



Vergadering van 21 maart 2023

**2023\_GR\_00286 Samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, deelgebied, Rerum-Novarumplein, bouwveld 2 langs de school - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Tine Heyse, Mathias De Clercq, Rudy Coddens

**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**

Met het Stadsvernieuwingsprogramma Nieuw Gent Vernieuwt bouwt de stad samen met Thuispunt Gent aan een betere buurt, waar het aangenaam is om te wonen en te leven.

Hiervoor werd een ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent Vernieuwt' opgemaakt dat werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 9 november 2017 en door het bestuursorgaan van WoninGent op 9 november 2017. Op de buitengewone algemene vergadering van WoninGent van 23 december 2022 werd beslist de naam van WoninGent te wijzigen in Thuispunt Gent. Het ontwikkelingsplan houdt onder meer volgende ingrepen in: binnen een termijn van ongeveer 10 jaar worden de verouderde hoogbouwappartementen Saturnus, Jupiter, Mercurius, Orion, Aurora en Milenka vervangen door nieuwbouw, de ruimte rondom en het openbaar domein in de wijk wordt aangepakt en er komt een nieuw park met wandelpaden, sportvelden, ontmoetingsplaatsen, moestuinen, speelpleinen en luwteplekken.

De gemeenteraad keurde op 26 juni 2018 een samenwerkingsovereenkomst goed tot gezamenlijke realisatie met WoninGent, waarbij een aantal stadseigendommen in opstal worden gegeven en waarbij voor een aantal eigendommen van derden, de Stad deze zal verwerven om ze vervolgens aan Woningent terbeschikking te stellen.

Voor het deelgebied aan het Rerum Novarumplein en het bouwveld 2 palende aan de school, diende een eigendom te worden verworven van de vzw onderwijspatrimonium Bisdom Gent. Die verwerving is intussen gebeurd en notarieel verleden.

Een aandachtspunt binnen dit bouwveld is de aanwezigheid van het zijdelings poortje dat de pitzaak op de hoek van de Zwijnaardsesteenweg bedient. Met de eigenaar werd hierover een overeenkomst gesloten die is goedgekeurd en notarieel verleden. Op die manier beschikt de stad thans over de volledige projectzone van dit bouwveld.

Om de vereiste grond van de overige omgevingsgrond af te splitsen werd een verkavelingsplan met medegaande procedure doorlopen. De verkavelingsvergunning werd verleend op 7 juli 2022 en de omgevingsvergunning voor de bouw op 8 september 2022.

In dit bouwveld kwamen er aanvankelijk enkel sociale appartementen. Nadien is een bijkomend project ontstaan binnen het stadsvernieuwingsproject om het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW dat momenteel in het Welzijnsbureau Nieuw Gent gehuisvest is, een nieuwe locatie in het gelijkvloers van deze nieuwbouw op het Rerum-Novarumplein te geven. Op die manier kan de doelstelling van een vitaal centrum voor de wijk Nieuw Gent mee gerealiseerd worden en kan het wijkrestaurant groeien, zowel in aanbod als in arbeidstrajecten.

Door de integratie van dit wijkrestaurant bevinden de appartementen zich op de eerste en tweede verdieping, 16 in totaal. De 3 betrokken partners, zijnde de Stad Gent, het OCMW en Thuispunt Gent, sloten over de realisatie van dit bouwveld een samenwerkingsovereenkomst, die thans ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De krijtlijnen zijn hiervan:

- De Stad Gent geeft voor de realisatie van het wijkrestaurant en de appartementen een gesplitste kosteloze opstal deels aan het OCMW en deels vanaf de verdiepen aan Thuispunt Gent.
- De Stad Gent en het OCMW bouwen niet zelf maar geven daartoe vanuit hun hoedanigheid van opstalhouder een bouwopdracht aan Thuispunt Gent. Voor het deel voor IKOOK zal Thuispunt Gent enkel de casco bouwen en zal het OCMW zelf voor de inrichting en afwerking instaan.
- Er werd gekozen voor een opstal en geen eigendomsoverdracht wegens de strategische ligging aan het plein, de kerk en de ruimere omgeving.
- De termijn is 35 jaar, met een evaluatiemoment na 30 jaar teneinde na te gaan of de overeenkomst na 35 jaar zal worden beëindigd, dan wel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuwe opstalcontract zal worden gesloten.
- Over het lot van de gebouwen binnen deze scenario's werden ook praktische en financiële afspraken gemaakt.
- Financieel: gezien de algemeen onzekere tijden ondermeer op vlak van bouwpreizen werd er gesteld dat
  - vooraleer de definitieve gunning van de opdracht gebeurt, wordt op basis van de beoordeelde offertes, een herevaluatie gemaakt van het budget door alle partijen.
  - Nadien tijdens de uitvoering van de opdracht, indien de oorspronkelijke prijzen worden gewijzigd in functie van bepaalde economische en sociale factoren, gebeurt dit overeenkomstig de prijsherzieningsformule zoals opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.
  - Indien Thuispunt Gent tijdens de uitvoering vaststelt dat de kosten (incl. prijsherzieningen conform de prijsherzieningsformule in het bestek) groter zijn dan het beschikbare budget, gaat Thuispunt Gent hierover in overleg met het OCMW.

- Werfzone: voor de bouwwerken zelf werd met Thuispunt Gent een zekere zone van het openbaar domein afgesproken die door de aannemer als werfzone kan worden gebruikt en ingericht. Het gebruik zelf van die grond zal nog het voorwerp uitmaken van een gebruikscontract dat samen met de opstalakte ter goedkeuring zal worden voorgelegd.

- Voor de publieke ruimte rondom het sociaal woonproject zullen partijen onderling en met het Agentschap Wonen in Vlaanderen verdere afspraken maken en deze zijn aldus niet vervat in de samenwerkingsovereenkomst.

- De herinrichting en heraanleg van de toegang van de aanpalende school samen met enkele andere afspraken over de nieuwbouw maken het voorwerp uit van een aparte samenwerkingsovereenkomst.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de samenwerkingsovereenkomst goed te keuren voor de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, Rerum Novarumplein, bouwveld 2 langs de school, voor de bouw van 16 sociale huurappartementen op de verdiepen en een wijkrestaurant op het gelijkvloers, tussen de Stad Gent, het OCMW Gent en Thuispunt Gent,

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Geen visum noodzakelijk**

**Vastleggingnummer(s): 5700113939 (OCMW)**

**Voorgestelde uitgaven: € 1.761.846,90**

Gebudgetteerd: Ja

Vanuit Dienst Wonen is een financiële bijdrage van 55000 EUR voor het project afgesproken. Hiermee wordt mee tussengekomen in de nodige nutswerken om het bouwveld bouwrijp te maken. Dit budget werd vanuit de relevante activiteit bij dienst Wonen verschoven naar de relevante portfoliobudgetten. Het bedrag dat budgettair ten laste wordt genomen bestaat uit het bedrag exclusief BTW (cfr SWO) + het niet-recupereerbaar deel van de BTW; rekening houdend met het verhoudingsgetal van cluster IKOOK van het Dienstenbedrijf Sociale Economie. Aangezien dit verhoudingsgetal (%) voor 2025 nog niet gekend is, wordt gewerkt met een inschatting op basis van het verleden (23% niet recupereerbaar). Het volledige budget zal worden aangerekend op rechtspersoon OCMW.

<b>Dienst*</b>	Dienstenbedrijf Sociale Economie	Dienstenbedrijf Sociale Economie
<b>Budgetplaats</b>	PRD37640000	PRD37640000
<b>Categorie*</b>	I	I
<b>Subsidiecode</b>		SVF.NGP.2

<b>2025</b>	1.324.970,31	436.876,59
<b>Totaal</b>	1.324.970,31	436.876,59

**Verwachte ontvangsten:** € 436.876,59

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	Dienstenbedrijf Sociale Economie
<b>Budgetplaats</b>	PRD37640000
<b>Categorie*</b>	I
<b>Subsidiecode</b>	SVF.NGP.2
<b>2025</b>	436.876,59
<b>Totaal</b>	436.876,59

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

- Bijlage 1 rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 2 programma van eisen.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 3 technieken toegangscontrole.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 4 Financieel overzicht van de kosten.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 5 locatie afvalcontainers.jpg (deel van de beslissing)
- Bijlage 6 Luchtfoto werfinrichting.pdf (deel van de beslissing)
- Samenwerkingsovereenkomst bouwveld 2 Nieuw Gent\_def.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

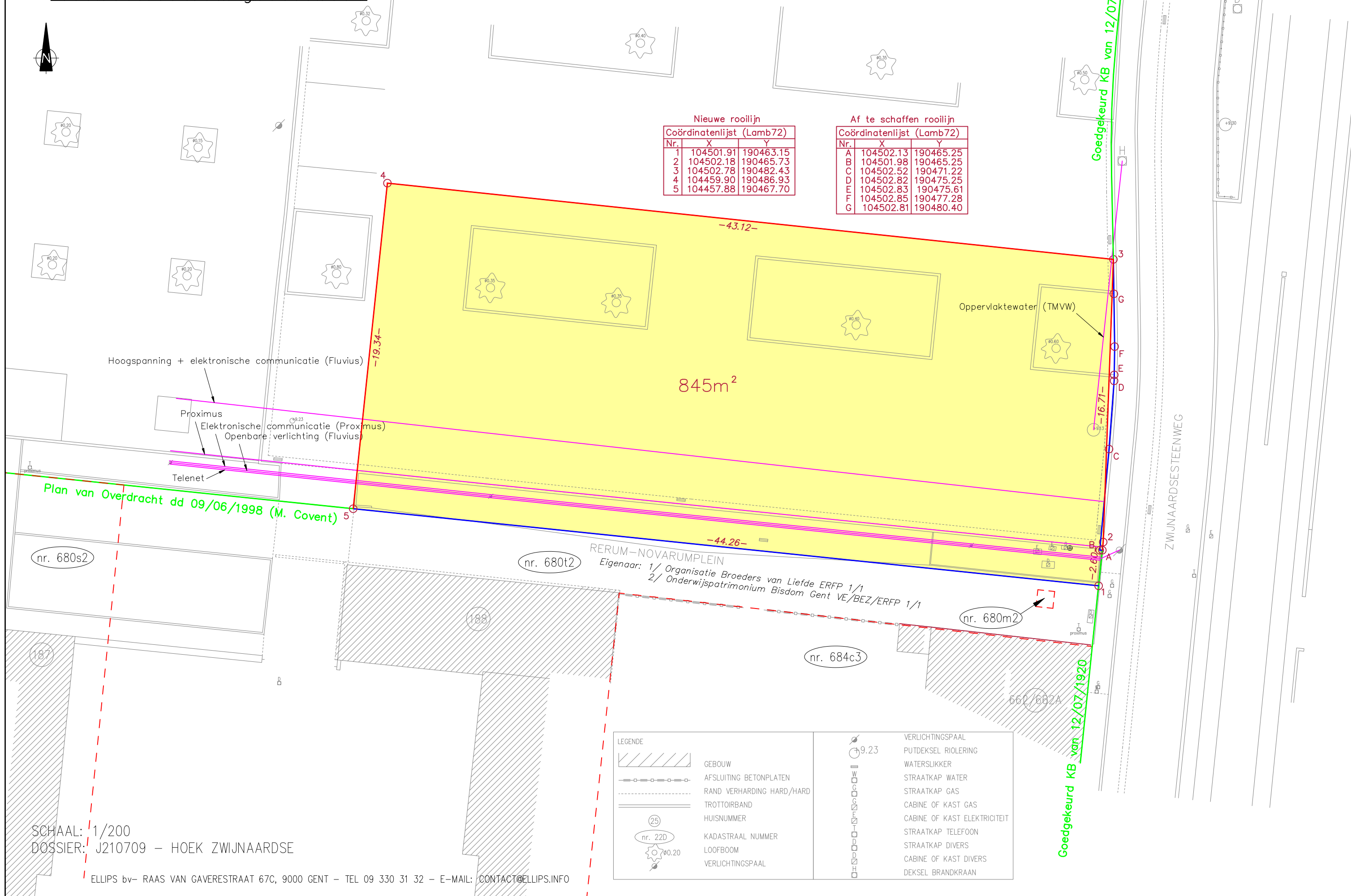
**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent en OCMW Gent, Onderbergen 86, 9000 Gent voor de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, deelgebied Rerum-Novarumplein, bouwveld 2 langs de school, zoals gevoegd in bijlage.



