



Vergadering van 16 april 2025

2025_GR_00352 Samenwerkingsovereenkomst betreffende 'Aanleg wegen-, riolerings- en omgevingswerken op de wijk: Vogelhoekwijk te Gent' - Goedkeuring

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

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

De Vogelhoekwijk situeert zich in Gentbrugge, in de wijk Moscou Vogelhoek. Binnen het projectgebied zijn er vandaag een groot aantal sociale wooneenheden van Thuispunt Gent, zowel grondgebonden eengezinswoningen als appartementen. Het bestaande sociale woningaanbod is dringend aan renovatie toe.

Voor de Vogelhoekwijk werd er in opdracht van Thuispunt Gent een stedenbouwkundige visie opgestart waarin ook de renovatie- en vervangbouwmogelijkheden voor de gebouwen worden onderzocht. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan, dat een visie op de mogelijkheden en de fasering voor alle sociale woongebouwen in de wijk en de inrichting van de publieke ruimte geeft zit in afrondingsfase. De volgende stap is het aanstellen van de ontwerpers voor de gebouwen en voor het openbaar domein.

Sinds juli 2023 werd er afgesproken om, voorafgaand aan de aanstelling van de ontwerpers, een SWO af te sluiten tussen VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), Thuispunt Gent, Stad Gent en Farys. Hiertoe werd een standaardovereenkomst uitgewerkt.

Deze samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten aangezien de partijen infrastructuurwerken wensen uit te voeren binnen het volgende project: 'Vogelhoekwijk' te Gent.

Het project Vogelhoekwijk omvat volgende werken:

De integrale heraanleg van het openbaar domein ten behoeve van de nieuwe en gerenoveerde woningen van Thuispunt Gent, gelegen binnen het bouwblok gevormd door de Wegelakker, de Werkhuizenstraat, de Steenbekerstraat, de Vogelhoekstraat en het Jean Jaurèsspark. De Steenbekerstraat wordt ook meegenomen in de integrale heraanleg. Dit in uitvoering van de stedenbouwkundige studie 'Vogelhoekwijk', opgemaakt in 2024.

In de 'zone park' zullen alle bestaande gebouwen gesloopt worden en vervangen door 2 meergezinswoningen en een ruimer park. De woningen aan de Ibisstraat en de Pinguinstraat zullen gerenoveerd worden en waar wenselijk zal via een vervangbouw en een uitbreiding voor een beperkte verdichting gezorgd worden. Alle bestaande garageboxen in eigendom van Thuispunt Gent worden gesloopt en vervangen door enerzijds een parkeerpocket en anderzijds extra groenzones.

Er worden hier door Thuispunt Gent 75 woningen gerenoveerd, en 106 nieuwe woningen gebouwd ter vervanging van 85 woningen die gesloopt worden. In totaal worden er 181 woningen gebouwd of gerenoveerd binnen dit project, naast de 28 woningen die nog in goede staat zijn en dus ongewijzigd behouden worden.

De subsidiepercentages die de VMSW te haren laste kan nemen worden bepaald door:

- Het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (VCW), boek 5, titel 3, artikels 5.56 tot en met 5.70
- Het ministerieel besluit (MB) houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid Wonen van 27 mei 2014

Bovenstaande is onder voorbehoud van toekomstige wijzigingen in de regelgeving.

Het niet-subsidiabele deel van de werken wordt ten laste genomen door:

- De stad Gent als het gaat over de (her)aanleg van het openbaar domein
- Farys als het gaat over de (her)aanleg van de openbare riolering
- Thuispunt Gent als het gaat over de (her)aanleg van privaat domein.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 203.280,00

Gebudgetteerd: Ja

Op heden werd een eerste ruwe inschatting gemaakt van het financiële aandeel van de verschillende partijen : Stad Gent : 203.280,00 euro VMSW : 842.160,00 euro Farys : 358.160,00 euro De kostenverdeling wordt pas bepaald bij de plenaire vergadering. Op basis van een door alle partijen goedgekeurd voorontwerp stelt de VMSW tijdens de plenaire vergadering, de subsidiepercentages voor. Deze afgesproken kostenverdeling zal via een bijakte opgenomen worden in de overeenkomst.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Projectbureau Ruimte
Budgetplaats	PR40970
Categorie*	I
Subsidiecode	
2028	203.280,00

Totaal	203.280,00
---------------	------------

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Samenwerkingsovereenkomst (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 94, de opdrachthoudende vereniging Farys, Stropstraat 1, 9000 Gent, en de Woonmaatschappij Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, voor 'Aanleg wegen-, riolerings- en omgevingswerken op de wijk: 'Vogelhoekwijk' te Gent' zoals gevoegd in bijlage.

