



2025_GR_00050 Samenwerkingsovereenkomst betreffende het project Triangla in Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Evita Willaert

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

In de zitting van 2 december 2021, werd het besluit 2021_CBS_05969 Engagement tot aankoop van de Triangla-site gelegen Rooigemlaan, Gent goedgekeurd.

Thuispunt Gent en de Stad kochten in 2022 samen het perceel aan gelegen te Rooigemlaan 444-446.

Beide partijen zijn overeengekomen om op de gelijkvloerse verdieping een uitbreiding te voorzien van het naastgelegen schoolgebouw met speelplaats en op de verdiepingen 22-24 sociale woningen te voorzien.

In de zitting van 19 december 2024 werd het bestek tot vaststelling 2024_CBS_12053 Overheidsopdracht van diensten - Optimaliseren BS De Piramide Site Triangla goedgekeurd. Daarin werd gevraagd goedkeuring te verlenen voor de vervroegde oproep tot deelneming van de studieopdracht, evenwel met gunning van de studieopdracht na goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst door het college van burgemeester en schepenen.

Om bovenstaande project te realiseren wordt onderhavige samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die de nodige afspraken rond werking, budgetten en eigenaarschap vastlegt.

Omwille van budgettaire redenen wordt de samenwerkingsovereenkomst in 2 delen opgesplitst:

- Deel 1 (**het deel waarvoor nu goedkeuring word gevraagd**): het deel waarin alles omschreven wordt tot en met fase goedkeuring voorontwerp volgens procedure Wonen in Vlaanderen, inclusief de manier waarop de samenwerking eventueel kan worden beëindigd.
- Deel 2: wordt later ter goedkeuring voorgelegd en ondertekend als er zekerheid is over het budget voor de uitvoering van het project. Indien er onvoldoende budget blijkt te zijn bij de Stad, dan wordt de samenwerking stopgezet en wordt deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst niet ondertekend.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend mits voorwaarden

Vastleggingnummer(s): 4524001803 (2025-2026).

Voorgestelde uitgaven: € 98.519,27

Gebudgetteerd: Neen

- Deze overeenkomst gaat enkel over deel 1 van de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor zijn de budgetten volledig voorzien. Over deel 2 zal nog een vervolgovereenkomst worden afgesloten. Hiervoor zijn in sirius goedgekeurde ramingen beschikbaar vanaf 2026. - De overeenkomst laat de optie om deel 2 niet uit te voeren, maar ook in dit geval zijn er financiële verbintenissen waarvoor het projectbudget zal moeten worden ingezet: als thuispunt Gent verder wil gaan met het dossier en de stad niet, dan heeft de stad de verplichting om bepaalde kosten te doen die noodzakelijk blijken voor de ingebruikname van het gebouw door Thuispunt Gent. Hierover moet in dit geval een financiële regeling worden afgesloten - impact is nu nog niet gekend - Als blijkt dat op de site minder dan 24 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, dan engageert de stad zich om de budgetten te voorzien voor het grondaandeel van elk woning die minder wordt gerealiseerd (dit is al bepaald in een CBS_CBS_05969 uit 2021 "engagement tot aankoop van de triangla-site" en art. 5.5 §2)

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Staf Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd
----------------	--

Budgetplaats	407990005
Categorie*	I
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2024	0,00
2025	49.259,64
2026	49.259,64
Totaal	98.519,28

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Samenwerkingsovereenkomst Stad Gent - Thuispunt - Traingla.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 1 - berekening studiekosten bij SWO
- Bijlage 2 20241011 Planning Triangla.pdf
- Bijlage 3 20211202_BS_besluit engagement aankoop Triangla site_Rooigemlaan Stad Gent.pdf
- Bijlage 4 Stappenplan poule huisvesting stadsbouwmeester.pdf
- PROJECTDEFINITIE Triangla.pdf
- projectdefinitie De Piramide Triangla.pdf

Niet-digitale bijlage(n):

Document "20241017_2_projectdefinitie De piramide Triangla" zal in de nabije toekomst nog aangepast worden naar aanleiding van input van de school en de buitenschoolse opvang.