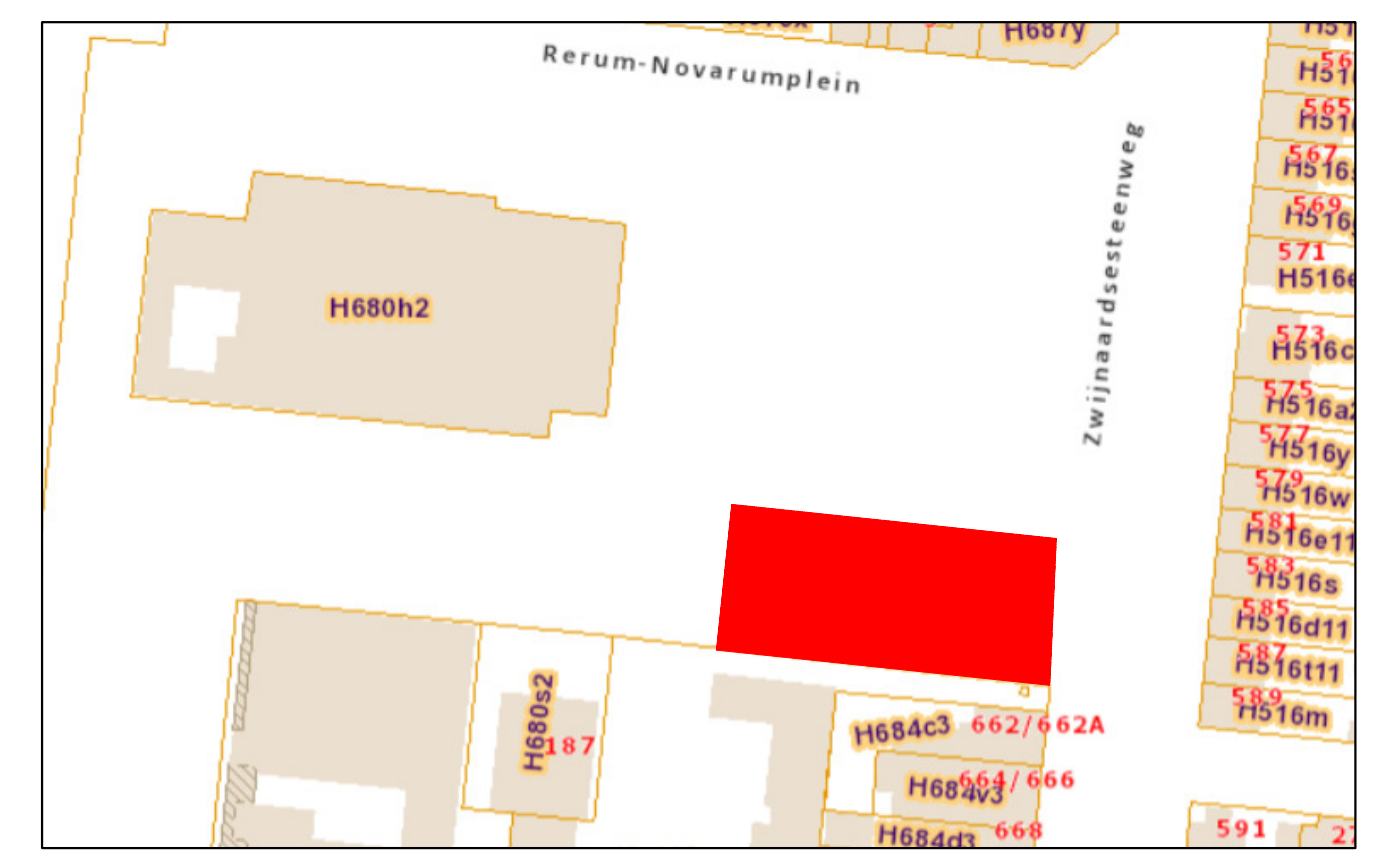
Gent, 8ste Afdeling, Sectie H,



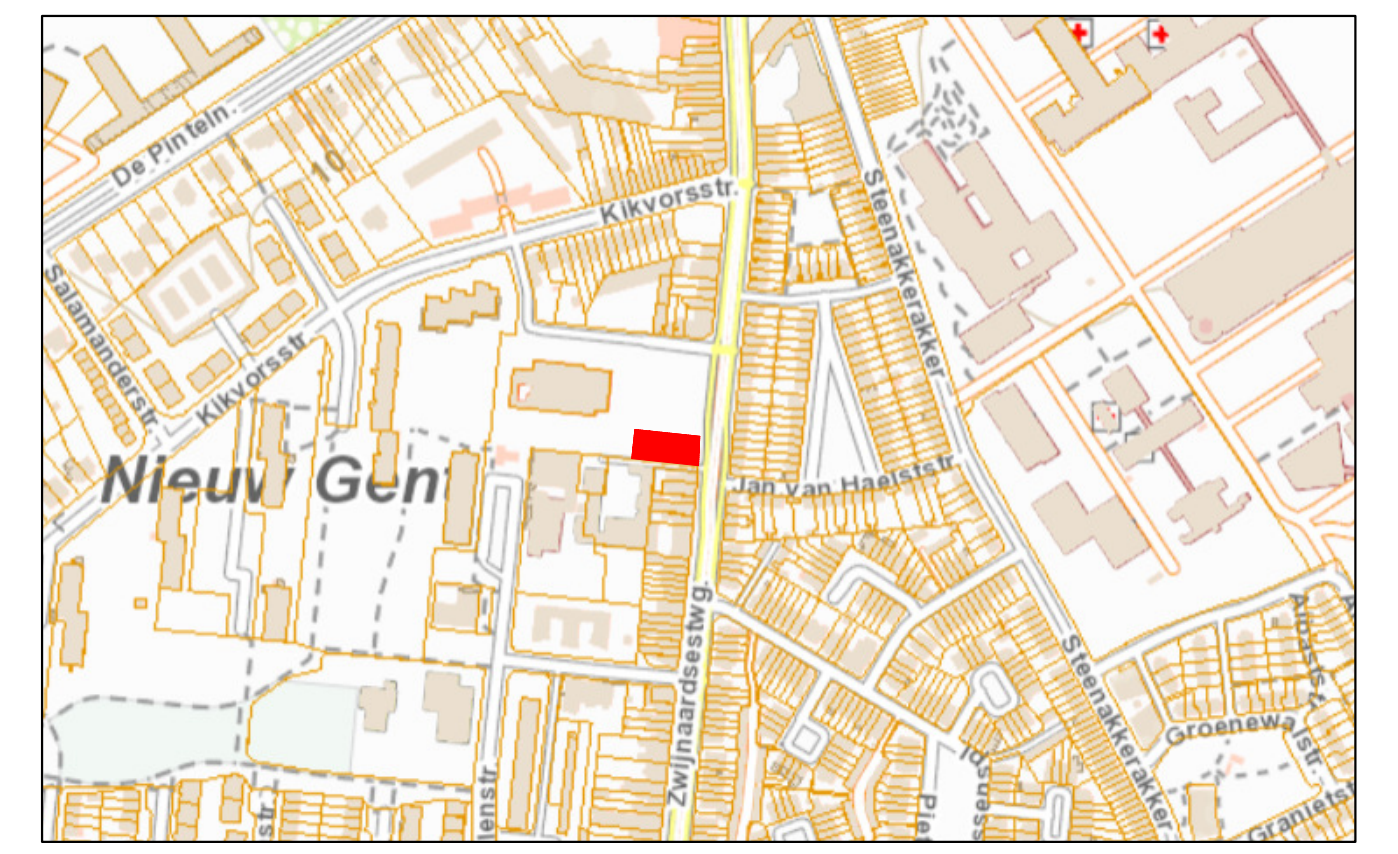
SCHAAL: 1/200  
DOSSIER: J210709 – HOEK ZWIJNAARDE

ELLIPS bv - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.INFO

Kadastraal plan 1/1000



Situeringplan 1/5000



# ELLIPS LANDMETERS

## ROOILIJNPLAN

Ondergetekende, Marie Verbeke, landmeter-expert,  
Beëdigd door de Rechtbank van eerste aanleg te Gent.  
Inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN151632  
Bureeladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67c,

is overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn  
gelegen te Gent, Rerum-Navarumplein.  
en kadastraal bekend als Gent, 8 ste Afdeling, Sectie H.  
Een deel van het bestaande openbaar domein wordt ingenomen en er  
vormt zich aldus een nieuwe rooilijn: A-2-3-4-5.  
Eveneens wordt er rooilijn afgeschaft door privatisering of verplaatsing:  
5-1 en A-B-C-D-E-F-G-3

Naar waarheid opgemaakt  
te Gent, 7 oktober 2021

Voorlopige vaststelling:	
Openbaar onderzoek:	
Definitieve vaststelling:	
Publicatie Staatsblad:	

BUREEL - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL: 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.INFO  
MARIE VERBEKE, LANDMETER-EXPERT - JOSEPH GERARDSTRAAT 47, 9040 GENT - KBO 0646 888 149 - GSM: 0478 99 29 49

## **Programma van eisen voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie (hierna DBSE) van OCMW Gent**

### **Minimale eisen**

DBSE wenst een casco ruimte te laten bouwen op de hoek Rerum-Novarumplein – Zwijnaardsesteenweg te 9000 Gent (kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680t2 en 680m), met als doel de uitbating van een sociaal restaurant met minimaal 186 zitplaatsen op de gelijkvloerse verdieping mogelijk te maken. Bijkomend worden gemeenschappelijke technische ruimtes en gemeenschappelijke technieken voorzien. De fietsenstalling die toegang geeft tot de logistieke dienstingang maakt het plaatsen van fietsen voor de werknemers van DBSE mogelijk, een vlotte toelevering van goederen voor het restaurant en het plaatsen van vuilcontainers. De tijdelijke omgevingswerken zorgen ervoor dat het restaurant steeds bereikbaar is, ook voor mensen met een beperking. Het maakt eveneens het plaatsen van een toegankelijk terras (met minimaal 16 zitplaatsen) aan de westelijke zijde van het gebouw mogelijk.

Het volledige gebouw en de tijdelijk aanleg voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Volgende ruimtes worden gemeenschappelijk gebruikt:

- gemeenschappelijk tellerlokaal
- gemeenschappelijk technisch lokaal
- gemeenschappelijk lokaal voor de distributiecabine
- de fietsenstalling

Deze gemeenschappelijke ruimtes worden afgewerkt en voorzien van alle nodige gemeenschappelijke technieken.

### **De casco ruimte**

- De casco ruimte heeft een netto vloeroppervlakte van 677m<sup>2</sup> (exl. gemeenschappelijke technische ruimte en kokers). Zie onderstaande bijlage 1 'netto vloeroppervlakte'.
- De casco is danig opgebouwd dat het de uitbating van een sociaal restaurant met minimaal 186 zitplaatsen, een grootkeuken, logistieke ruimtes en ruimtes voor personeel mogelijk maakt.
- De hoofdingang bevindt zich op de noordelijke gevel, aan het toekomstige plein en de logistieke toegang aan de kant van de Zwijnaardsesteenweg. Deze toegangen dienen ook bruikbaar te zijn voor mensen met een beperking.
- De casco ruimte betreft een wind- en waterdichte ruimte zonder afwerking. De opbouw voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften én aan de EPB-reglementeringen die van toepassing zijn op de casco.
- De gemeenschappelijke technische ruimte behoort niet tot de casco, maar is wel toegankelijk via de casco. Er wordt tijdelijke verlichting tot aan het gemeenschappelijk technisch lokaal voorzien.
- De gemeenschappelijke technische kokers zijn voldoende groot om met de nodige technieken (voor gemeenschappelijk delen, restaurant en appartementen) naar het platte dak te kunnen verlopen. Ze voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften én aan de EPB-reglementeringen.
- De niet-dragende binnenwanden van de casco zijn niet voorzien binnen deze opdracht. Zie onderstaande bijlage 2 'plan gelijkvloers', alle in het blauw aan geduide wanden vallen buiten de opdracht.
- Het buitenschrijnwerk en de zonnewering is kwalitatief, duurzaam en bestand tegen veelvuldig gebruik.

- De opbouw van de constructie houdt op vlak van akoestiek rekening met het feit dat het restaurant gelegen is onder woongelegenheden. De aanbevelingen van het akoestisch verslag (P011872 – rapport akoestiek restaurant) worden gevolgd.
- De uitvoering van de riolering houdt rekening met de positie van toekomstige sanitaire toestellen, zoals op het grondplan aangegeven ( zie onderstaande bijlage 2 ‘plan gelijkvloers’)
- Er wordt een vetafscheider van minimaal 720L voorzien voor het restaurant.
- Er worden gescheiden septische putten voorzien voor restaurant en appartementen. De dimensie van de septische put van het restaurant is afgestemd op het aantal bezoekers en personeelsleden.
- Een waterdichte kruipkelder onder de zone van de grootkeuken zorgt ervoor dat de afvoeren van de keuken kunnen aangesloten worden op de hoofdriolering.
- De kruipkelder is 185m<sup>2</sup> groot en heeft minimaal 1m vrije hoogte.
- Twee luiken bieden toegang tot de kelder (zie onderstaande bijlage 2 ‘plan gelijkvloers’).
- De nodige wachtbuizen voor het restaurant worden binnengebracht, zodat het restaurant kan voorzien worden van de nodige technieken.
- Op het dak (hoofddak en uitbouw) wordt voldoende plaats voorzien voor de technieken van het restaurant (zie onderstaande bijlage 3 ‘dakenplan’)
- De bovenliggende appartementen worden op dergelijke wijze opgebouwd, afgewerkt en onderhouden dat ze geen schade of overlast kunnen bezorgen aan het onderliggende restaurant.

#### De gemeenschappelijke technische ruimte, het gemeenschappelijk tellerlokaal en de distributiecabine:

- Deze ruimtes worden volledig afgewerkt, ingericht en voorzien van het nodige binnenschrijnwerk.
- De gemeenschappelijke technische ruimte is voldoende groot voor alle gemeenschappelijke technieken. Er worden geen gemeenschappelijke technieken voorzien in de casco ruimte.

#### De fietsenstalling:

- De fietsenstalling wordt volledig afgewerkt en uitgerust.
- De fietsenstalling maakt het overdekt plaatsen van minimaal 10 fietsen voor de werknemers van DDBSE mogelijk.
- Via de fietsenstalling krijgen de medewerkers van DBSE toegang tot de logistieke dienstingang.
- Een vlotte toelevering van goederen voor het restaurant en plaatsen van vuilcontainers is mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat men vlot met rolkarretjes tot aan de logistieke dienstingang moet kunnen.
- De deksels van de putten in de vloer zijn geurdicht en drempelloos, zodat deze vlot overrijdbaar zijn voor rolkarretjes en geen geuroverlast veroorzaken.

#### Gemeenschappelijke technieken:

- De gemeenschappelijke warmtepomp staat in voor de warmtebehoefte van het restaurant. Hiervoor is een vermogen van min. 66 kW voorzien.
- De pv panelen zullen enkel op de daarvoor voorziene plaats op het dak geplaatst worden, zodat er nog voldoende plaats over is voor de andere technieken. Deze pv panelen zullen de warmtepomp van stroom voorzien.
- De brandcentrale zal reeds voorzien worden met daarop aangesloten de nodige elementen van de gemeenschappelijke ruimten ( detectoren, drukknoppen, sirenes). Er moet wel plaats

voorzien worden op de brandcentrale om later de elementen van de casco ruimte te kunnen integreren.

- Voor de toegangscontrole zal de bekabeling gestoken worden. De lezers zullen later door de Raamcontractant van stad gent geplaatst worden.
- Via de distributiecabine kan DBDE beschikken over 150kVA voor eigen gebruik.

