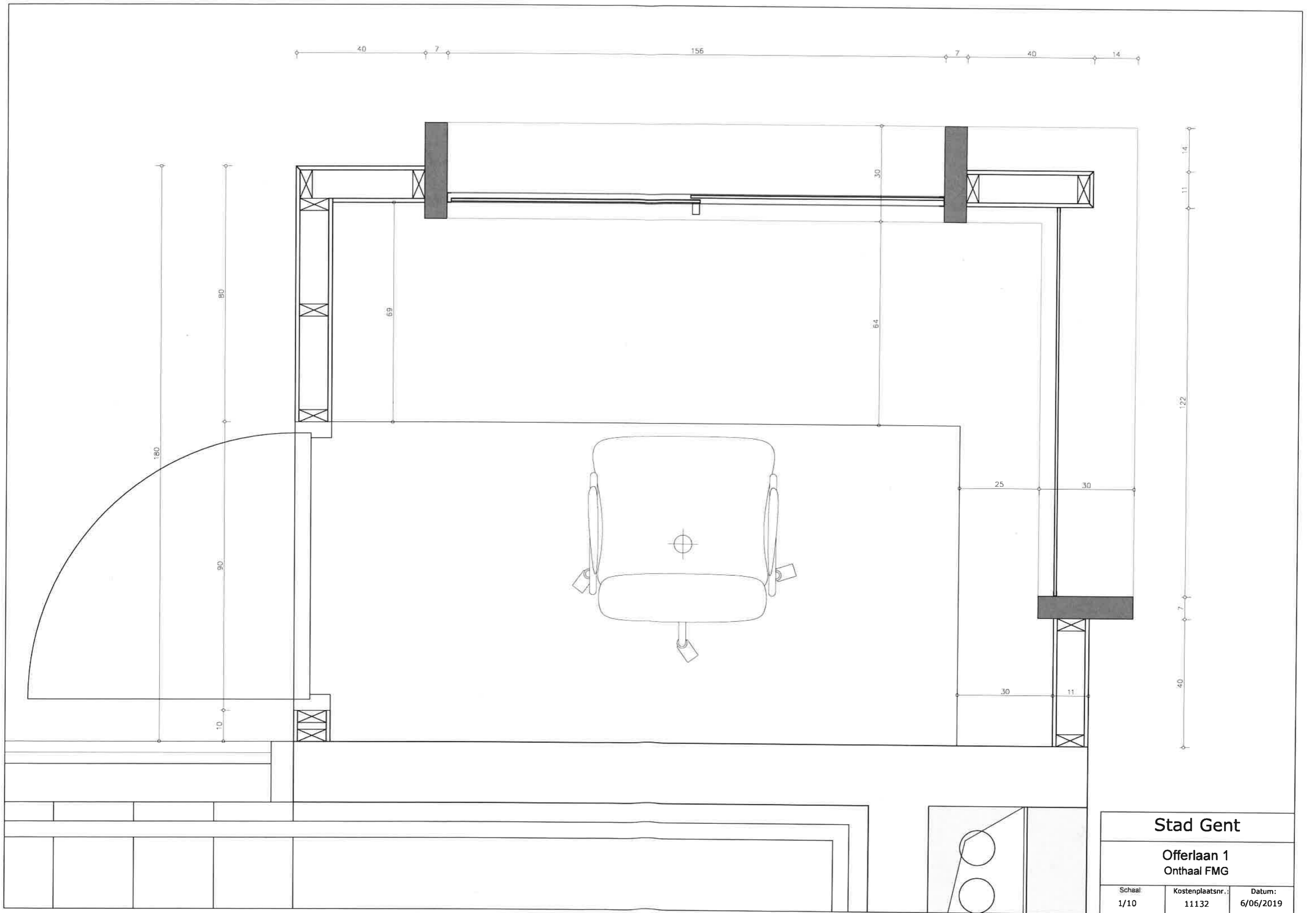
Stad Gent

Offerlaan 1  
Onthaal FMG

Schaal:	Kostenplaatsnr.:	Datum:
	11132	6/06/2019



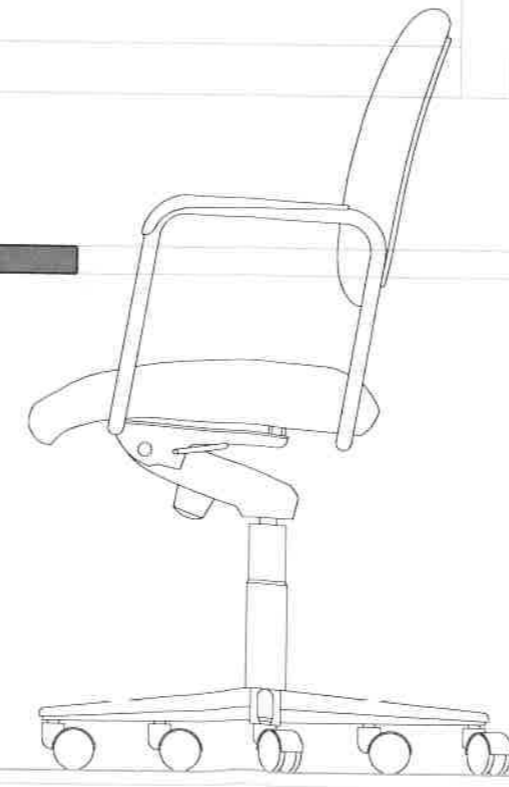