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt goed het eerste deel van de samenwerkingsovereenkomst met Thuispunt Gent BV, Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent voor het project Triangla, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Keurt goed dat, in het geval dat de samenwerkingsovereenkomst na deel 1 wordt beëindigd, in het meerjarenplan de nodige budgetten zullen worden voorzien voor de financiële regeling die dan zal worden afgesloten en waarbij de stad de verplichting heeft om bepaalde kosten te doen die noodzakelijk zijn voor de ingebruikname van het gebouw door Thuispunt Gent

2025_GR_00050 - Samenwerkingsovereenkomst betreffende het project Triangla in Gent

Samenwerkingsovereenkomst betreffende het project Triangla te Gent

Tussen

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Hafsa El-Bazioui, *eerste schepen en schepen voor Beleidsparticipatie, Buurtwerk, Internationale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering* en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur hiertoe gemachtigd door de gemeenteraad van september 2024

in hoedanigheid van eigenaar van ... ,

hierna 'de Stad' genoemd,

En

Thuispunt Gent bv, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, 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 ...

hierna '**Thuispunt Gent**' genoemd;

hierna samen genoemd 'de/alle partijen'.

VOORGAANDE UITEENZETTING

Thuispunt Gent en de Stad kochten in 2022 samen het perceel aan gelegen te Rooigemlaan 444-446. Aankoopbudget grond: 2.419.200,00 euro. Verdeelsleutel aankoopbudget: 74,20% voor Thuispunt Gent en 25,80% voor de Stad.

Beide partijen zijn overeengekomen om op de gelijkvloerse verdieping een uitbreiding te voorzien van het naastgelegen schoolgebouw met speelplaats en op de verdiepingen 22-24 sociale woningen te voorzien.

Om bovenstaande project te realiseren wordt onderhavige samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die de nodige afspraken rond werking, budgetten en eigenaarschap vastlegt.

Omwille van budgettaire redenen wordt de samenwerkingsovereenkomst in 2 delen opgesplitst:

Deel 1: het deel waarin alles omschreven wordt tot en met fase goedkeuring voorontwerp volgens procedure Wonen in Vlaanderen, inclusief de manier waarop de samenwerking eventueel kan worden beëindigd.

Deel 2: wordt opgesteld en pas later ondertekend als er zekerheid is over het budget voor de uitvoering van het project. Indien er geen voldoende budget blijkt te zijn bij één van de partijen dan wordt de samenwerking stopgezet en wordt deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst niet ondertekend. De stopzetting van de samenwerkingsovereenkomst en het afsluiten ervan wordt hieronder verder beschreven.

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

§1. De huidige samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met het oog **op het voortraject tot en met fase goedkeuring voorontwerp** van het project Triangla te Rooigemlaan nr. 444-446. De percelen zijn kadastraal gekend onder Gent 16de afdeling, sectie K, nrs. 551G5 en 552S0.

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

- Alle werken en bijhorende diensten, exclusief de sloop en het optrekken van het project. Deze volgende fases worden in deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst omschreven.

§3. De vervangingsbouw van minimum 22 maximaal 24 appartementen op de verdiepingen en de uitbreiding van de school met speelplaats + buitenschoolse opvang (BO).

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 voortraject van het project - zoals omschreven in artikel 1 - te kunnen realiseren, wordt beslist om de hoger beschreven werken en bijhorende diensten in het algemeen belang samen te voegen en Thuispunt Gent aan te duiden om in gezamenlijke naam als opdrachtgevend bestuur op te treden, overeenkomstig artikel 48 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

3. BOUWWERKEN EN ONDERHOUD

3.1. JURIDISCHE CONSTRUCTIE BOUWWERKEN

§1. Thuispunt Gent staat, zoals verder in de overeenkomst wordt omschreven, als bouwheer te allen tijde in voor de studie, de nodige vergunningen, en vrijwaart de Stad van elke aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 3.6 van deze overeenkomst.