Publieke partners: Thuispunt Gent, de stad Gent en Farys

Aanleg wegen-, riolerings- en omgevingswerken op de wijk:
'Vogelhoekwijk' te Gent

Dossiernummer: WI 2023/0321/ 733BCF8D

Samenwerkingsovereenkomst met meerdere publieke partners

Overeenkomst

Tussen: De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen¹, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 94, verder VMSW genoemd, vertegenwoordigd door ir. Bart Velleman, afdelingshoofd van de afdeling Sociale Woonprojecten van Wonen in Vlaanderen, die de infrastructuurwerken uitvoert voor rekening van het Vlaamse Gewest;
hierna genoemd "VMSW"

En haar partners:

De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden: de heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur, hierna genoemd "de Stad Gent"

EN

De opdrachthoudende vereniging Farys, gevestigd Stropstraat 1 te 9000 Gent met ondernemingsnummer 0200.068.636 en vertegenwoordigd door dhr. Christophe Peeters, voorzitter van de raad van bestuur en mevrouw Marleen Porto-Carrero, algemeen directeur, hierna genoemd "Farys",

EN

De Woonmaatschappij Thuispunt Gent bv, vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreedt Geert Debel, manager vastgoed met toepassing van het door de raad van bestuur op 07/02/2023 verleende mandaat, hierna genoemd "Thuispunt Gent"

¹ De decreetgever besliste om vanaf 1 januari 2023 een deel van de opdrachten die de VMSW tot dan uitvoerde én haar personeelsleden over te dragen aan Wonen in Vlaanderen, en op die manier een duidelijke integratie tussen de VMSW en Wonen in Vlaanderen te realiseren. De VMSW blijft ook na 1 januari 2023 als afzonderlijke rechtspersoon bestaan, met de opdrachten die in het herziene boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2 van de Vlaamse Codex Wonen worden opgesomd, waarvoor de VMSW juridisch het aanspreekpunt blijft.

De huidige opdrachten van het decreetale takenpakket van de VMSW worden wel op basis van artikel 4.9 van de Vlaamse Codex Wonen uitgeoefend door personeelsleden van Wonen in Vlaanderen. Dit verklaart waarom dit document uitgaat van personeelsleden van Wonen in Vlaanderen of deze als contactpersoon worden aangeduid, ook al heeft dit document betrekking op opdrachten die deel uitmaken van het takenpakket van de VMSW.

In deze overeenkomst wordt met 'de partijen' bedoeld: de VMSW en de hierboven vermelde partners. Waar staat 'de partners' worden enkel de hierboven vermelde partners bedoeld, dus de partijen zonder de VMSW.

Aangezien de partijen infrastructuurwerken wensen uit te voeren binnen het volgende project:
'Vogelhoekwijk' te Gent

Deze opdracht behelst volgende werken:

Het integraal heraanleggen van het openbaar domein ten behoeve van de nieuwe en gerenoveerde woningen van Thuispunt Gent, gelegen binnen het bouwblok gevormd door de Wegelakker, de Werkhuizenstraat, de Steenbekerstraat, de Vogelhoekstraat en het Jean Jaurespark. De Steenbekerstraat wordt ook meegenomen in de integrale heraanleg. Dit in uitvoering van de stedenbouwkundige studie 'Vogelhoekwijk, opgemaakt in 2024.

In de 'zone park' zullen alle bestaande gebouwen gesloopt worden en vervangen door 2 meergezinswoningen en een ruimer park. De woningen aan de Ibisstraat en de Pinguinstraat zullen gerenoveerd worden en waar wenselijk zal via een vervangbouw en een uitbreiding voor een beperkte verdichting gezorgd worden. Alle bestaande garageboxen in eigendom van Thuispunt Gent worden gesloopt en vervangen door enerzijds een parkeerpocket en anderzijds extra groenzones.