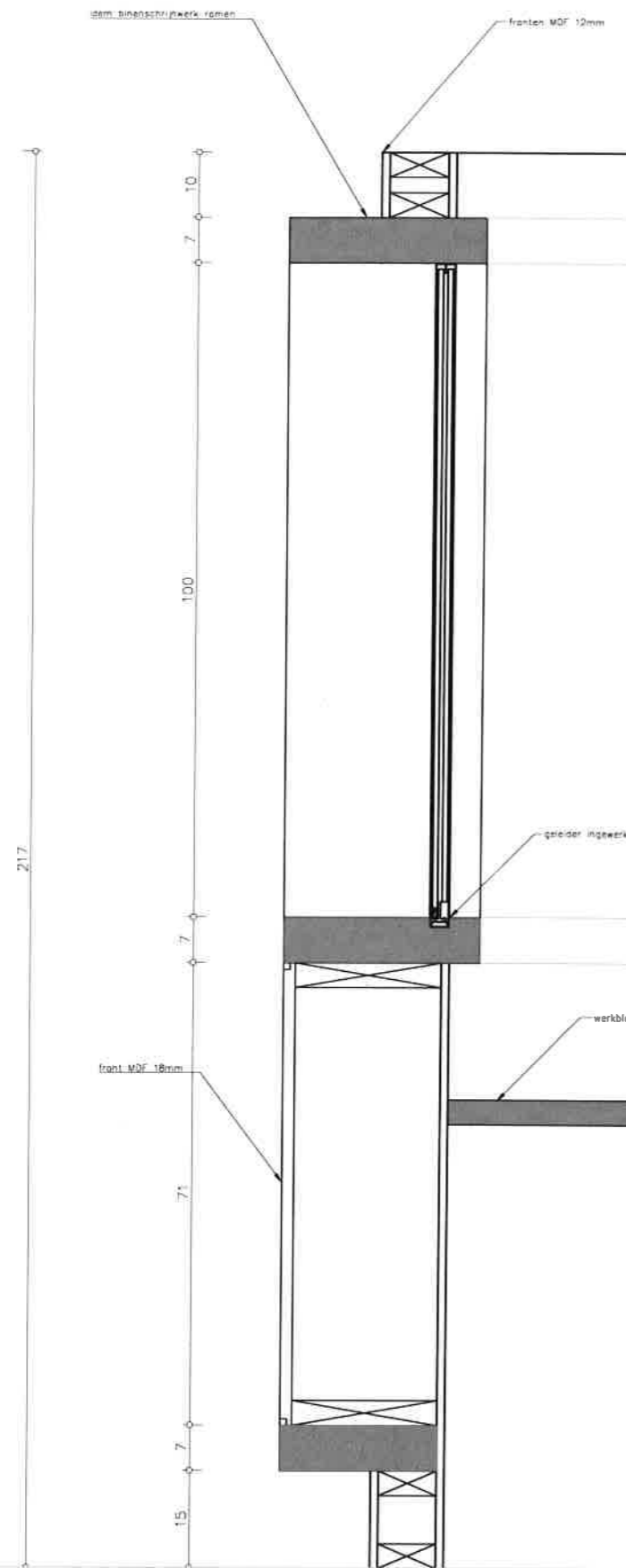
<b>Stad Gent</b>		
<b>Offerlaan 1</b> <b>Onthaal FMG</b>		
Schaal:	Kostenplaatsnr.: 11132	Datum: 6/06/2019