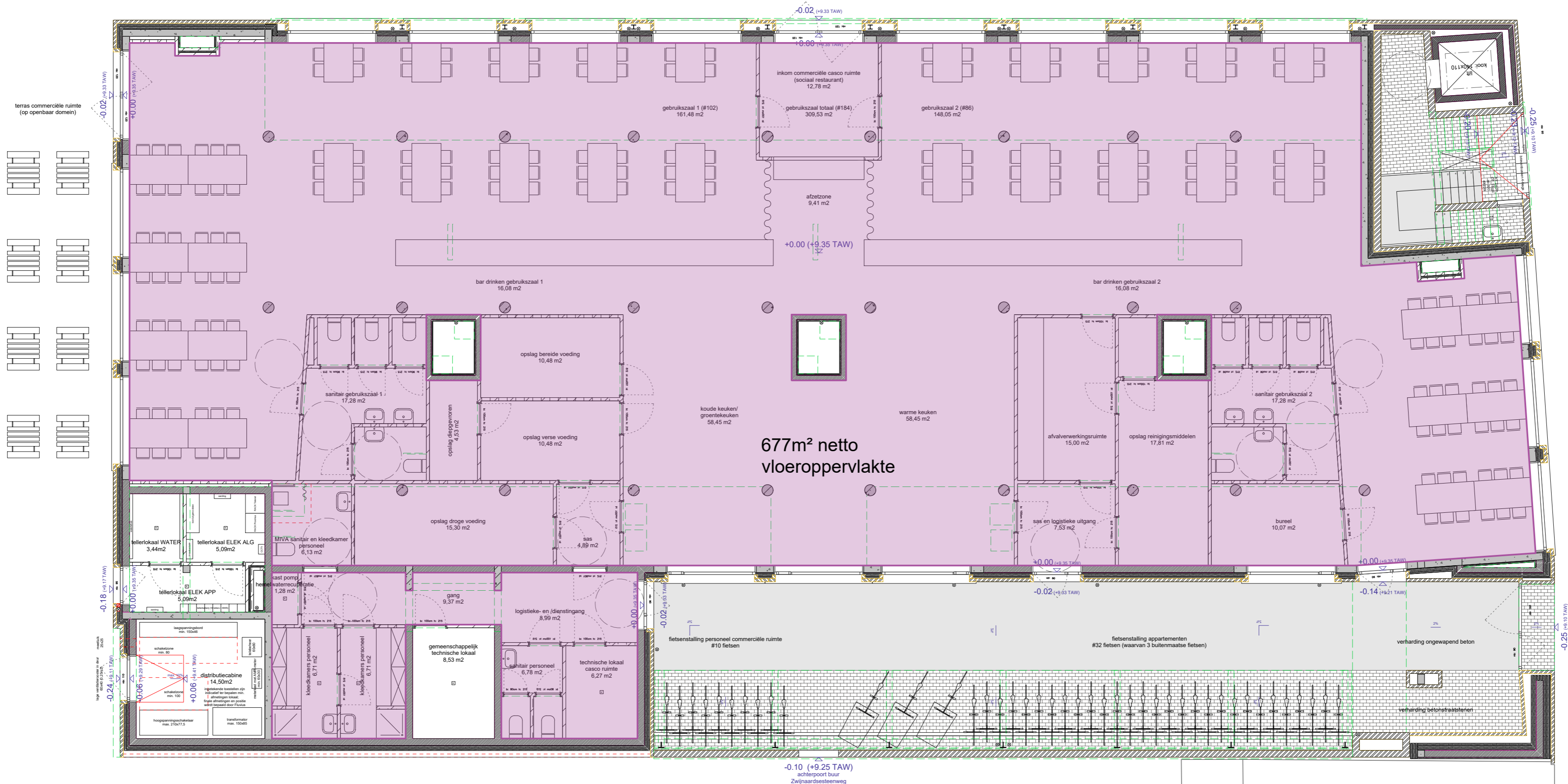
## **Bijlagen**

**Bijlage 1: netto vloeroppervlakte**

**Bijlage 2: plan gelijkvloers**

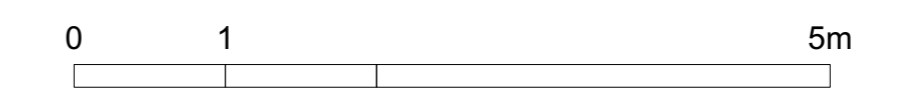
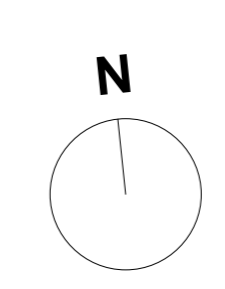
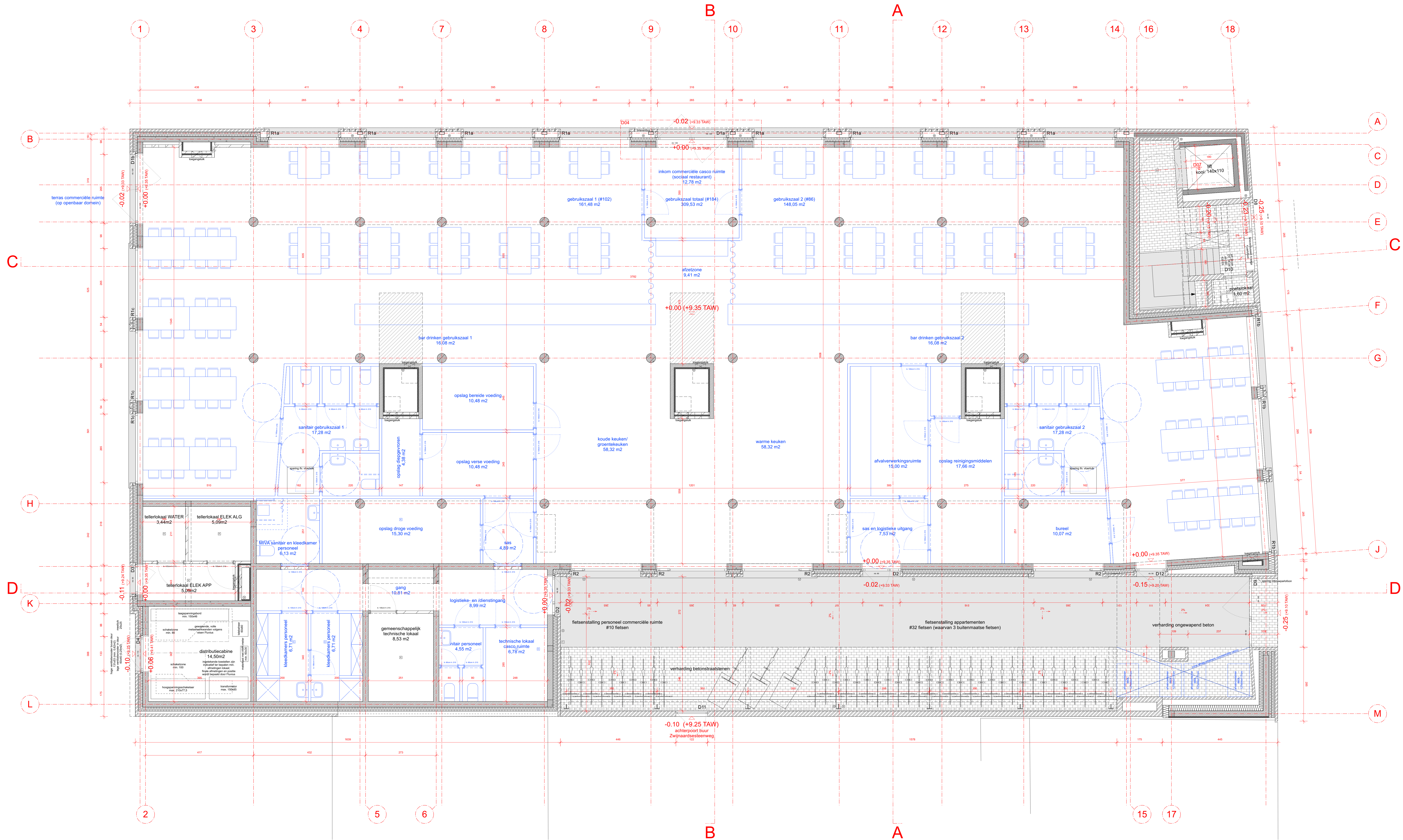
**Bijlage 3: dakenplan**

**Bijlage 1: netto vloeroppervlakte**



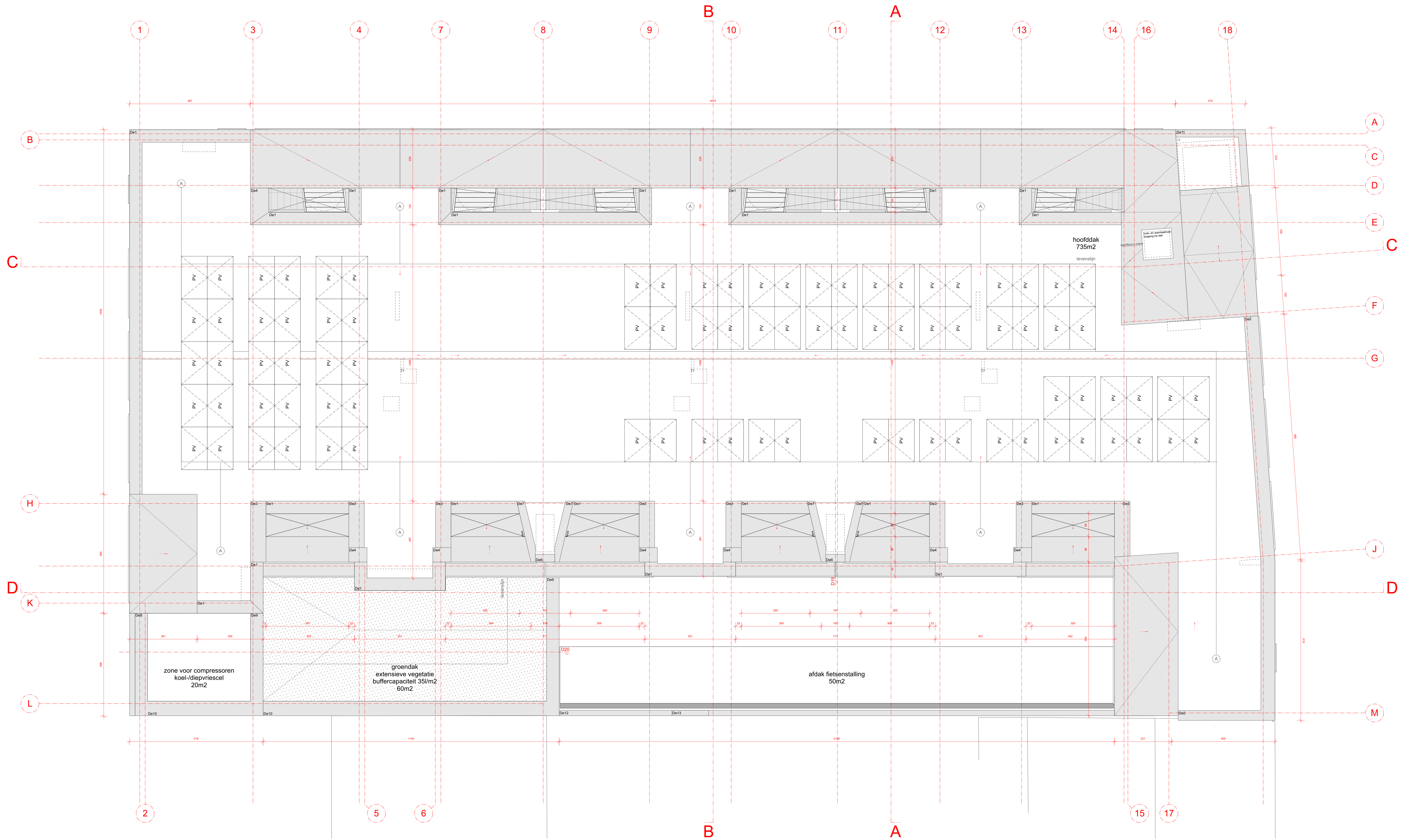
677m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte

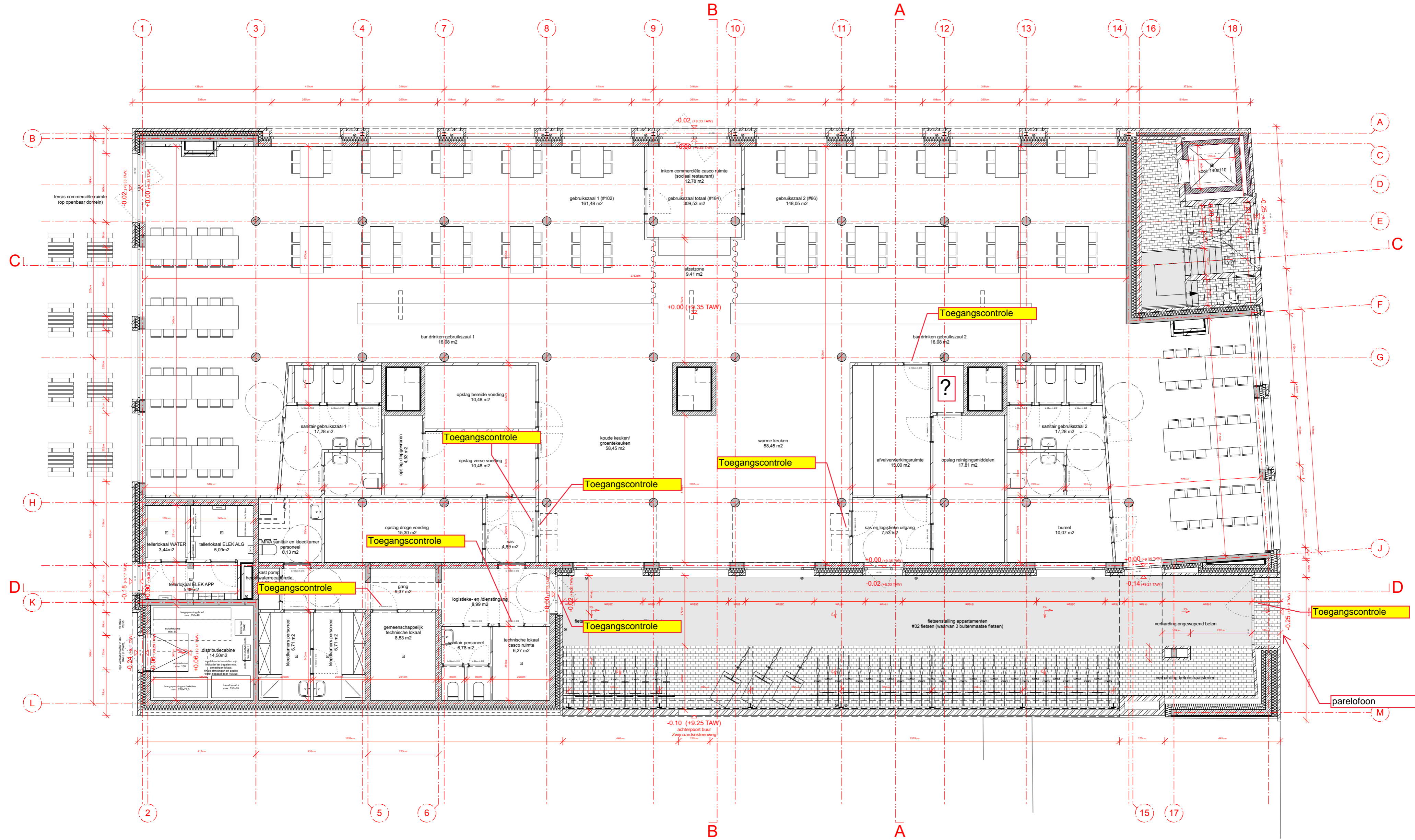
**Bijlage 2: plan gelijkvloers**



A	18/11/2022
B	6/02/2023 wijziging distributiecabine

**Bijlage 3: dakenplan**





# project bouwveld 2 te Nieuw Gent: kostenverdeling voor de bouw van de casco tussen OCMW Gent en Thuispunt Gent

type kost	uitvoerder	fase	schijven	totale prijs	wie financiert	verdeelsleutel	aandeel OCMW	aandeel Thuispunt Gent
<b>alle bedragen zijn excl. BTW</b>								
<b>KOSTEN TE BETALEN VIA AANKOOP</b>				<b>4.808.501,51 €</b>			<b>1.527.882,28 €</b>	<b>3.280.619,23 €</b>
<b>BOUWKOSTEN</b>				<b>€ 4.038.616,38</b>			<b>€ 1.211.584,91</b>	<b>€ 2.827.031,47</b>
bouwbudget uit "230206_AB_BV2_samenvattende raming"				€ 4.038.616,38				
de bouw van het gebouw - afgewerkte appartementen voor TPG - casco voor OCMW - afgeserkte gemeenschappelijke delen - technieken voor TPG - gemeenschappelijke technieken	totaalaanneming			€ 4.038.616,38	OCMW/TPG (TPG= Thuispunt Gent)	2	€ 1.211.584,91	€ 2.827.031,47
<b>STUDIEKOSTEN VOOR BOUW</b>				<b>€ 322.195,44</b>			<b>€ 114.514,69</b>	<b>€ 207.680,75</b>
<b>Ontwerpteam</b>				<b>€ 291.091,24</b>			<b>€ 99.479,02</b>	<b>€ 191.612,22</b>
ereloon op het financieringsplafond bouwverrichting/bouwkost aandeel ingenieurs aandeel architecten bouwbudget uit "230206_AB_BV2_samenvattende raming"		5,50% 1,62% 3,88%						
Ontwerpteam gebouw ( <i>architect, ir stab, ir tech, epb</i> )	De Smet Vermeulen / De Nijl architecten en Tractebel							
		voorstudie	10%	€ 22.212,39	TPG			€ 22.212,39
		voorontwerp (VO)	20%	€ 44.424,78	TPG			€ 44.424,78
		definitief ontwerp	15%	€ 33.318,59	OCMW/TPG	5,5% toepassen op de bouwkost	€ 9.995,58	€ 23.323,01
		basis aanbesteding	11%	€ 24.433,63	OCMW/TPG	5,5% toepassen op de bouwkost	€ 7.330,09	€ 17.103,54
		leiding en controle der werken	30%	€ 66.637,17	OCMW/TPG	5,5% toepassen op de bouwkost	€ 19.991,15	€ 46.646,02
		voorl. oplevering	12%	€ 26.654,87	OCMW/TPG	5,5% toepassen op de bouwkost	€ 7.996,46	€ 18.658,41
		def. oplevering	2%	€ 4.442,48	OCMW/TPG	5,5% toepassen op de bouwkost	€ 1.332,74	€ 3.109,73
		herwerking voorstudie techn en stab	10%	€ 6.542,56	OCMW/TPG	90% OCMW, 10% TPG	€ 5.888,30	€ 654,26
		herwerking voorontwerp totaal	20%	€ 44.424,78	OCMW/TPG	90% OCMW, 10% TPG	€ 39.982,30	€ 4.442,48
ontwerpteam Infra	De Smet Vermeulen / De Nijl architecten en Tractebel			€ 18.000,00	OCMW/TPG	1	€ 6.962,40	€ 11.037,60
<b>Diverse studiekosten</b>				<b>€ 31.104,20</b>			<b>€ 15.035,66</b>	<b>€ 16.068,54</b>
studie ventilatie lkook	Tractebel			2.350,00 €	OCMW		€ 2.350,00	
studie akoestiek lkook	Tractebel			4.325,00 €	OCMW		€ 4.325,00	
veiligheidscoördinatie ontwerp en verwezenlijking	Veto	VCO, uitvoering en PID		2.313,00 €	OCMW/TPG	1	€ 894,67	€ 1.418,33
Sonderingen	Laborex			1.860,00 €	OCMW/TPG	1	€ 719,45	€ 1.140,55
Brandweer	Brandweer	voorbepreking		65,00 €	OCMW/TPG	1	€ 25,14	€ 39,86
		advies verkaveling		65,00 €	OCMW/TPG	1	€ 25,14	€ 39,86
		advies bouwaanvraag		65,00 €	OCMW/TPG	1	€ 25,14	€ 39,86
		controle		150,00 €	OCMW/TPG	1	€ 58,02	€ 91,98
Grondonderzoek en verslag	Group van Vooren	boringen		831,00 €	OCMW/TPG	1	€ 321,43	€ 509,57
		rapportage en conformverklaring		247,50 €	OCMW/TPG	1	€ 95,73	€ 151,77
Ventilatieverslaggeving	Tecclem	Oorspronkelijk bedrag		2.720,00 €	TPG			2.720,00 €
herwerking van ventilatie	Tecclem	Nieuw voorontwerp		770,00 €	OCMW/TPG	1	€ 297,84	€ 472,16
Rooilijnenplan	Ellips			1.085,00 €	OCMW/TPG	1	€ 419,68	665,32 €
PV van opmeting voor precad	Ellips			420,00 €	OCMW/TPG	1	€ 126,00	€ 294,00
Proefsleuven ifv aanwezige leidingen	De Baets			2.890,00 €	OCMW/TPG	1	€ 1.117,85	€ 1.772,15
Landmeter: opmeting bestaande toestand	Santens			300,00 €	OCMW/TPG	1	€ 116,04	€ 183,96
opmaak verkavelingsdossier	De Smet Vermeulen			6.464,28 €	OCMW/TPG	1	€ 2.500,38	€ 3.963,90
opmaak luik milieu omgevingsvergunning	Tractebel			2.288,00 €	OCMW/TPG	1	€ 885,00	€ 1.403,00
conformverklaringen grond	Group van Vooren			649,93 €	OCMW/TPG	1	€ 251,39	€ 398,54
SOP infrastructuur	ABO			1.245,49 €	OCMW/TPG	1	€ 481,76	€ 763,73
<b>KOSTEN NUTSMAATSCHAPPIJEN</b>				<b>102.174,02 €</b>			<b>€ 29.015,02</b>	<b>€ 73.159,00</b>

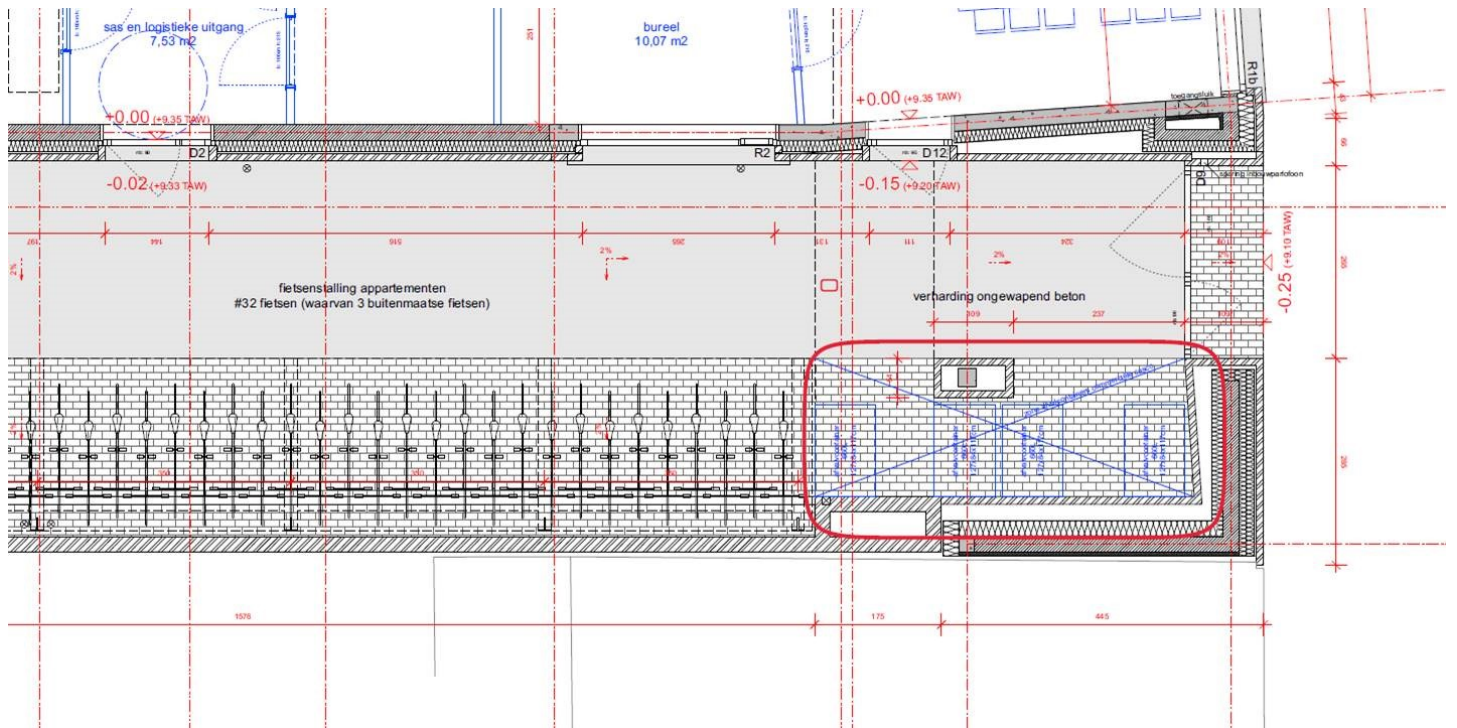
Het verleggen van de nutsleidingen op het perceel						
<b>FLUVIUS</b>						
omleggen leidingen volgens offerte van 19/01/2023	Fluvius	35.574,15 €	OCMW/TPG	2	€ 10.672,25	€ 24.901,91
Laagspanningsnet						
openbare verlichtingsnet						
middenspanningsnetsnet						
lage druk gasnet						
nieuwe aansluiting school (gas + elek)						
Fluvius: aansluitkost	Fluvius					
aansluiting		prijs nog niet gekend	OCMW/TPG	volgens aantal aansluitingen	nog niet gekend	nog niet gekend
inrichten van de cabine			Fluvius		€ 0,00	€ 0,00
tussenkomst in aanleg net		prijs nog niet gekend	OCMW/TPG	2	nog niet gekend	nog niet gekend
<b>FARYS</b>						
Farys: omleggen leidingen volgens offerte van 24/01/2023	Farys	45.561,10 €	OCMW/TPG	2	€ 13.668,33	€ 31.892,77
Farys: aansluitkost volgens offerte van 15/02/20223	Farys					
16 watermeters DN 20		5.432,64 €	TPG		€ 0,00	€ 5.432,64
basispakket aftakking		1.915,08 €	OCMW/TPG	2	€ 574,52	€ 1.340,56
mini binneninstallatie		162,06 €	OCMW/TPG	2	€ 48,62	€ 113,44
watermeter DN 40		723,04 €	OCMW		€ 723,04	€ 0,00
Proximus: omleggen leidingen	Proximus		Proximus		€ 0,00	€ 0,00
Proximus: aansluitkost	Proximus		Proximus		€ 0,00	€ 0,00
Telenet: omleggen leidingen volgens offerte van 24/01/2023	Telenet	10.676,70 €	OCMW/TPG	2	€ 3.203,01	€ 7.473,69
Telenet: vooraanleg volgens offerte van 16/02/2023	Telenet	2.129,25 €	OCMW/TPG	volgens aantal aansluitingen	€ 125,25	€ 2.004,00
<b>KOSTEN INFRASTRUCTUUR</b>		<b>240.475,67 €</b>			<b>€ 72.142,70</b>	<b>€ 168.332,97</b>
kosten infrastructuur		240.475,67 €	OCMW/TPG	2	€ 72.142,70	€ 168.332,97
<b>ABR POLIS</b>		<b>7.200,00 €</b>			<b>€ 2.784,96</b>	<b>€ 4.415,04</b>
kost ABR polis		7.200,00 €	OCMW/TPG	1	€ 2.784,96	€ 4.415,04
<b>KOSTEN LENING PREFINANCIERING</b>		<b>97.840,00 €</b>			<b>€ 97.840,00</b>	<b>€ 0,00</b>
kosten intresten lening voor bouw casco		97.840,00 €	OCMW		€ 97.840,00	€ 0,00