Er worden hier door Thuispunt Gent 75 woningen gerenoveerd, en 106 nieuwe woningen gebouwd ter vervanging van 85 woningen die gesloopt worden. In totaal worden er 181 woningen gebouwd of gerenoveerd binnen dit project., naast de 28 woningen die nog in goede staat zijn en dus ongewijzigd behouden worden.

De subsidiepercentages die de VMSW te haren laste kan nemen worden bepaald door:

- *Het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (VCW), boek 5, titel 3, artikels 5.56 tot en met 5.70*
- *Het ministerieel besluit (MB) houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid Wonen van 27 mei 2014*

Bovenstaande is onder voorbehoud van toekomstige wijzigingen in de regelgeving.

Het niet-subsidiabele deel van de werken wordt ten laste genomen door:

- De stad Gent als het gaat over de (her)aanleg van het openbaar domein
- Farys als het gaat over de (her)aanleg van de openbare riolering
- Thuispunt Gent als het gaat over de (her)aanleg van privaat domein

Thuispunt Gent, Farys en Stad Gent worden geacht partners binnen deze SWO te zijn, waardoor onderstaande rechten en verplichtingen zullen gelden, behoudens indien in een latere fase zou blijken dat één van hen of beiden geen aandeel in de werken zouden hebben, dan wordt die respectievelijk partij/partijen geacht louter mede inzake te zijn.

Overwegende dat de Stad Gent per gemeenteraadsbeslissing van 20 december 2004 haar zuiveringsactiviteit heeft ingebracht in Farys.

Aangezien de partijen van oordeel zijn dat deze werken en de hierna vermelde dienstenopdrachten betreffende deze werken in het algemeen belang dienen te worden samengevoegd,
wordt overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1: Aanduiding aanbestedende overheid

De partijen beslissen de hoger beschreven werken en diensten in het algemeen belang samen te voegen en de VMSW aan te duiden om in gezamenlijke naam op te treden als aanbestedende overheid voor wat betreft de plaatsing en uitvoering van de studieopdracht en de opdracht van werken en dit conform artikel 48 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

ARTIKEL 2: Studie, leiding en toezicht van de werken

Als aanbestedende overheid zal de VMSW de gunning van de opdracht(en) voor de studie en de leiding van de gezamenlijke werken organiseren conform de wetgeving overheidsopdrachten, aan de hand van één of meerdere overeenkomsten met één of meerdere ontwerpers.

Overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten, staat de aanbestedende overheid in voor de opvolging van de opdracht voor de studie tot en met de goedgekeurde aanbestedingsbundel en stelt daartoe een leidend ambtenaar voor de studie aan.

De ontwerprichtlijnen van de Stad, Farys en Thuispunt Gent zullen opgenomen worden in de studieopdracht. De partners bezorgen deze richtlijnen aan de VMSW en aan de ontwerper bij aanvang van de studieopdracht.

De partijen staan in voor de goedkeuring van het ontwerp voor het deel van de opdracht dat volledig of gedeeltelijk te hunnen laste is en zullen hiervoor tijdig alle nodige financiële middelen vrijmaken teneinde alle verplichtingen en engagementen genomen binnen het kader van deze overeenkomst te kunnen honoreren. Elke partij neemt tegenover de andere partijen de volledige verantwoordelijkheid voor dit ontwerp, de administratieve en technische bepalingen die zij ter zake in het bestek laten inlassen, en alle wijzigingen of aanvullende diensten die tijdens de uitvoering van de opdracht noodzakelijk blijken en verband houden met de uitvoering van de werken te hunnen laste, waarbij zij steeds rekening houden met de vereisten van de eventueel beschikbare modelleringsgegevens ingeval deze tijdens de ontwerpfasen door de eigenaar van de modelleringsgegevens worden overgemaakt.

Onder aanvullende diensten of wijzigingen wordt ook verstaan de maatregelen en werken dewelke in de loop van de uitvoering van de opdracht zijn ontstaan, doch niet voorzien waren in het bestek. Iedere partij zal financieel instaan voor de eigen aanvullende diensten of wijzigingen.

Als er sprake is van aanvullende diensten zal er een bijakte bij de studieopdracht opgemaakt worden, die wordt toegevoegd als addendum bij onderhavige overeenkomst.

De partijen dragen het ereloon van het studiebureau a rato van de werken te hunnen laste, tenzij bepaalde posten uitsluitend aan één partij toerekenbaar zijn, zoals opgenomen in de meetstaat bij de opdracht van werken.