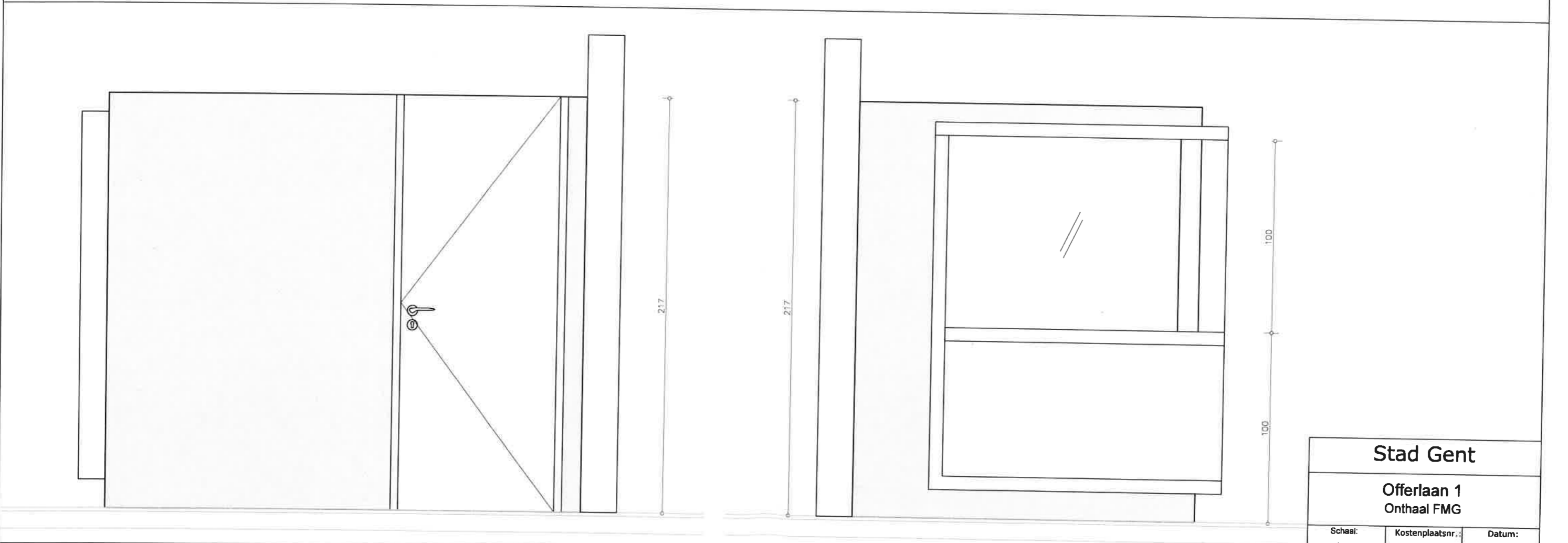
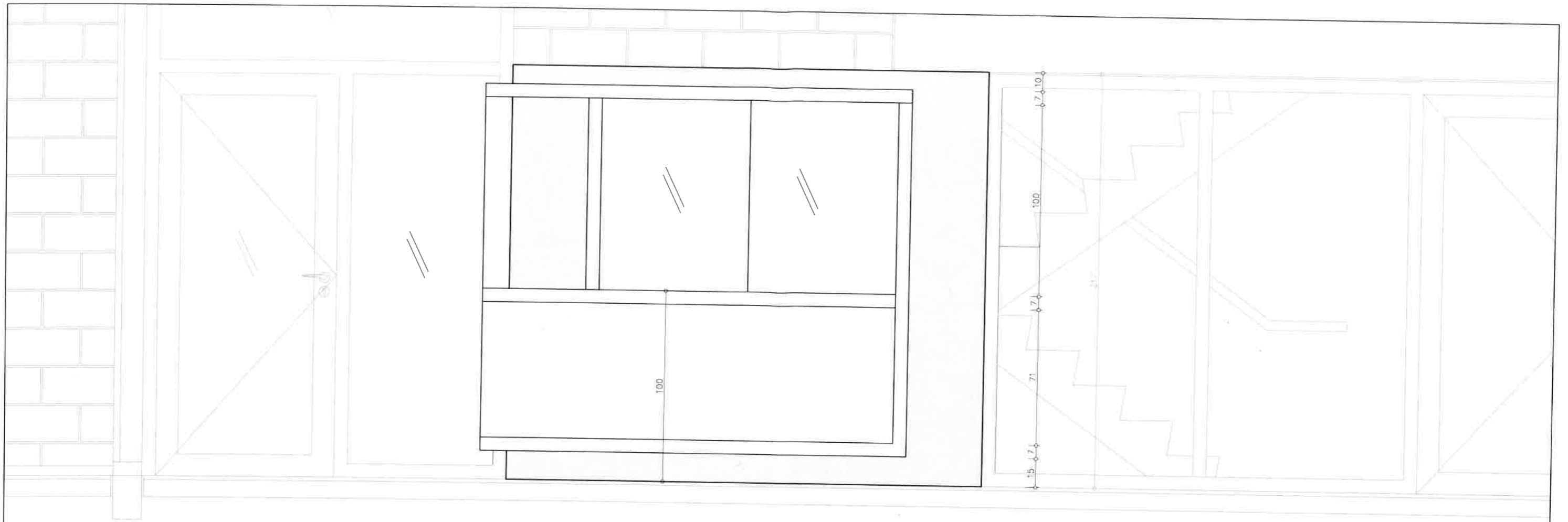
Stad Gent