§2. Thuispunt Gent zal alles in het werk stellen voor de realisatie van de appartementen met de daarbij horende gemeenschappelijke delen en de uitbreiding van de school met speelplaats + buitenschoolse opvang (BO) op het gelijkvloers.

§3 Indien - na realisatie van deel 1 van deze samenwerkingsovereenkomst – blijkt dat een partij geen gevolg geeft aan de realisatie - om welke reden dan ook - zal de andere partij nog steeds alles in het werk stellen om haar aandeel van het project te realiseren. De kosten die op dat ogenblik reeds zijn

gemaakt zal elke partij, wat haar deel betreft, opnemen. De meerkosten die de overblijvende partij heeft wegens het niet realiseren van het programma zal voorwerp uitmaken van een op dat ogenblik op te maken financiële regeling. Deze meerkosten kunnen onder andere (niet-limitatief) volgende kosten zijn; isolatie en afwerking voor de onderkant van de 1^e verdieping, een afscheiding aan de straatzijde, de basisverlichting in de plint, de straatstenen op het gelijkvloers en andere zaken die noodzakelijk blijken voor de ingebruikname van het gebouw door de partij die de uitvoering wenst verder te zetten.

Het aandeel van Stad Gent in de grond zal in elk geval eigendom blijven van de Stad.

§4. De Stad blijft steeds betrokken tijdens de voorbereidende studies, zoals verder omschreven in deze overeenkomst. Vooropgesteld budget voor deel 1 van de samenwerkingsovereenkomst gaat tot fase goedkeuring

§5. Indien een partij een andere invulling wenst in haar deel van het project dan voorzien in deze samenwerkingsovereenkomst en in de oorspronkelijke projectdefinitie (bijlage van de poule 1.1 en 1.2) dan staat die partij in voor de kosten om het ontwerp te wijzigen en eventuele andere bijkomende wijzigingen die een gevolg zijn van de andere invulling.

3.2. AANDUIDING LEIDEND AMBTENAAR, ONTWERPER, AANNEMER, VEILIGHEIDSCOORDINATOR, BODEMSANERINGSDESKUNDIGE, ...

§1. Thuispunt Gent zal via de ontwerppoule huisvesting (perceel 2) een ontwerpteam aanstellen. De ontwerper wordt gekozen volgens de minicompetitie horende bij deze raamovereenkomst. In de beoordelingscommissie zullen de volgende partijen zetelen:

-Thuispunt Gent/ Stad Gent

-Voorzitter (Thuispunt Gent)

-2 leden (1 voor Thuispunt Gent, 1 voor de Stad)

-Stadsbouwmeester:

-1 lid

-Dienst Stedenbouw:

-1 lid

Bij de lancering van het project in de ontwerppoule huisvesting zullen de volgende zaken worden aangeleverd:

bijlage bestek bijzondere bepalingen

bijlage 1.1 projectdefinitie Thuispunt Gent en bijlage 1.2 projectdefinitie FM Onderwijs

bijlage 2 contract met ontwerpteam

Bijlage 3 – ontwerprichtlijnen Thuispunt Gent

Bijlage 3.1 GOLLD charter

Bijlage 3.2 ontwerprichtlijnen wetgevind brandreactie

Bijlage 3.3 ontwerprichtlijnen keuringen en TF

Bijlage 3.4 Ontwerprichtlijnen opleidingen technische installaties

Bijlage 4 offerteformulier

Bijlage 5 attest van plaatsbezoek

Bijlage 6 plannen bestaande toestand.