ARTIKEL 3: Veiligheidscoördinatie

3.1 VEILIGHEIDSCOORDINATIE - ONTWERP

Overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving en de reglementering met betrekking tot de veiligheid op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen wordt er één gemeenschappelijke veiligheidscoördinator ontwerp aangesteld voor zowel de bouwwerken als de infrastructuurwerken. De VMSW maakte hiervoor een handleiding, modelovereenkomsten en modelofferteformulieren. Deze zijn terug te vinden op de website van Wonen in Vlaanderen. Thuispunt Gent voert de aanstellingsprocedure conform de wetgeving overheidsopdrachten en vermelde handleiding.

Alle andere partijen geven bij huidige samenwerkingsovereenkomst volmacht aan Thuispunt Gent om als opdrachtgever de schriftelijke overeenkomst met de veiligheidscoördinator aan te gaan. De opdrachtdocumenten voor zijn aanstelling vormen dan samen met huidige samenwerkingsovereenkomst de schriftelijke overeenkomst in de zin van artikel 5 (inzake ontwerp) van het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Alle partijen zien er op toe dat de veiligheidscoördinator-ontwerp zijn opdrachten, samenhangend met hun aandeel in de gezamenlijke opdracht, te allen tijde volledig en adequaat vervult, dat hij betrokken wordt bij alle etappes van de werkzaamheden betreffende de uitwerking, wijzigingen en aanpassingen van het ontwerp van het bouwwerk en dat hij alle informatie krijgt die nodig is voor de uitvoering van zijn opdracht; hiertoe wordt hij uitgenodigd op alle vergaderingen i.v.m. het ontwerp en ontvangt hij alle verwezenlijkte studies binnen een termijn die hem toelaat zijn opdrachten uit te voeren.

De aangestelde veiligheidscoördinator wordt hiertoe contractueel verplicht.

Alle partners nemen met betrekking tot de praktische uitvoering van deze verbintenissen ten aanzien van de aanbestedende overheid de volledige verantwoordelijkheid op.

De VMSW ziet er op toe dat de Veiligheidscoördinator-ontwerp bij het einde van zijn opdracht een exemplaar van het veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek en het postinterventiedossier aan alle partijen overmaakt.

3.2. VEILIGHEIDSCOORDINATIE-VERWEZENLIJING

Overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving en de reglementering met betrekking tot de veiligheid op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen wordt er één gemeenschappelijke veiligheidscoördinator-verwezenlijking aangesteld voor zowel de bouwwerken als de infrastructuurwerken. De VMSW maakte hiervoor een handleiding, modelovereenkomsten en modelofferteformulieren. Deze zijn terug te vinden op de website van Wonen in Vlaanderen. Thuispunt Gent voert de aanstellingsprocedure conform de wetgeving overheidsopdrachten en vermelde handleiding.

De gemeenschappelijke veiligheidscoördinator-verwezenlijking zal tijdens de fase van de verwezenlijking van de samengevoegde opdracht de veiligheidscoördinatie uitvoeren.

Alle andere partijen geven bij huidige samenwerkingsovereenkomst volmacht aan Thuispunt Gent om als opdrachtgever de schriftelijke overeenkomst met de veiligheidscoördinator aan te gaan. De opdrachtdocumenten voor zijn aanstelling vormen dan samen met huidige samenwerkingsovereenkomst de schriftelijke overeenkomst in de zin van artikel 15 (inzake verwezenlijking) van het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De VMSW ziet er op toe dat de veiligheidscoördinator-verwezenlijking in het bezit gesteld wordt van een exemplaar van het veiligheids- en gezondheidsplan, van het coördinatiedagboek en van het postinterventiedossier.

Alle partijen zien er op toe dat de veiligheidscoördinator-verwezenlijking zijn opdrachten, samenhangend met hun aandeel in de gezamenlijke opdrachten, te allen tijde volledig en adequaat vervult, dat hij betrokken wordt bij alle etappes van de verwezenlijking van het bouwwerk en dat hij alle informatie krijgt die nodig is voor de uitvoering van zijn opdrachten; ook de aannemer aan wie de opdracht tot uitvoering zal gegund worden, zal hiertoe verplicht worden; hiertoe wordt de veiligheidscoördinator-verwezenlijking uitgenodigd op alle vergaderingen i.v.m. de uitvoering van het werk, en ontvangt hij alle verwezenlijkte studies binnen een termijn die hem toelaat zijn opdrachten uit te voeren.