Offerlaan 1  
Onthaal FMG

Schaal 1/10	Kostenplaatsnr.: 11132	Datum: 6/06/2019
----------------	---------------------------	---------------------



<b>Stad Gent</b>		
<b>Offerlaan 1 Onthaal FMG</b>		
Schaal: 1/10	Kostenplaatsnr.: 11132	Datum: 6/06/2019



<b>Stad Gent</b>		
<b>Offerlaan 1</b>		
<b>Onthaal FMG</b>		
Schaal: 1/20	Kostenplaatsnr.: 11132	Datum: 6/06/2019



**2. ONDERHOUDSKOSTEN (indien van toepassing)**

Het Eigenaarsonderhoud is van toepassing conform Bijlage 17 van het IDBFM-contract.  
 De kosten worden berekend op basis van marktconforme prijzen en verantwoord en onderbouwd door middel van relevante bewijsstukken.  
 Gelieve hierbij de verschillende activiteiten in het kader van het onderhoud te verduidelijken en de bijhorende kosten te detaileren.  
 De kosten worden berekend in functie van de resterende onderhoudsperiode.  
 Forfaitaire kosten worden niet toegestaan.  
 De kosten kunnen éénmalig verrekend worden of opgenomen worden in de Prijs van de Diensten. Wanneer zij opgenomen worden in de Prijs van de Diensten zullen zij gewaardeerd worden naar het prijspeil per datum waarop het IDBFM-Contract werd ondertekend.