§2. De leidend ambtenaar:

- De leidend ambtenaar wordt aangesteld door Thuispunt Gent met de bevoegdheden opgesomd in het op te maken bestek bijzondere bepalingen.
- De Stad zal een SPOC aanstellen waarbij op eenvoudig verzoek de leidend ambtenaar alle info bij kan opvragen in het kader van het project.
- Als de leidend ambtenaar tijdens de uitvoering van de opdracht een fundamentele wijziging/afwijking van de opdracht (o.a. van het budget, de esthetiek, de maatvoering, ...) of de plannen voor het gedeelte ten laste van één of meerdere andere partijen noodzakelijk acht, wordt de schriftelijke goedkeuring van de betrokken partij(en) bekomen met de voorgestelde wijzigingen.
- Indien een partij niet tijdig goedkeuring geeft binnen de in gemeenschappelijk overleg afgesproken termijnen, kan deze worden aansprakelijk gesteld voor de daardoor ontstane meerkosten.

§3. Ontwerper en studie bureaus:

- 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 en voor de opmaak van het sloopopvolgingsplan.

§4. De aannemer:

- De opdracht voor het aanstellen van de aannemer zit niet in dit deel van de samenwerkingsovereenkomst vervat.

3.3. PROGRAMMA VAN EISEN

§1. Thuispunt Gent en Stad Gent komen overeen dat het gebouw minimaal volgend programma van eisen moet omvatten:

-Intern bouwprogramma:

- We verwijzen hierbij naar bijlage 1.1 en 1.2 van het bijzonder bestek, de projectdefinitie voor een volledige omschrijving.
- 22-24 woonentiteiten op de verdiepingen
- Alle nodige ontsluitingen (traphal(len), lift(en), circulatieruimte...) en fietsenstallingen worden voorzien op het gelijkvloers voor de woningen op de verdiepingen.
- een maximale aaneengesloten oppervlakte voor de Stad in de plint, ingericht en uitgerust met het oog op de functionele werking van het schoolgebouw met speelplaats en buitenschoolse opvang.

- Omgevingsaanleg. Er wordt geen ontwerp van een aanleg van de onmiddellijke omgeving aan het gebouw opgenomen gezien het om een omsloten perceel gaat.

3.4. PLANNING

§1. Thuispunt Gent en de Stad houden zich aan de voor de 2 partijen vooropgestelde projectplanning die op regelmatige basis tussen de partijen teruggekoppeld wordt.

3.5. GUNNING VAN DE WERKEN

§1. De opdracht van de aannemer en de gunning ervan zit vervat in deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst.

3.6. AANSPRAKELIJKHEID

§1. Thuispunt Gent volgt de uitvoering van alle waarborgverplichtingen van de ontwerper op en rapporteert onverwijld elk probleem of schadegeval, dat het behoud van de werken of de aansprakelijkheid van de partijen in het gedrang kan brengen, aan de Stad. Thuispunt Gent onderneemt de nodige stappen ten aanzien van de ontwerper met oog op de oplossing van het probleem en de nodige herstellingswerken, dit onverminderd de overige bepalingen van deze overeenkomst (deel 1).

3.7. INFORMATIEPLICHT

§1. Thuispunt Gent informeert de Stad op geregelde tijdstippen over de voortgang van het project.

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

4. GEMEENSCHAPPELIJK INRICHTING

In de basisakte tussen de partijen zullen de bepalingen worden opgenomen die voorwerp zullen maken van deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst.

4.1. OMGEVINGSAANLEG

Er is geen openbaar domein aanwezig op het perceel.

4.2. ELEKTRICITEITSCABINE

Wat betreft het al dan niet plaatsen van de elektriciteitscabine (distributie, middenspanning of hoogspanning) wordt nog verder bekeken tijdens de ontwerpfase.

- Indien er een cabine moet voorzien worden dan wordt voor de inrichting door Thuispunt Gent en de Stad een erfdiensbaarheid met accessoir opstalrecht gegeven aan Fluvius. De kosten van deze cabine zullen evenredig verdeeld worden tussen Thuispunt Gent en de Stad.