De veiligheidscoördinator wordt hiertoe contractueel verplicht.

Alle partners nemen met betrekking tot de praktische uitvoering van deze verbintenissen ten aanzien van de aanbestedende overheid de volledige verantwoordelijkheid op.

De VMSW ziet er op toe dat de veiligheidscoördinator-verwezenlijking een exemplaar van het aangepaste veiligheids- en gezondheidsplan, coördinatiedagboek en post-interventiedossier met betrekking tot de samengevoegde opdrachten aan alle partners bezorgt bij de voorlopige oplevering van de werken.

Elke partij draagt de kost van de veiligheidscoördinatie (ontwerp en verwezenlijking) op het deel der werken te hunnen laste.

ARTIKEL 4: Aanvullende onderzoeken.

4.1: BODEMSANERINGSDESKUNDIGE EN TECHNISCH VERSLAG

Als aanbestedende overheid zal de VMSW, in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving en de wetgeving en reglementering met betrekking tot het werken met uitgegraven bodem, een erkende bodemsaneringdeskundige aanstellen voor het opstellen van het technisch verslag overeenkomstig de standaardprocedure voor de opmaak van een technisch verslag van 11 mei 2012 en latere wijzigingen. Het opvragen van de conformverklaring aan een erkende bodembeheerorganisatie is inbegrepen in de opdracht, net als het milieuhygiënisch onderzoek, extra gerelateerde prestaties door het studie bureau en het eventueel laten actualiseren wanneer de geldigheidstermijn verstreken is.

Bovenstaande documenten zullen toegevoegd worden aan de opdrachtdocumenten van de werken.

Elke partij draagt de kosten van het ereloon van de deskundigen, het milieuhygiënisch bodemonderzoek,

de aanvraag tot conformverklaring van het technisch verslag, extra gerelateerde prestaties door het studiebureau, ... op het deel der werken dat volledig te hunnen laste is, rekening houdend met het (geraamde) aandeel in het totale volume grondverzet in elk deel. Voor het toekomstig openbaar domein wordt dezelfde verdeling toegepast als voor de infrastructuur zelf.

Overeenkomstig het aandeel van de werken van elke partij zal er namens de deskundige rechtstreeks een factuur uitgezonden worden naar de respectievelijke partij, nadat het studiebureau daartoe voorafgaandelijk advies heeft verstrekt aan de partijen en elkeen zijn/haar akkoord heeft gegeven.

4.2: SLOOPOPVOLGINGSPLAN

Als aanbestedende overheid zal de VMSW, in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving en de wetgeving en reglementering met betrekking tot het selectief slopen en de sloopopvolging, een deskundige aanstellen voor het opstellen van het sloopopvolgingsplan overeenkomstig de standaardprocedure opgesteld door OVAM alsook het eventueel actualiseren ingeval de geldigheidstermijn reeds verstreken is. Het opvragen van de conformverklaring aan een erkende sloopbeheersorganisatie is inbegrepen in de opdracht. De aanbestedende overheid voegt het conform verklaarde sloopopvolgingsplan toe aan het bestek.

Elke partij draagt de kosten van het ereloon van de deskundigen, het sloopopvolgingsplan, de aanvraag tot conformverklaring van het SOP, extra gerelateerde prestaties door het studiebureau, ... op het deel der werken dat te hunnen laste is. Overeenkomstig het aandeel van de werken van elke partij zal er namens de deskundige rechtstreeks een factuur uitgezonden worden naar de respectievelijke partij, nadat het studiebureau daartoe voorafgaandelijk advies heeft verstrekt aan de partijen en elkeen zijn/haar akkoord heeft gegeven.

4.3: ARCHEOLOGIE

Overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten en conform het onroerend erfgoeddecreet zal de VMSW met betrekking tot de samengevoegde opdracht een archeoloog aanstellen voor het opstellen van een archeologienota en het indienen van deze nota via het archeologieportaal bij Onroerend Erfgoed voor aktename.

Deze nota zal toegevoegd worden aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en).