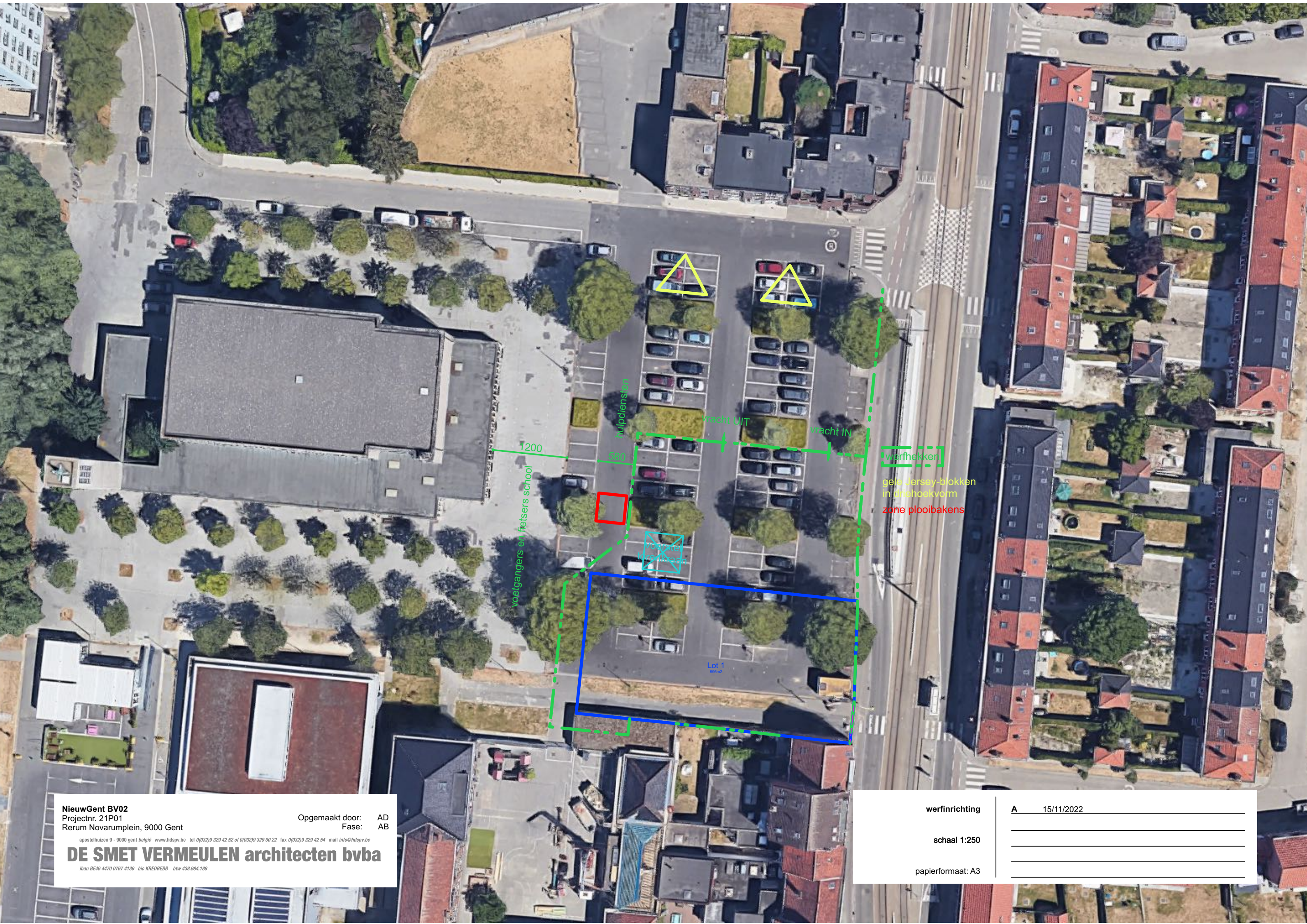
## OVERZICHT KOSTEN OCMW Gent

	excl btw	excl btw met 10% marge
<b>BOUWKOSTEN</b>	1.211.584,91 €	1.332.743,41 €
<b>STUDIEKOSTEN VOOR BOUW</b>	114.514,69 €	125.966,16 €
<b>KOSTEN NUTSMAATSCHAPPIJEN</b>	29.015,02 €	31.916,52 €
<b>KOSTEN INFRASTRUCTUUR</b>	72.142,70 €	79.356,97 €
<b>ABR POLIS</b>	2.784,96 €	3.063,46 €
<b>KOSTEN LENING PREFINANCIERING</b>	97.840,00 €	107.624,00 €
<b>TOTAAL</b>	<b>1.527.882,28 €</b>	<b>1.680.670,51 €</b>

## VERDEELSLEUTELS

	OCMW	Thuispunt Gent
verdeelsleutel 1	38,68%	61,32%
verdeelsleutel 2	30,00%	70,00%





NieuwGent BV02  
Projectnr. 21P01  
Rerum Novarumplein, 9000 Gent

Opgemaakt door: AD  
Fase: AB

apostelhuizen 9 - 9000 gent België www.hdsprv.be tel 0(032)9 329 42 52 of 0(032)9 329 00 22 fax 0(032)9 329 42 54 mail info@hdsprv.be

**DE SMET VERMEULEN architecten bvba**

iban BE46 4470 0767 4136 bic KREDBEBB btw 430.984.188

werfinrichting

A 15/11/2022

schaal 1:250

papiermaat: A3

## **Samenwerkingsovereenkomst betreffende het project bouwveld 2 te Nieuw Gent**

### **Tussen**

**Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ....

in hoedanigheid van eigenaar van het perceel ('bouwveld 2') waarop de nieuwbouw van appartementen met onderliggend gelijkvloerse commerciële ruimte voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE) van OCMW Gent worden gerealiseerd,

hierna 'de Stad' genoemd,

### **En**

**OCMW Gent**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden de heer Rudy Coddens, schepen van Sociaal Beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn d.d. ....

In hoedanigheid van toekomstig opstalhouder van de gelijkvloerse commerciële ruimte voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie

hierna 'het OCMW' genoemd,

### **En**

**Thuispunt Gent bv**, met zetel te Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, ondernemingsnummer 0400.032.156 en met toepassing van artikel 18 van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Marc Heughebaert, voorzitter van Thuispunt Gent bv, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van 10 januari 2023.

In hoedanigheid van toekomstig opstalhouder van het bouwproject met 16 wooneenheden op de eerste en tweede verdieping van het op te richten gebouw op bouwveld 2 en bouwheer van het gehele op te richten gebouw op bouwveld 2

hierna 'Thuispunt Gent' genoemd;

hierna samen genoemd 'de/alle partijen'.

## VOORGAANDE UITEENZETTING

De Stad is eigenaar van een perceel grond (hierna bouwveld 2 genoemd) gelegen te hoek Rerum-Novarumplein – Zwijnaardsesteenweg te 9000 Gent, kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680t2 en 680m2.

De partijen wensen binnen het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' conform het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent Vernieuwt' werken (woningbouw en infrastructuur) uit te voeren voor bouwveld 2. Het betreffende ontwikkelingsplan werd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017 goedgekeurd. Het bestuursorgaan van WoninGent keurde op 9 november 2017 het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent vernieuwt' goed. Op de buitengewone algemene vergadering van WoninGent van 23 december 2022 werd beslist de naam van WoninGent te wijzigen in Thuispunt Gent.

Op vraag van de Stad wil Thuispunt Gent een nieuwbouw van appartementen realiseren op bouwveld 2 op het Rerum-Novarumplein te 9000 Gent. Het omvat een gebouw van 3 bouwlagen. Het gebouw krijgt een gevel langs de Zwijnaardsesteenweg en twee gevels op het Rerum-Novarumplein. Het ontwikkelingsplan voorziet een buurtgerichte voorziening in de plint van dit gebouw. Thuispunt Gent sloot in 2017 voor het ontwerp van dit gebouw een contract af met Tijdelijk samenwerkingsverband De Nijl Architecten bv – De Smet Vermeulen architecten bvba – Tractebel Engineering nv. In 2018 werd door deze ontwerper reeds een voorontwerp voor het gebouw opgemaakt.

Sindsdien is een bijkomend project ontstaan binnen het stadsvernieuwingsproject om het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW dat momenteel in het Welzijnsbureau Nieuw Gent gehuisvest is, een nieuwe locatie in het gelijkvloers van deze nieuwbouw op het Rerum-Novarumplein te geven. Op die manier kan de doelstelling van een vitaal centrum voor de wijk Nieuw Gent mee gerealiseerd worden en kan het wijkrestaurant groeien, zowel in aanbod als in arbeidstrajecten. Thuispunt Gent zal als gedelegeerd bouwheer, in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, een bouwrecht toegekend krijgen en derhalve ook de ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie realiseren en casco opleveren. Het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie is van OCMW Gent waardoor het OCMW ook partij is in deze samenwerkingsovereenkomst.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 6 januari 2022 beslist om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van het Rerum-Novarumplein en een smalle strook private grond in te dienen. Het stuk grond betreft een onbebouwde maar verharde strook die deel uitmaakt van het openbaar domein (stuk van de publieke parking op het Rerum-Novarumplein), alsook een smalle strook private grond van de Stad die in het huidige dagelijks gebruik als openbare passage benut wordt. De verkavelingsvergunning werd verleend op 7 juli 2022. Tevens werd de omgevingsvergunning voor de bouw verleend op 8 september 2022.

Het project zoals vermeld in deze overeenkomst heeft betrekking op:

1. de nieuwbouw van 16 appartementen op de eerste en tweede verdieping en de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW op het gelijkvloers van het gebouw en te Bouwveld 2: Rerum-Novarumplein (hoek Zwijnaardsesteenweg), 9000 Gent, België (Kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680t2 en 680m2);
2. de infrastructuurwerken rondom het gebouw om de uitbating van het gebouw mogelijk te maken en zowel de nieuwbouw als de achterliggende school toegankelijk te maken voor de brandweer.

Om dit project te realiseren hebben de partijen een aantal afspraken uitgewerkt die in onderhavige samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen.

De ruimere omgevingsaanleg, buiten het voormelde, valt evenwel niet onder de toepassing van deze overeenkomst.

Er wordt tevens een aparte samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de omgevingswerken van de aangrenzende basisschool Sint Paulus De Wonderboom te Rerum-Novarumplein 188, 9000 Gent, België (Kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680d3 en 680e3). Daarin worden o.a. de afspraken opgenomen omtrent de uit te voeren werken, de fasering en financiële modaliteiten.

## PARTIJEN ZIJN ALDUS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

### 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

---

§1. De huidige samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met het oog op de realisatie van het project bouwveld 2 te Nieuw Gent.

§2. Deze overeenkomst heeft betrekking op de rechten en plichten van de partijen met betrekking tot het project en meer bepaald:

- Op alle werken en bijhorende diensten tot en met de definitieve oplevering van de casco ruimtes voorzien voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de werken en bijhorende diensten voor de volledige afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes en technieken.
- Met het oog op het verkrijgen van het zakelijk recht van de casco ruimte(s) voorzien voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie op het gelijkvloers door het OCMW.
- Met het oog op het verkrijgen van het zakelijk recht van de sociale woningen door Thuispunt Gent.
- Op de omgevingsaanleg onmiddellijk grenzend aan het gebouw om de uitbating van het gebouw mogelijk te maken en de bereikbaarheid voor de brandweer te garanderen in afwachting van de definitieve heraanleg van het Rerum-Novarumplein.

§3. De nieuwbouw van 16 appartementen op de eerste en tweede verdieping, de inrichting en afwerking door het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de definitieve heraanleg van het Rerum-Novarumplein maken geen deel uit van deze samenwerkingsovereenkomst.

## 2. WETTELIJK EN CONTRACTUEEL KADER

---

### 2.1. WETTELIJK KADER

Op deze samenwerkingsovereenkomst is het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

### 2.2. CONTRACTUEEL KADER

§1. Om het project zoals omschreven in artikel 1 te kunnen realiseren, wordt een opstalovereenkomst over de modaliteiten zoals opgenomen in het rooilijnplan (bijlage 1) tussen de Stad, het OCMW en Thuispunt Gent afgesloten. De opstalovereenkomst bevat minimaal volgende bepalingen:

- De Stad verleent een opstalrecht aan Thuispunt Gent in functie van het bouwproject met 16 wooneenheden op de eerste en tweede verdieping van het op te richten gebouw op bouwveld 2.
  - o Termijn: 35 jaar, met evaluatiemoment na 30 jaar: de partijen verbinden zich ertoe om na 30 jaar te goeder trouw met elkaar te overleggen teneinde na te gaan of zij ofwel de overeenkomst na 35 jaar zullen beëindigen, ofwel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuw opstalcontract met elkaar sluiten voor een nieuwe termijn.
  - o Vergoeding voor de opstal: het recht van opstal wordt gevestigd om niet.
  - o In het geval één van volgende scenario's zich voordoet, wordt volgende vergoeding voor de opstal overeengekomen:

- Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn en bij weigering van een verlenging of vernieuwing van het contract door de Stad (hetgeen kenbaar wordt gemaakt op het evaluatiemoment na 30 jaar), dienen de opstallen door Thuispunt Gent te worden gesloopt indien deze niet meer 'bruikbaar' zijn.

Met niet meer bruikbaar wordt (ook hierna) bedoeld: dat de woningen enerzijds niet meer, mits een normale inspanning, voor een nieuwe periode bruikbaar zijn overeenkomstig de op dat ogenblik geldende regelgeving met betrekking tot woonnormen en -kwaliteit en anderzijds het in regel brengen met deze normering volgens de beoordeling van het Agentschap Wonen in Vlaanderen of diens (rechts)opvolger niet meer subsidieerbaar of zinvol is.

De beoordeling van de bruikbaarheid van de opstallen gebeurt ten laatste tegen het einde van het 30<sup>e</sup> jaar van de opstaltermijn zodat het eventuele sloopdossier tijdig kan voorbereid en uitgevoerd worden. In dit geval zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW en worden de kosten ervan pro rata onder deze partijen verdeeld.

In het geval de opstallen wel nog bruikbaar zijn, zal de Stad in eigendom treden van de gebouwen, werken en aanplantingen door Thuispunt Gent opgericht, middels het betalen van een vergoeding. Deze vergoeding zal bepaald worden aan de hand van de op dat ogenblik geschatte restwaarde van de gebouwen verminderd met de waarde van het opstalrecht voor de duur van het contract. De waarde van het opstalrecht wordt bij aanvang van het contract geschat door de Stad en dit op gemene kosten tussen de Stad en Thuispunt Gent.

- Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn ervan en bij weigering van een verlenging of vernieuwing van het contract door Thuispunt Gent, kan de Stad de mogelijke sloop van de opstallen opleggen aan Thuispunt

Gent in het geval deze uiterlijk tegen het einde van het 30<sup>e</sup> jaar van de opstaltermijn, niet meer bruikbaar zijn.

De Stad dient uiterlijk ten laatste tegen het einde van het 30<sup>e</sup> jaar van de opstaltermijn de keuze tot mogelijke sloop kenbaar te maken. In het geval van een sloop zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW en worden de kosten ervan pro rata onder beide partijen verdeeld.