Nr	Beschrijving activiteit	Rubriek	dBm-Aannemer / Aannemer Speciale Technieken	Activiteit (zie Overzicht Activiteit)	Lengte van cyclus	Kostprijs per cyclus (excl. BTW)	Kostprijs resterende onderhoudsperiode* (excl. BTW)	Kostprijs per cyclus Prijspeil IDBFM (excl. BTW)
						(in jaren)	(€/cyclus)	€ totaal
	Smeren van de bewegende delen	2320 SECUNDAIRE ELEMENTEN IN BINNENWAND	dBm-Aannemer	12.01.03	1	52,00	€ 1.248,00	€ 48,94
	Herstellen of vervangen als gevolg van gebreken of slijtage	2320 SECUNDAIRE ELEMENTEN IN BINNENWAND	dBm-Aannemer	12.02.01	1	244,04	€ 5.856,96	€ 229,69
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
						(in jaren)	(€/cyclus)	€ totaal
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
							€ -	€ -
<b>TOTAALPRIJS ONDERHOUDSKOSTEN</b>						bij vereenvoudigde Wijziging éénmalige verrekening	€ 7.104,96	

\* Rekening houdend met geschatte uitvoeringsdatum   
 Aantal resterende kwartalen   
 \*\* Overeenkomstig de Prijsherzieningsformule zoals opgenomen in het dBm-contract - conform Prijsherzieningsformule IDBFM-contract

**SAMENVATTING OFFERTE ( 1. BOUWKOSTEN + 2. ONDERHOUDSKOSTEN)**

Op basis van bovenstaande verstrekte gegevens, zijn de kosten van dBm-aannemer voor deze wens:

**Opgelet:** de onderhoudskosten worden definitief bepaald op basis van het reële aantal resterende kwartalen (reële uitvoeringsdatum) indien het verschil tussen de geplande uitvoeringsdatum en de reële uitvoeringsdatum groter is dan een jaar

Prijs van de Werken (niet herzienbaar)	<input type="text" value="99,8"/>	€
Prijs van de Diensten (resterende onderhoudsperiode)	<input type="text" value="26.114,85"/>	€
Prijs van de Diensten per kwartaal (prijspeil datum offerte)	<input type="text" value="7.104,96"/>	€
Prijs van de Diensten per kwartaal (prijspeil datum offerte)	<input type="text" value="71,23"/>	€/kwartaal
Prijs van de Diensten per kwartaal (prijspeil IDBFM-contract)*	<input type="text" value="67,04"/>	€/kwartaal



AG RE COPID NV  
Kunstlaan 58  
B- 1000 Brussel  
RPR: Brussel  
BTW: BE 0825.540.571

## OFFERTE

PROJECT: 065-000.O GENT

Betref: Coördinatie- en administratiekosten  
Dossier Wijziging (Art. 18 iDBFM)  
Realiseren van onthaalokaal in inkomhal  
Datum opmaak: 16/10/2019

WIJZIGING VERGOEDING COORDINATIE- EN ADMINISTRATIEKOSTEN - BUILD		
<b>Ondersteuning Contract Manager:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Verzamelen projectspecifieke informatie</li><li>Technische analyse (beroep adviesverlening deskundigen &amp; analyse technische verantwoording)</li></ul>		231,05
<b>Ondersteuning Legal/Finance:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Begeleiding en afhandeling contractueel proces</li><li>Technische analyse (beroep adviesverlening deskundigen &amp; analyse technische verantwoording)</li><li>Financiële analyse (kostenverantwoording)</li><li>Algemene opvolging</li></ul>		92,42
<b>Ondersteuning Administratie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Opmaak / Opvolging / Verwerking brieven communicatie IM, dBM Aannemer, AGIO</li></ul>		146,79
<b>COORDINATIE- EN ADMINISTRATIEKOSTEN BUILD EXCL. BTW</b>		<b>€ 470,26</b>

### \* Gehanteerde indexen voor de prijsherziening

Jaarlijkse prijsherziening uurtarieven op basis van de volgende prijsherzieningsformule  
 $T_i = T_o \times [ 80\% \times ICL_i / ICL_o + 20\% ]$

waarbij:

T<sub>i</sub>: het herziene tarief is op tijd i

i: de jaarlijkse verjaardag op 10 juni

T<sub>o</sub>: het basistarief op tijdstip 10 juni 2010

ICL o: de index van de conventionele lonen voor bedienden in de sector van Bouwnijverheden (ISC10 Nacebel F) is van mei 2010.

ICL<sub>i</sub>: hetzelfde is als ICL<sub>o</sub> maar op tijdstip i.