5. FINANCIERING

5.1. ALGEMEEN

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

5.2. VOOROPGESTELD BUDGET

§1. Het budget van Thuispuntgent is gelimiteerd op 95% van de FS3 tabel van Wonen in Vlaanderen.

Thuispunt Gent verkrijgt zijn financiën door de stappen en procedures te volgen van Wonen in Vlaanderen voor het gedeelte van het gebouw van Thuispunt Gent, dit heeft betrekking op de appartementen op de verdiepingen en de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers.

Voor deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst zal de Stad in volgende legislatuur de nodige budgetten voorzien.

§2. Het vooropgesteld budget voor deel 1 van de samenwerkingsovereenkomst gaat tot fase goedkeuring voorontwerp en betreft studiekosten voor een geraamd bedrag van 76.116,00 euro, waarvan 38.058,00 euro voor de Stad en 38.058,00 euro voor Thuispunt Gent.

De kosten voor voorstudie en voorontwerp tot aan uitvoering zijn geraamd op 145.179,00 euro, waarvan 60.461,00 euro voor de Stad en 84.718,00 euro voor Thuispunt Gent.

5.3. STUDIEKOSTEN

1. De studiekosten voor Thuispunt Gent zijn gemaximaliseerd op 10% van het budget van het FS3 budget bij de gunning. (niet het bestelbedrag)
2. De verdeelsleutel voor de studiekosten wordt onder punt 5.6 nader bepaald.
3. De facturatie van de studiekosten worden gesplitst gefactureerd aan elke partij. Dit volgens verdeelsleutel 2 onder artikel 5.6.

5.4. 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 5 en 10 van deze overeenkomst.

§2. Vooraleer de definitieve gunning van de aannemer van de opdracht gebeurt, en dus voor de start van fase uitvoering en vooraleer deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, wordt op basis van de beoordeelde offertes, een herevaluatie gemaakt van het budget door alle partijen. Volgende scenario's worden voorzien:

a. 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 totaalbudget moet de overeenkomst worden gewijzigd en dit onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring +door de gemeenteraad van de Stad. Als binnen een termijn van 6 maanden na de herevaluatie van het budget door een partij geen beslissing is genomen, zal die partij de studie- en ontwerpkosten vergoeden die de andere partij niet kan recupereren bij verderzetting van het project. De andere meerkosten die dit teweeg brengt zal voorwerp uitmaken van een apart op te maken financiële regeling.

In dit geval engageert de Stad zich om de plint over te nemen volgens de bepalingen in artikel 3.1. Zijnde enkel de uitbreiding van de speelplaats en afspraken te maken over onderhoud en herstel met Thuispunt Gent.

b. 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 de studie- en ontwerpkosten vergoeden die de Stad niet kan recupereren bij verderzetting van het project. De meerkosten kunnen in dit geval niet aan de andere partij toekomen.

c. 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 5.6.

§3. Financiële opvolging van de werken door Thuispunt Gent:

- Dit wordt bepaald in deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst. Verdeelsleutel 3 en 4 gaat pas in werking na het sluiten van samenwerkingsovereenkomst deel 2.

5.5. 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 het gelijkvloers voor de Stad door de aannemer aan de Stad worden overgemaakt. De aannemer factureert gesplitst volgens de bepaalde verdeelsleutel.

§2. In het geval er minder dan 24 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden zal de Stad de budgetten voorzien voor het grondaandeel van elke woning die minder wordt gerealiseerd.

Hiervoor verwijzen we naar bijlage 3 Engagement tot aankoop van de Triangla-site gelegen Rooigemlaan, Gent -Goedkeuring.

§3. Voor de onderhoudskosten: Zie deel 2 van deze samenwerkingsovereenkomst.

5.6. VERDEELSLEUTELS

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

§2. Onderstaande verdeelsleutels zijn van toepassing.