In het geval de opstallen niet gesloopt moeten worden, zal de Stad in eigendom treden ervan, zonder enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd te zijn.

- De Stad verleent tevens een opstalrecht aan het OCMW voor de gelijkvloerse ruimte van het op te richten gebouw op bouwveld 2 met het oog op de uitbating ervan als sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie. Het OCMW verleent in dit kader aan Thuispunt Gent een bouwrecht voor de bouw en prefinanciering van de casco ruimtes van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW (zie artikel 3).
  - o Vergoeding voor de opstal: het recht van opstal wordt gevestigd om niet.
- De kosten en erelonen van deze opstalovereenkomst worden gelijkmatig verdeeld tussen de Stad, Thuispunt Gent en het OCMW.

§2. Werfzone: voor de bouwwerken zelf werd met Thuispunt Gent een zekere zone van het openbaar domein afgesproken die door de aannemer als werfzone (gehele zone zoals aangeduid op luchtfoto in de bijlage 6) kan worden gebruikt en ingericht. Het gebruik zelf van die grond zal het voorwerp uitmaken van een gebruikscontract dat samen met de opstalakte ter goedkeuring zal worden voorgelegd.”

§3. De Stad heeft op 28 november 2022 beslist tot de goedkeuring van het recht van overgang in het voordeel van de eigenaar van het pand aan de Zwijnaardsesteenweg nr. 662 op een niet overbouwd perceel grond, gelegen aan het Rerum-Novarumplein, te 9052 Gent, kadastraal bekend als Gent 8e Afdeling Sectie H, deel van perceelnummers 680T2, 680S2 en 680M2. Hiervoor werd op 15 januari 2023 de notariële akte verleden tussen deze partijen.

---

### 3. BOUWWERKEN EN ONDERHOUD

#### 3.1. BOUWRECHT MET ACCESSOIR OPSTALRECHT

§1. Het OCMW geeft, als opstalhouder, aan Thuispunt Gent een bouwrecht voor de bouw van de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie en dit op basis van het programma van eisen van het OCMW en de Stad zoals bepaald in artikel 3.3 en bijlage 2 van deze overeenkomst. Het OCMW vertrouwt aan Thuispunt Gent, die dit aanvaardt, het bouwheerschap van deze werken toe. De grens van de casco wordt opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

Thuispunt Gent krijgt via dit bouwrecht een accessoir opstalrecht op bovenvermelde casco ruimtes. Thuispunt Gent heeft het recht en de plicht op eigen kosten en verantwoordelijkheid de casco ruimtes op te richten. Deze ruimte blijft eigendom van Thuispunt Gent voor de duur van het accessoir opstalrecht, meer bepaald tot en met de ingebruikname van de casco .

Bij het einde van het accessoir opstalrecht namelijk op het moment van de ingebruikname van de casco ruimtes zal het OCMW eigenaar worden van de opstallen, in goede staat van onderhoud.

§2. Thuispunt Gent staat zoals verder in de overeenkomst wordt omschreven als bouwheer te allen tijde in voor de studie, de nodige vergunningen, de bouw van de casco ruimtes, de verzekeringen

tijdens de duur van de werken en keuringen tot de definitieve oplevering en vrijwaart de Stad en het OCMW van elke aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 3.13 van deze overeenkomst.

§3. De Stad en het OCMW blijven betrokken, zoals verder omschreven in deze overeenkomst.

### 3.2. AANDUIDING LEIDEND AMBTENAAR, ONTWERPER, AANNEMER, VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR, BODEMSANERINGSDESKUNDIGE, ...

§1. Bouwheer Thuispunt Gent duidt de leidend ambtenaar aan met volle bevoegdheid.

§2. Als de leidend ambtenaar tijdens de uitvoering van de opdracht een fundamentele wijziging/afwijking van de opdracht (o.a. van het budget, het gebruik (inclusief technieken), de esthetiek, het buitenschrijnwerk, de maatvoering, ...) of de plannen voor het gedeelte ten laste van één of meerdere andere partijen noodzakelijk acht, wordt voor de betekening van het schriftelijk wijzigingsbevel of de contractwijziging aan de aannemer de schriftelijke goedkeuring van de betrokken partij(en) bekomen met de voorgestelde wijzigingen.

Indien de desbetreffende partij niet reageert binnen de termijn waarbinnen de leidend ambtenaar in overleg met de partij(en) de goedkeuring heeft gevraagd, wordt de goedkeuring geacht stilzwijgend gegeven te zijn. De leidend ambtenaar zal, rekening houdend met de aard en/of het belang van de wijziging, hiervoor een redelijke termijn bepalen.

§3. Thuispunt Gent staat zelf in voor de aanstelling van de ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, bodemsaneringsdeskundige en andere uitvoerders. Thuispunt Gent schrijft na overleg met de Stad en het OCMW de plaatsingsprocedure uit, staat in voor de opening van de inschrijvingen, laat het gunningsverslag opmaken, plaatst de opdracht en verzoekt om het stellen van de borgtocht. Thuispunt Gent is alleen gemachtigd om opdrachten te geven aan studie bureau(s), aannemer(s), de veiligheidscoördinator, bodemsaneringsdeskundige en andere uitvoerders van de betreffende werken. Thuispunt Gent bezorgt hiertoe alle informatie die nodig is voor het adequaat uitvoeren van de werken. Thuispunt Gent verbindt zich ertoe aan hen te melden dat het OCMW het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie op het gelijkvloers zal uitbaten, verder afwerken en inrichten en dat ze hiermee rekening moeten houden bij de uitvoering van de werken zoals omschreven in deze samenwerkingsovereenkomst.

§4. Thuispunt Gent zorgt ervoor dat de veiligheidscoördinator een exemplaar van het aangepaste veiligheids- en gezondheidsplan, coördinatieboek en post-interventiedossier (PID) met betrekking tot de samengevoegde opdrachten aan de Stad en het OCMW bezorgt bij de voorlopige oplevering van het gebouw (afgewerkte appartementen en casco). Indien de veiligheidscoördinator in gebreke blijft, bezorgt Thuispunt Gent het betreffende exemplaar aan de Stad en het OCMW.

§5. Thuispunt Gent stelt de bodemsaneringsdeskundige aan en belast hem o.a. met het opstellen van het technisch verslag overeenkomstig de vigerende regelgeving. Thuispunt Gent vraagt tevens de conformverklaring van het technisch verslag bij een erkende bodembeheerorganisatie aan.

Thuispunt Gent staat in voor het uitvoeren en financieren van het milieuhygiënisch onderzoek, eventueel bijkomende sonderingswerken voor de omgevingsaanleg van het bouwveld en voor de opmaak van het slooppopvolgingsplan voor de beperkte infrastructuurwerken.

### 3.3. PROGRAMMA VAN EISEN

§1. De partijen bepalen dat het project minimaal het programma van eisen moet omvatten zoals opgenomen in de bijlage 2 bij deze overeenkomst.

§2. De Stad en het OCMW kunnen het programma van eisen niet wijzigen. Het programma van eisen wordt aan Thuispunt Gent overgemaakt met het oog op de opname van het programma in de opdracht

van de aannemer.

### 3.4. GUNNING VAN DE WERKEN

§1. De opdracht van de aannemer zal gegund worden via de openbare procedure (artikel 36 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten).

§2. Het bestek en gunningsverslag worden door Thuispunt Gent aan de Stad en het OCMW bezorgd met het oog op de goedkeuring ervan door de bevoegde organen van de Stad en het OCMW.

### 3.5. BORGTOCHT

Thuispunt Gent verzoekt de aannemer de borgtocht te stellen. Deze heeft betrekking op de totaliteit van de werken. Thuispunt Gent kan eventueel beslag leggen op de volledige borgtocht, maar zal deze uiteraard geheel of gedeeltelijk aanwenden ten voordele van deze partijen ten aanzien van wie de aannemer tekort geschoten is en dit in verhouding tot de werkelijke kostprijs.

### 3.6. WERFVERGADERINGEN

§1. De werfvergaderingen vinden wekelijks plaats en in ieder geval zo vaak als nodig.

§2. De leidend ambtenaar van Thuispunt Gent nodigt de aangewezen personen van de Stad en het OCMW elk kwartaal en zo vaak als nodig uit voor de werfvergadering.

§3. De Stad en het OCMW hebben het recht op werfbezoeken en plannen dit in met de leidend ambtenaar van Thuispunt Gent.

§4. Thuispunt Gent zorgt ervoor dat binnen de 3 werkdagen na de vergadering een kopie van het verslag van de vergaderingen aan het OCMW wordt bezorgd, tenzij tijdens de werfvergaderingen anders werd overeengekomen.

### 3.7. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE WERKEN

§1. Thuispunt Gent staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de werken.

§2. Thuispunt Gent organiseert voor de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW zoals bepaald in het plan van de landmeter en technieken een tussentijdse plaatsbeschrijving.

§3. Thuispunt Gent nodigt de Stad en het OCMW uit voor een voorafgaand werfbezoek in functie van de opleveringen of tussentijdse plaatsbeschrijvingen.

### 3.8. AS-BUILT PLANNEN

Bij de ingebruikname van de casco en de gemeenschappelijke delen draagt Thuispunt Gent de as-built plannen van de casco en de gemeenschappelijke delen kosteloos aan het OCMW over.

### 3.9. VERZEKERINGEN

§1. De verzekeringspolissen die in het kader van het bouwproject moeten worden afgesloten, worden opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

§2. Alle partijen verbinden zich ertoe elkaar de nodige documenten (polissen, attesten, ..) en informatie met betrekking tot de verzekeringen over te maken.

### 3.10. INGEBRUIKNAME VAN DE CASCO RUIMTES VOOR HET SOCIAAL RESTAURANT

§1. Het OCMW bekomt het genot en gebruik van de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie vanaf de ondertekening door het OCMW van de staat van bevinding. De tussentijdse plaatsbeschrijving van de casco-ruimte wordt georganiseerd zodra de casco afgewerkt is volgens de bepalingen in het bestek. Het OCMW kan vanaf dan starten met de afwerking en de inrichting van het restaurant.

§2. Onverminderd de bepalingen opgenomen in artikel 3.1. is het OCMW vanaf de ingebruikname van de casco ruimtes na de vermelde plaatsbeschrijving exclusief verantwoordelijk voor alle handelingen zoals gesteld binnen de ingebruikname. Vanaf de ingebruikname staat het OCMW in voor het afsluiten van de nodige verzekeringen waaronder minstens een brandverzekering.

§3. Tijdens de waarborgperiode zal het OCMW elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, rapporteren aan Thuispunt Gent, die het schadegeval zal onderzoeken. Als de leidend ambtenaar oordeelt dat de hoofdaannemer aangesteld door Thuispunt Gent verantwoordelijk is voor de schade, zal hij hem opdracht geven om aangepaste maatregelen te nemen en de nodige herstellingen te doen.

### 3.11. ONDERHOUD EN HERSTEL

In de basisakte tussen de partijen worden minstens onderstaande bepalingen opgenomen.

§1. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke technieken (waaronder o.a. warmtepomp en aanhorigheden, PV-panelen en aanhorigheden, elektrische installatie van de gemene delen en verlichting van de gemene delen).

§2. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke constructiedelen (waaronder onder andere maar niet limitatief: funderingen en aarding/ daken inclusief waterdichting, afwerking en bijhorende regenwaterafvoeren/ gevels, buitenschrijnwerk en alle aanhorigheden/ gemeenschappelijk gebruikte riolering, controleputten, terugslagkleppen, aansluiting op openbare riolering,.../ regenwaterputten, infiltratieblokken en filters/ buitenaanleg fietsenstalling, afdak en fietsrekken/ gemeenschappelijk gebruikte kokers).

§3. Het OCMW is verantwoordelijk voor de keuring, het herstel en onderhoud van de brandcentrale en dit vanaf de voorlopige oplevering van de afgewerkte en ingerichte casco. In de periode daaraan voorafgaand, neemt Thuispunt Gent tijdelijk die verantwoordelijkheid op zich.

§4. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van het groendak.

§5. Thuispunt Gent en het OCMW staan gedurende de termijn van hun opstalrecht als eigenaar in voor alle onderhoud en herstellingen van hun privatieve delen en dit overeenkomstig de goede praktijk. Alle wettelijk vereiste keuringen moeten (zonder opmerkingen) beschikbaar zijn.

### 3.12. BOETES, STRAFFEN EN KORTINGEN WEGENS MINWAARDE

De boetes, straffen en kortingen wegens minwaarde die duidelijk overeenstemmen met een bepaald aandeel komen ten goede aan de betrokken partij. De andere boetes, straffen en kortingen wegens minwaarde die niet onmiddellijk toewijsbaar zijn aan een bepaald deel, worden pro rata van hun geraamde aandeel in de werken verdeeld over de verschillende partijen.

### 3.13. AANSPRAKELIJKHEID

§1. Tijdens de uitvoering van de werken is Thuispunt Gent 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 Thuispunt Gent het OCMW en de Stad voor elke aansprakelijkheidsvordering door derden voor schade berokkend tijdens de uitvoering van de werken door eigen schuld van haar vertegenwoordigers.

§2. Thuispunt Gent 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 het OCMW. Thuispunt Gent 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.

Thuispunt Gent blijft evenwel ook na de definitieve oplevering instaan voor de opvolging van de waarborgverplichtingen onder meer in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van ontwerper en aannemer. Het OCMW spant zich in om alle nodige documenten en informatie met betrekking tot de casco ruimtes van het sociaal restaurant van het OCMW te bezorgen aan Thuispunt Gent.

### 3.14. INFORMATIEPLICHT

§1. Thuispunt Gent informeert de Stad en het OCMW geregeld over de voortgang van het project.

§2. Thuispunt Gent neemt alle communicatie met de studiebureaus, veiligheidscoördinator, aannemers enz. op en licht hen in over alle (relevante) bepalingen van deze samenwerkingsovereenkomst (o.a. verdeelsleutels financiering, betalingsmodaliteiten, leidend ambtenaar, bouwheerschap, ...).

## 4. AFSPRAKEN OVER DE BRANDDETECTIE EN TOEGANG

---

In de basisakte tussen de partijen worden minstens onderstaande bepalingen opgenomen.