Basisindex 10 juni 2010 135,26  
Huidige index 10 juni 2018 150,02

**Aanvraag WZG-000352-onthaal**

## &lt;b&gt;Contactgegevens&lt;/b&gt;

**Project** 065-Gent-  
**Referentie** WZG-000352 Akkoord 1st voorstel  
**Onderdeel van** REQ-023174-onthaal  
**Aanvraagdatum** 12-03-2018 13:55  
**Aanvrager** Van de Velde  
**Telefoon**  
**Email** eric.wong@agrealestate.eu

## &lt;b&gt;Meldinggegevens&lt;/b&gt;

**Onderwerp** onthaal  
**Gebouw** Gebouw  
**Omschrijving** realiseren van een onthaallokaal in de inkomhal (zie tekening in bijlage)  
**Aanmaken werkorder** Ja

**Procedure** Wijziging  
**Type wijziging** Wijziging Inrichtende Macht  
**Betoelaagd** Nee  
**Waarborg** Optie 1  
**Betaling** 1: Betaling ineens, cfr niet betoelaagd door AGION  
**Inhoud** Betaling ineens: bedrag van de Wijziging wordt opgenomen op de factuur van de Netto Beschikbaarheidsvergoeding waarbij :  
oDe kosten gerelateerd aan de realisatie gefactureerd worden als een eenmalig bedrag volgens de vordering van de werken.  
oDe aanpassing van de jaarlijkse, recurrente, vergoeding voor onderhoud als gevolg van de Wijziging zal op kwartaalbasis worden gefactureerd, rekening houdend met de Prijsherzieningsformule.  
Deze kosten worden niet betoelaagd door AGION.  
**Goedgekeurd door** Spinnewyn  
**Goedgekeurd op** 22-06-2021 16:58

**Financiële gevolgen (werken in euro)**

**Studiekosten** 0,00 EUR  
**Prijs van de Werken van de dBM-Aannemer** 26.114,85 EUR  
**Coördinatie- en administratiekosten** 470,26 EUR  
**Verzekeringen** 0,00 EUR  
**Financiële kosten** 0,00 EUR  
**Totaal** 26.585,11 EUR

**Financiële gevolgen (onderhoud, €/per kwartaal)**

**Prijs van de Diensten van de dBM-Aannemer** 67,04 EUR  
**Coördinatie- en administratiekosten** 0,00 EUR  
**Financiële kosten** 0,00 EUR  
**Totaal onderhoud** 67,04 EUR

**Gevolgen voor de planning****Organisatorisch****Overige informatie**

Niet van toepassing.

De werkzaamheden mbt. de Wijziging kunnen geïntegreerd worden in de huidige projectactiviteiten zonder enige organisatorische impact voor alle betrokken partijen.

Bij Wijzigingen die niet betoelaagd worden door AGION bijkomende voorwaarden opgelegd worden door de DBFM Vennootschap Scholen van Morgen gezien er geen goedkeuring verleend wordt door de Vlaamse Overheid. De IM heeft optie 1 gekozen:

1.De Inrichtende Macht dient steeds het bedrag van de wijziging (uitgezonderd de onderhoudskosten) te betalen vóór de start van de werken. De DBFM Vennootschap Scholen van Morgen staat geen voorfinanciering toe. De DBFM Vennootschap Scholen van Morgen zal de wijziging betalen na uitvoering van de werken en na goedkeuring van de Inrichtende Macht.

**Financiële gevolgen, nav intrekken**

**Kosten** 0,00

**Documenten**

Referentie	Titel	Auteur	Datum	Omvang	Formaat	Bijlage
D-1952591	Tekening onthaallokaal	Porrez	14-10-2019 08:56	464Kb	PDF (pdf)	2: Eerste voorstel
D-1941169	3352 170 off jdn qui-180314	Lammens	14-08-2019 12:59	137Kb	PDF (pdf)	2: Eerste voorstel
D-1953055	Coördinatie- en administratiekosten	Chareunsy	16-10-2019 10:01	130Kb	PDF (pdf)	2: Eerste voorstel
D-1953083	Eerste voorstel - WZG-000352	Chareunsy	16-10-2019 11:53	123Kb	PDF (pdf)	1: Niet