- Verdeelsleutel 1: 74,20% voor Thuispunt Gent en 25,80% voor de Stad.

Dit heeft betrekking op het ontwerpteam + EPB + ir stabiliteit + ir technieken + Ir akoestiek.

-Verdeelsleutel 2: 50% voor Thuispunt Gent en 50% voor de Stad.

Dit bevat (niet -limitatief):

- Alle studiekosten, opgenomen in bijlage 1.
- Eventueel af te sluiten verzekeringen (ABR, brand, etc...)
- Archeologie
- Bodemonderzoek/sonderingen/ grondonderzoek
- Sloopopvolgingsplan
- Asbestinventaris
- Opmetingen
- VC
- Communicatiekosten
- Kosten openbare onderzoeken
- ...

-Verdeelsleutel 3: Verdeling van de kosten door Thuispunt Gent en de Stad. Het gaat hoofdzakelijk om de kosten voor de sloop en bouw van het gebouw en de kosten voor de nutsmaatschappijen.

Deze verdeelsleutel is slechts van toepassing als deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten en zal bepaald worden eens de plannen definitief en vergund zijn.

- Verdeelsleutel 4: Deze sleutelverdeling wordt vastgelegd in de op te maken basisakte en is van toepassing op de gemeenschappelijke delen en de kosten zoals opgenomen in de basisakte. Deze verdeelsleutel is van toepassing na de ingebruikname.
Deze verdeelsleutel is slechts van toepassing als deel 2 van de samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten en zal bepaald worden eens de plannen definitief en vergund zijn.

5.7. FINANCIERING VAN DE ERELONEN VOOR HET ONTWERPTEAM VAN HET GEBOUW EN DE SLOOP

§1. De verdeling van het ereloon voor het ontwerpteam,
Voor Thuispunt Gent is dit 6.25% van het FS3 plafond (100% FS3) bij gunning
En voor de Stad Gent is dit 10.75% op het aandeel van de Stad. We verwijzen hierbij naar het deelbestek van FM Onderwijs.

5.8. SUBSIDIES

Behoudens andersluidend akkoord tussen de partijen, staat het elke partij vrij subsidies aan te vragen en deze, eens toegekend, aan te wenden uitsluitend ter financiering van haar eigen aandeel in de realisatie van de werken zoals vastgesteld in deze overeenkomst.

6. 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.

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

7. 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 11 en 12 van deze samenwerkingsovereenkomst.

8. 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 - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

9. 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 bepaalde duur en geldt tot goedkeuring voorontwerp.

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

- Goedkeuring huidige samenwerkingsovereenkomst: januari 2025
- Goedkeuring projectdefinitie: januari 2025
- Goedkeuring oproep aanstellen ontwerpteam via Poule Perceel 2: december 2024
- Goedkeuring aanstellen ontwerpteam: Maart 2025

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

10. Gevolgen van de gewijzigde financiële omstandigheden tot en met goedkeuring voorontwerp.

§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 5 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 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 de Stad: voorafgaandelijke goedkeuring van het gewijzigde budget door de bevoegde organen van de Stad is vereist. Bovendien brengt de Stad onder voorbehoud van goedkeuring door zijn bevoegde organen Thuispunt Gent op de hoogte van de gevolgen van de overschrijding en zijn plannen met betrekking het gelijkvloers van het op te richten gebouw.

11. 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.

12. GESCHILLEN

12.1. 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, komen de andere partijen op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure, onverminderd de overige bepalingen van dit artikel.

12.2. 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.

12.3. 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.

13. BIJLAGEN

Volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Financieel overzicht van de kosten
- Bijlage 2: Planning
- Bijlage 3: engagement tot aankoop Triangla
- Bijlage 4: stappenplan aanstelling via poule stadsbouwmeester huisvesting.

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

Voor de Stad

--	--

Voor Thuispunt Gent

--