### 4.1. BRANDDETECTIE

§1. Thuispunt Gent zal de branddetectie plaatsen inclusief de koppeling naar en het beheer van de meldkamer. Zolang het OCMW geen voorlopige oplevering heeft gedaan van zijn afgewerkte en ingerichte casco, zal Thuispunt Gent alle wettelijke verplichtingen van de brandcentrale nakomen. Het OCMW zal aansluiten op deze brandcentrale en het beheer overnemen van Thuispunt Gent. Het OCMW en Thuispunt Gent spreken onderling het moment van overname af. Vanaf dan staat het OCMW in voor de opvolging van de branddetectie. De locatie wordt op naam gezet van het OCMW waardoor deze locatie op het platform van de meldkamer alleen zichtbaar zal zijn voor het OCMW.

§2. Afhankelijk van welke lus in alarm staat, zal de meldkamer ofwel het OCMW ofwel Thuispunt Gent contacteren.

§3. Thuispunt Gent zorgt voor de opvolging van de brandoproep die betrekking heeft op alle ruimtes met uitzondering van de ruimtes die enkel voor het gebruik van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW bestemd zijn.

### 4.2. TOEGANGEN

§1. Thuispunt Gent voorziet de bekabeling voor de toegangscontrole van het OCMW zoals opgenomen in bijlage 3. Er wordt gewerkt met een badgesysteem volgens het principe van het OCMW. Bij

ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco zal het OCMW de toegangscontrole activeren en badges voorzien. Tot die tijd zal gewerkt worden met sleutels te voorzien door Thuispunt Gent. Het OCMW zal bij ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco een badge geven aan de eigenaar en huurder van de handelszaak gelegen in de Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent en dit voor de toegang tot de fietsenstalling. Tot die tijd zal gewerkt worden met een sleutel te voorzien door Thuispunt Gent.

Vanaf de activering van de toegangscontrole zullen een onderling af te spreken aantal badges gegeven worden door het OCMW aan Thuispunt Gent voor de deur van de fietsenstalling, de personeelsinkom en de gemeenschappelijke berging. De bewoners van de appartementen krijgen geen badge. Deze krijgen toegang tot de fietsenstalling via hun eigen sleutel. Voor de tellerlokalen zal gewerkt worden met een sleutel.

§2. Thuispunt Gent voorziet de bekabeling voor de camera in de fietsenstalling en het OCMW zal de camera plaatsen en beheren.

§3. Thuispunt Gent maakt het sluitplan (sleutelplan) op waarop het OCMW en/of de Stad kan aansluiten. Thuispunt Gent bestelt de sleutels.

§4. Het OCMW geeft toegang tot de kruipkelder aan Thuispunt Gent voor het onderhoud of het herstellen van defecten aan eigen of gemeenschappelijke technieken/leidingen.

Gezien de kruipkelder enkel toegankelijk is via het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW, zal bij onderhoud of herstel toegang gevraagd worden aan het OCMW. Indien er uitzonderlijk toegang nodig is tot de kruipkelder buiten de kantooruren, kan er steeds contact opgenomen worden met de permanentiedienst van het OCMW.

§5. Thuispunt Gent geeft aan het OCMW en de Stad toegang tot het hoofddak voor onderhoud of herstelling aan eigen technieken. Het hoofddak is toegankelijk via een ladder vanuit het trappenhuis van de appartementen. Thuispunt Gent bezorgt een sleutel aan het OCMW en de Stad voor de toegang tot de algemene inkom van de appartementen.

Het lager gelegen dak is toegankelijk vanuit de fietsenstalling met een zelf te voorziene ladder. Beide partijen hebben toegang tot het dak voor onderhoud of herstellingen.

§6. Alle partijen geven elkaar toegang tot de technische kokers tijdens de werffase. Indien toegang moet verleend worden na oplevering, zal toestemming gevraagd worden aan de andere partij.

## 5. OMGEVINGSAANLEG, FIETSENSTALLINGEN EN DISTRIBUTIECABINE

---

### 5.1. OMGEVINGSAANLEG

§1. De Stad heeft de intentie om binnen 5 à 10 jaar het Rerum-Novarumplein te 9000 Gent heraan te leggen. Om dit mogelijk te maken verbindt Thuispunt Gent zich ertoe enkel de noodzakelijke tijdelijke werken die nodig zijn om het op te richten gebouw te laten functioneren in de huidige omgevingsaanleg op te nemen in de omgevingsvergunning en het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

§2. Thuispunt Gent werkt na realisatie van het gebouw de directe omgeving van het gebouw met minimale investeringen af en dit tevens conform de voorschriften opgenomen in de verkavelingsvergunning en de gemaakte afspraken met betrekking tot de school Sint-Paulus De Wonderboom zodat een brandweerweg en terras voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf

Sociale Economie gerealiseerd worden.

§3. De Stad houdt bij het ontwerp voor de integrale heraanleg van het Rerum-Novarumplein rekening met de (brandweer)toegankelijkheid van het gebouw en de aanleg van een terras voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW. De technische bepalingen voor de werken en de beperkte aanpassingen aan het openbaar domein worden opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

## 5.2. FIETSENSTALLINGEN

In het reglement van interne orde of in de basisakte tussen de partijen worden minstens onderstaande bepalingen opgenomen.

§1. De partijen komen overeen dat de fietsenstallingen gebruikt kunnen worden door de bewoners van het op te richten gebouw, het personeel en de vrijwilligers (o.a. AMA, art. 60'ers, maatwerk, ...) van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW. De verdeling wordt als volgt vastgesteld:

- 10 plaatsen voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie.
- 32 plaatsen voor Thuispunt Gent.

§2. De partijen komen overeen dat de dienstingang naast de fietsenstalling gebruikt wordt als ingang voor het personeel en de vrijwilligers (o.a. AMA, art. 60'ers, maatwerk, ...) van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de leveringen voor dit restaurant. In de dienstingang mogen tevens de afvalcontainers van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie staan overeenkomstig de aanduiding opgenomen in de bijlage 5.

§3. De partijen kunnen schriftelijk, na onderling overleg, bijkomende afspraken met betrekking tot de fietsenstallingen overeenkomen.

## 5.3. DISTRIBUTIECABINE

Wat betreft de distributiecabine worden volgende modaliteiten tussen de partijen overeengekomen:

- De partijen maken een zone vrij waarop Fluvius een distributiecabine kan inrichten.
- De vermelde zone zal in de gemene delen worden ingebracht.
- Voor de inrichting wordt door Thuispunt Gent en het OCMW een erfdienstbaarheid met accessoir opstalrecht gegeven aan Fluvius.

# 6. FINANCIERING

---

## 6.1. BUDGETBEWAKING EN FINANCIËLE OPVOLGING VAN DE WERKEN

§1. Alle partijen verbinden zich ertoe het beschikbare budget te bewaken en handelen overeenkomstig de bepalingen opgenomen in artikel 6 en 14 van deze overeenkomst.

§2. Het budget exclusief btw ten laste van het OCMW bedraagt op basis van het huidige ontwerp 1.527.882,28 euro, overeenkomstig bijlage 4. In dit bedrag zijn de bouwkosten, ontwerp- en studiekosten, kosten voor de nutsbedrijven, infrastructuurkosten en financieringskosten inbegrepen. Het OCMW rekent met een marge van 10% op het totale bedrag voor meerwerken en prijssherzieningen, hierdoor komt het te voorziene budget exclusief btw op 1.680.670,51 euro.

§3. Vooraleer de definitieve gunning van de opdracht gebeurt, wordt op basis van de beoordeelde offertes, een herevaluatie gemaakt van het budget door alle partijen. Volgende scenario's worden voorzien:

- Indien het nodige budget voor de bouwkosten, ontwerp- en studiekosten, kosten voor de nutsbedrijven, infrastructuurkosten, financieringskosten inclusief een marge van 10% voor prijsherzieningen en onverwachte meerwerken op het totale bedrag hoger ligt dan het bedrag zoals opgenomen in §2, moet de overeenkomst worden gewijzigd en dit onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad en de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW. Als de beide raden binnen een termijn van 6 maanden na de herevaluatie van het budget geen beslissing hebben genomen, zal het OCMW principieel de studie- en ontwerpkosten vergoeden die Thuispunt Gent niet kan recupereren bij verderzetting van het project. Hiervoor zullen alle kosten uit bijlage 4 worden geëvalueerd. In dit geval engageert de Stad zich om voor een nieuwe invulling van de plint te zorgen.
- Indien het nodige budget voor de bouw ten laste van Thuispunt Gent hoger ligt dan 95% van het maximale financieringsplafond (FS3) van het Agentschap Wonen in Vlaanderen, zal Thuispunt Gent eerst kijken of er kan overgegaan worden tot een onderhandelingsprocedure met de inschrijvende aannemers teneinde besparingen te zoeken om het budget onder deze grens te brengen. Indien dit niet haalbaar blijkt of er binnen een termijn van 6 maanden na herevaluatie van het budget hierover geen beslissing kan genomen worden door de raad van bestuur van Thuispunt Gent, zal Thuispunt Gent principieel de studie- en ontwerpkosten vergoeden die OCMW niet kan recupereren bij verderzetting van het project. Hiervoor zullen alle kosten uit bijlage 4 worden geëvalueerd
- Indien het nodige budget voor beide partijen onhaalbaar blijkt te zijn en er binnen de 6 maanden na herevaluatie van het budget hierover geen beslissing kan genomen worden door de desbetreffende raden, dan zal elke partij de kosten vergoeden volgens de verdeelsleutel zoals bepaald onder artikel 6.3.

§4. Thuispunt Gent:

- is gemachtigd om verrekeningen op te maken en voor te stellen;
- legt in het bestek aan de uitvoerders van de werken op om een kopie van de vorderingsstaten te bezorgen aan het OCMW. Thuispunt Gent ziet erop toe dat de uitvoerders van de werken deze verplichting nakomen;
- verifieert, corrigeert en keurt de vorderingsstaten en facturen goed;
- betaalt rechtstreeks alle facturen.

§5. Indien de oorspronkelijke prijzen tijdens de uitvoering van de opdracht worden gewijzigd in functie van bepaalde economische en sociale factoren, gebeurt dit overeenkomstig de prijsherzieningsformule zoals opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

§6. Indien Thuispunt Gent tijdens de uitvoering vaststelt dat de kosten of na de uitvoering de prijsherzieningen conform de prijsherzieningsformule in het bestek groter zijn dan het beschikbare budget, gaat Thuispunt Gent hierover in overleg met het OCMW. Thuispunt Gent bezorgt hiervoor alle nodige stavingsstukken aan het OCMW en dit met het oog op goedkeuring van de overschrijding van het budget door de gemeenteraad van de Stad en de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW. Budgetoverschrijding is pas mogelijk na goedkeuring door beide raden. In dat geval wordt deze overeenkomst gewijzigd.

## 6.2. MODALITEITEN

§1. Aangezien Thuispunt Gent de aannemer en ontwerper van de bouw aanstelt, zorgt Thuispunt Gent ervoor dat in het bestek van toepassing op de aannemer wordt bepaald dat alle facturen met betrekking tot de casco ruimtes door de aannemer aan Thuispunt Gent worden overgemaakt.

§2. Na de ingebruikname van de casco ruimtes zal Thuispunt Gent een factuur opmaken gericht aan het OCMW en dit voor de levering van een nieuw goed met btw. In deze factuur zitten alle kosten vervat die op basis van de artikelen 6.3 tot en met 6.5 van deze overeenkomst aan het OCMW worden aangerekend. Deze kosten moeten gedetailleerd worden omschreven. Na de voorlopige oplevering van het totale project kan indien nodig nog een factuur opgemaakt worden om het aandeel van het OCMW in eventuele verrekeningen -inclusief nog niet verrekende interestlasten-, prijsherzieningen en onvoorziene kosten af te rekenen.

§3. In geval dat Thuispunt Gent voor de financiering van de bouwkosten (excl. btw) een overbruggingsfinanciering (bv. een straight loan) moet afsluiten, kan Thuispunt Gent de interestlast van deze financiering doorrekenen samen met bovenstaande facturen. Thuispunt Gent bevraagt voor het aangaan van deze financiering voldoende de markt zodat zij de goedkoopst mogelijke financiering bekomt. Zo snel mogelijk na facturatie bij ingebruikname van de casco ruimtes aan het OCMW zal Thuispunt Gent de overbruggingsfinanciering stopzetten om zo de interestlast tot een minimum te beperken.

§4. Voor de onderhoudskosten die op basis van de artikels 6.6 tot en met 6.9 gedeeld worden tussen Thuispunt Gent en het OCMW, zullen Thuispunt Gent en het OCMW, waar van toepassing, een factuur opmaken ten aanzien van de andere partij met de kosten van het voorbije jaar.

## 6.3. VERDEELSLEUTELS

§1. De gemeenschappelijke kosten worden verdeeld tussen Thuispunt Gent en het OCMW volgens de financiële bepalingen opgenomen in dit artikel.

§2. Onderstaande verdeelsleutels zijn van toepassing:

- Verdeelsleutel 1: 61,32% voor Thuispunt Gent en 38,68% voor het OCMW.

De kosten waarop verdeelsleutel 1 van toepassing is, zijn opgenomen in de bijlage 4 bij deze overeenkomst. Het gaat hoofdzakelijk om studiekosten, met uitzondering van de studiekosten voor het ontwerpteam voor het gebouwgedeelte zoals opgenomen in artikel 6.5.

- Verdeelsleutel 2: 70,00% voor Thuispunt Gent en 30,00% voor het OCMW.

De kosten waarop verdeelsleutel 2 van toepassing is, zijn opgenomen in de bijlage 4 bij deze overeenkomst. Het gaat hoofdzakelijk om de kosten voor de bouw van het gebouw, de tijdelijke infrastructuurwerken en de kosten voor de nutsmaatschappijen.

- Verdeelsleutel 3: Deze sleutelverdeling wordt vastgelegd in de basisakte en is van toepassing op de kosten zoals opgenomen in de basisakte.

De schoonmaakkosten van de fietsenstalling worden geregeld overeenkomstig verdeelsleutel 3 verminderd met het forfaitair bedrag aangerekend aan de huidige eigenaar(s) van de woning gelegen aan de Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent.

#### 6.4. FINANCIERING VAN HET GEBOUW

§1. Het basisbedrag voor de verdeling van de bouwkost wordt bepaald door verdeelsleutel 2 toe te passen op het gunningsbedrag van de aannemer.

§2. Meer- of mindkosten op het basisbedrag worden elk afzonderlijk bekeken en toegewezen aan één of beide partijen afhankelijk van de aard van de kost en dit na onderling overleg tussen de partijen. In ieder geval kunnen:

- meerkosten die eigen zijn aan de appartementen niet verhaald worden op het OCMW.
- meerkosten die eigen zijn aan de casco ruimte voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW niet verhaald worden op Thuispunt Gent.

§3. Onverminderd §1 en §2 van dit artikel worden volgende meer- en/of mindkosten als volgt verdeeld:

- De meer- of mindkosten die betrekking hebben op de zaken die 100% gebruikt worden door het OCMW zijn ten laste van het OCMW. Het betreft:
  - o het volledige restaurant met sanitaire zones;
  - o inkom restaurant;
  - o keukenzone;
  - o personeelsruimtes;
  - o eigen technisch lokaal;
  - o logistieke- en dienstingang (binnen het gebouw);
  - o kruipkelder;
  - o vetafscheider en septische put voor restaurant;
  - o zonnewering en muggenhorren voor het restaurant;
  - o technische kokers exclusief voor gebruik van het OCMW;
  - o brievenbusgeheel voor gebruik van het OCMW.
- De meer- of mindkosten die betrekking hebben op de zaken die 100% gebruikt worden door Thuispunt Gent zijn ten laste van Thuispunt Gent. Het betreft:
  - o inkom appartementen met lift, poetslokaal en trappen;
  - o volledige eerste en tweede verdieping (appartementen, terrassen, passerelles, trappenhal en lift);
  - o septische put voor appartementen;
  - o vloerplaat tussen het 1<sup>e</sup> verdiep en het 2<sup>e</sup> verdiep;
  - o technische kokers exclusief voor gebruik van Thuispunt Gent;
  - o brievenbusgeheel voor gebruik van Thuispunt Gent.
- De meer- of mindkosten die betrekking hebben op het gemeenschappelijk gebruik worden verdeeld tussen het OCMW en Thuispunt Gent overeenkomstig verdeelsleutel 2. Het betreft:
  - o gemeenschappelijke technieken;
  - o tellerlokalen;
  - o distributiecabine;
  - o gemeenschappelijk technisch lokaal;
  - o fietsenstalling;
  - o de funderingen;
  - o alle daken;
  - o vloerplaat tussen het gelijkvloers en het 1<sup>e</sup> verdiep;
  - o buitenschrijnwerk (buitenramen, deuren);
  - o gevels;
  - o technische kokers door beide partijen gebruikt;
  - o kosten infrastructuur tijdelijke aanleg plein;
  - o werken met betrekking tot de nutsmaatschappijen.

## 6.5. FINANCIERING VAN DE ERELONEN VOOR HET ONTWERPTEAM VAN HET GEBOUW

§1. De verdeling van het ereloon voor het ontwerpteam deel architectuur aangesteld door Thuispunt Gent gebeurt op basis van het werkelijk aandeel in de kosten per partij x ereloonpercentage (5,5%) met uitzondering van de erelonen voor de herwerking van de voorstudie technieken en stabiliteit en de herwerking van het totale voorontwerp op vraag van het OCMW.

§2. De verdeling van het ereloon voor het ontwerpteam deel infrastructuur aangesteld door Thuispunt Gent gebeurt op basis van verdeelsleutel 1.

§3. Volgende erelonen zoals opgenomen in de bijlage 4 worden niet meer verrekend:

- De erelonen van de voorstudie en het voorontwerp: deze werden reeds door Thuispunt Gent op zich genomen.
- De erelonen voor de extra ventilatiestudie en akoestische studie: deze werden reeds voor 100% betaald door het OCMW.

## 6.6. FINANCIERING ONDERHOUD EN HERSTEL TECHNIEKEN, CONSTRUCTIEDELEN, BRANDCENTRALE EN GROENDAK

§1. De kosten voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke technieken (warmtepomp en aanhorigheden, PV-panelen en aanhorigheden, elektrische installatie van de gemene delen en verlichting van de gemene delen) zoals bepaald in artikel 3.11, § 1, worden verdeeld volgens verdeelsleutel 3.

§2. De kosten voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke constructiedelen (funderingen en aarding/ daken inclusief waterdichting, afwerking en bijhorende regenwaterafvoeren/ gevels, buitenschrijnwerk en alle aanhorigheden/ gemeenschappelijk gebruikte riolering, controleputten, terugslagkleppen, aansluiting op openbare riolering,.../ regenwaterputten, infiltratieblokken en filters/ buitenaanleg fietsenstalling, afdak en fietsrekken/ gemeenschappelijk gebruikte kokers) zoals bepaald in artikel 3.11, §2, worden verdeeld volgens verdeelsleutel 3.

§3. De kosten die het OCMW doet voor de keuring, herstel en onderhoud van de brandcentrale zoals bepaald in artikel 3.11, §3, worden verdeeld op basis van het aandeel in de detectoren.

§4. De kosten voor het onderhoud en herstel van het groendak zoals bepaald in artikel 3.11, §4, worden verdeeld volgens verdeelsleutel 3.

## 6.7. FINANCIERING VAN HET SLUITPLAN EN DE SLEUTELS

De financiering van het sluitplan en de sleutels wordt in onderling overleg tussen de partijen bepaald en schriftelijk vastgelegd. De afspraken kunnen tevens via addendum aan deze overeenkomst worden toegevoegd.

## 6.8. FINANCIERING VAN HET ABONNEMENT VAN DE MELDKAMER

Het OCMW staat in voor de kosten van het abonnement van de meldkamer overeenkomstig de bepalingen opgenomen in artikel 4.1 .

#### 6.9. FINANCIERING VAN DE TOEGANGSBADGES

Het OCMW rekent de kostprijs van de toegangsbadges door aan Thuispunt Gent en de gebruiker van de handelszaak gelegen te Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent.

#### 6.10. KOSTEN DIE VOORTVLOEIEN UIT GESCHILLEN

Kosten die voortvloeien uit geschillen met de aannemer of een derde, tijdens of ten gevolge van de werken, worden gedragen door Thuispunt Gent en het OCMW, naar verhouding van hun respectieve tussenkomst in de kosten van de werken.

#### 6.11. ALGEMEEN

Indien de financiering van bepaalde kosten niet geregeld is in deze overeenkomst verbinden de partijen zich ertoe deze schriftelijk vast te leggen.

## 7. COMMUNICATIE- EN INFORMATIEPLICHT

---

§1. Alle partijen verbinden er zich toe via een gemeenschappelijke communicatiestrategie over dit project te communiceren aan derden. Deze gemeenschappelijke aanpak wordt bepaald door de communicatieverantwoordelijken van de partijen en kadert binnen de communicatiestrategie van het ruimere geheel van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt.

§2. De partijen erkennen een wederzijdse informatieplicht en komen overeen een nauw contact te onderhouden.

§3. De kosten van de gemeenschappelijke communicatie gekaderd binnen het stadsvernieuwingsproject worden door de Stad gedragen. Thuispunt Gent zal de kosten van de projectspecifieke communicatie dragen, zoals kosten verbonden aan o.a. het openbaar onderzoek, bewonersbrieven, ... .

## 8. Hinderbeperkende maatregelen

---

§1. Thuispunt Gent levert onderstaande inspanningen om de hinder zoveel mogelijk te minimaliseren:

- Het werfinrichtingsplan werd nog voor aanbesteding opgemaakt zodat de aannemers dit kunnen incalculeren bij inschrijving.
- Bij het opstellen van het plan werd rekening gehouden met:
  - Advies van de Minder-Hinder controleur van de Afdeling Innames Publieke Ruimte van de Stad.
  - De nabijheid van basisschool De Wonderboom:
    - Er werd een zone ingetekend voor voetgangers en fietsers zodat die op een veilige manier de school kunnen bereiken;
    - Charter werftransport wordt gerespecteerd;
    - Geen leveringen tijdens piekuren van de school;
    - Nauw contact met de schooldirectie over de planning en de praktische zaken in verband met de werf en de veiligheid.
  - Brandweer:
    - Toevoegen van Jerseyblokken in driehoekvorm om in- en uitrijden mogelijk te maken naar de parking. Zo krijgen hulpdiensten enerzijds en werfverkeer anderzijds de nodige draaicirkel om op een overzichtelijke en veilige manier in- en uit te rijden.
    - Bereikbaarheid van de school blijft gegarandeerd.
  - Leveringen op afroep d.m.v. een wachtzone voor vrachtwagens verderop (aan afrit R4): zo kunnen leveringen gespreid worden en wordt drukte en onveilige situaties door teveel vrachtwagens tegelijk op en rond de site vermeden.

## 9. VERZEKERINGEN

---

Elke partij staat desgewenst in voor het afsluiten van de overige nodige polissen ter verzekering van risico's en aansprakelijkheden met betrekking tot haar aandeel in de opdracht.

## 10. OVERLEG EN EVALUATIE VAN DE OVEREENKOMST

---

§1. De samenwerking tussen alle partijen wordt gedurende de duur van de overeenkomst jaarlijks geëvalueerd. Deze evaluatie dient om de gemaakte afspraken te overlopen én het beoogde effect van de samenwerking te bespreken. Tijdens de evaluatiemomenten is er van elke partij een vertegenwoordiger aanwezig.

Deze bijeenkomsten worden samengeroepen in onderling overleg of op initiatief van één van de partijen.

§2. Elke partij kan te allen tijde een extra bijeenkomst bijeenroepen zodat het project kan worden bijgestuurd, indien zij dit noodzakelijk acht.

§3. Op basis van de resultaten van het overleg en de evaluatie kan deze overeenkomst herzien of gewijzigd worden overeenkomstig de artikelen 14 en 15 van deze samenwerkingsovereenkomst.

## 11. NON-DISCRIMINATIECLAUSULE

---

§1. Partijen verbinden er zich toe:

- a. geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden.
- b. toegankelijk te zijn voor iedereen.
- c. elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- d. de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- e. indien men beroep doet op derden onderhavige non-discriminatieclausule aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van de overeenkomst.

§2. Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad of het OCMW - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

## 12. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

---

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door de laatste partij en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen.

§2. De overeenkomst is van onbepaalde duur en opzegbaar in onderling overleg.

§3. De partijen streven te werken naar volgende indicatieve planning:

- Goedkeuring huidige samenwerkingsovereenkomst: maart 2023.
- Goedkeuring aanbestedingsdossier door Thuispunt Gent: bestuursorgaan van februari 2023.
- Publicatie aanbestedingsdossier: eind maart/ begin april 2023 (na goedkeuring door de verschillende bestuursorganen).
- Opstalovereenkomst tussen de Stad, het OCMW en Thuispunt Gent: maart/april 2023.
- Aanstelling aannemer door Thuispunt Gent: juni 2023.
- Start bouwwerken: september/oktober 2023.
- Ingebruikname van de casco: januari 2025.
- Voorlopige oplevering van de gemene delen: mei 2025.

Deze data zijn richtdata en kunnen in onderling overleg worden gewijzigd.

## 13. BIJKOMENDE BEPALING

---

Indien de bepalingen met betrekking tot de uitvoering van het bouwproject zoals opgenomen in deze samenwerkingsovereenkomst strijdig zijn met de bepalingen van het bestek dat van toepassing is op de aannemer, heeft dit bestek voorrang.

## 14. Gevolgen van de gewijzigde financiële omstandigheden

---

§1. De partijen verbinden zich ertoe de overeenkomst uit te voeren en dit binnen de perken van hun begroting en kredieten.

§2. In geval één van de hieronder vermelde partijen zijn begroting en/of voorziene kredieten overschrijdt, gaan de partijen met elkaar in overleg en gelden onverminderd hetgeen in artikel 6 is overeengekomen de volgende afspraken:

- Overschrijding door Thuispunt Gent: voorafgaandelijke goedkeuring van het gewijzigde budget door het bevoegde orgaan van Thuispunt Gent is vereist. Bovendien brengt Thuispunt Gent onder voorbehoud van goedkeuring door zijn bevoegd orgaan de Stad en het OCMW op de hoogte van de gevolgen van de overschrijding en zijn plannen met betrekking tot de (invulling van de) ruimtes op de eerste en tweede verdieping van het op te richten gebouw.
- Overschrijding door het OCMW of de Stad: voorafgaandelijke goedkeuring van het gewijzigde budget door de bevoegde organen van de Stad en/of het OCMW is vereist. Bovendien brengt de Stad of het OCMW onder voorbehoud van goedkeuring door zijn bevoegde organen Thuispunt Gent op de hoogte van de gevolgen van de overschrijding en zijn plannen met betrekking tot de (invulling van de) casco ruimtes van het gelijkvloers van het op te richten gebouw.

## 15. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

---

De overeenkomst kan na goedkeuring door de bevoegde organen van de partijen gewijzigd worden door middel van een:

- nieuwe overeenkomst afgesloten tussen ondergetekende partijen.
- addendum toegevoegd aan huidige samenwerkingsovereenkomst.

## 16. GESCHILLEN

---

### 16.1. GESCHILLEN MET DERDEN EN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE PARTIJEN

Indien één van de partijen in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde en dit met betrekking tot hun opstalrecht, komen de andere partijen op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure, onverminderd de overige bepalingen van dit artikel.

### 16.2. GESCHILLEN TUSSEN DE PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE OVEREENKOMST

Partijen verbinden zich ertoe om indien een geschil rijst met betrekking tot de uitvoering van

onderhavige overeenkomst, in eerste instantie een oplossing in der minne te vinden. Indien dit niet mogelijk blijkt, legt de meest gerede partij het geschil voor aan de bevoegde rechter.

### 16.3. TOEPASSELIJK RECHT EN RECHTSMACHT

§1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.

§2. In geval van betwisting omtrent de naleving van deze overeenkomst, zijn enkel de hoven en rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

## 17. BIJLAGEN

---

Volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Rooiijnplan
- Bijlage 2: Programma van eisen
- Bijlage 3: Technieken toegangscontrole
- Bijlage 4: Financieel overzicht van de kosten
- Bijlage 5: Locatie afvalcontainers
- Bijlage 6: Luchtfoto werfinrichting

Opgemaakt te Gent waarbij elke partij verklaart deze overeenkomst ontvangen en goedgekeurd te hebben.

**Voor de Stad**

--	--

**Voor het OCMW**

--	--

**Voor Thuispunt Gent**

--