De niet subsidiabele kosten voor archeologie zullen door de partners gedragen worden op basis van het aandeel van de private oppervlaktes van de verschillende eigendommen van de partners in het geheel. Voor het toekomstig openbaar domein wordt dezelfde verdeling toegepast als voor de infrastructuur zelf.

Overeenkomstig het aandeel van de kosten van elke partij zal er namens de deskundige rechtstreeks een factuur uitgezonden worden naar de respectievelijke partij, nadat de ontwerper infrastructuur daartoe voorafgaandelijk advies heeft verstrekt aan de partijen en elkeen zijn/haar akkoord heeft gegeven.

Indien de archeologische nota verder onderzoek vereist zoals bv. vooronderzoek met bodemingreep, zullen de partijen – daar een ad hoc benadering noodzakelijk is – in onderling overleg de verdere modaliteiten bepalen.

4.4: BRONBEMALING

Indien nodig wordt door de VMSW een deskundige aangesteld m.b.t. de opmaak van de bemalingsstudie en de beschrijving van de eventueel uit te voeren zettings- en bemalingsproef.

De deskundige inzake de bemalingsstudie voert alle stappen uit, begrepen volgens de "Richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu" van de Vlaamse Milieumaatschappij en de "Technische richtlijn grondwaterhandelingen: grondwater onttrekkingen en bemalingen" van OVAM, waaronder o.a.:

- Milieutechnische en andere randvoorwaarden analyseren en synthetiseren
- Bemalingsconcept opstellen, rekening houdend met risico's en onzekerheden
- Berekeningen uitvoeren om het bemalingsdebiet, de invloedstraal en theoretische absolute en differentiële zettingen en mogelijke verplaatsing van vervuilingsspluimen binnen de invloedzone van de bemaling te bepalen. Hierbij zullen ook de nodige terugvalsscenario's worden vastgelegd.. Afhankelijk van de situatie zullen deze berekeningen analytisch uitgevoerd of numeriek gemodelleerd moeten worden, al dan niet tijdsafhankelijk
- Opmaak omgevingsvergunning – luik milieu voor de uitvoering van de bemaling en terugvalsscenario's en de plaatsing van de noodzakelijke waterzuiveringsinstallaties i.f.v. de lozing van het effluent.

Indien noodzakelijk wordt een zettings- en bemalingsproef uitgevoerd op basis van de bemalingsstudie en de Omgevingsvergunning.

De kosten voor een bronbemaling en eventuele aanvullende studies zullen door Farys en de andere partijen gedragen worden a rato van de raming van die werken waarvoor de bemalingsstudie nodig is. Namens de deskundige zal rechtstreeks een factuur uitgezonden worden naar de respectievelijke partij, nadat de ontwerper infrastructuur daartoe voorafgaandelijk advies heeft verstrekt aan de partijen en elkeen zijn/haar akkoord heeft gegeven.

ARTIKEL 5: Vergunningen en onteigeningen.

Behoudens een andersluidende afspraak tussen de partijen vraagt de VMSW de omgevingsvergunning(en) voor infrastructuurwerken aan. Desgevallend wordt er één de omgevingsvergunning aangevraagd voor de woningen en de infrastructuur samen. In dat geval wordt de vergunningsaanvraag ingediend door Thuispunt Gent.

De partners staan in voor de grondverwervingen die nodig zijn voor hun deel van de werken. Alle kosten i.v.m. vergunningen zullen door partijen gedragen worden volgens het deel te haren laste.

ARTIKEL 6: Kostenverdeling van de werken

De kostenverdeling van de werken wordt bepaald op de plenaire vergadering, op basis van een door alle partijen goedgekeurd voorontwerp. Op de plenaire vergadering deelt de VMSW mee welke subsidiepercentages zij voorstelt op basis van de op dat moment geldende reglementering. Het niet subsidiabele deel van de werken wordt ten laste genomen door de partners, volgens een op dat moment af te spreken verdeling, gebaseerd op de hogervermeld principes.

Na de plenaire vergadering zal de afgesproken kostenverdeling worden opgenomen in een bijakte bij deze overeenkomst.

Aan de op de plenaire vergadering voorgestelde subsidiepercentages kunnen evenwel geen rechten ontleend worden. De definitieve subsidie en bijhorende percentages worden pas goedgekeurd bij de budgettoewijzing, op basis van de op dat moment geldende regelgeving. Indien de subsidiereglementering wijzigt waardoor de voorgestelde subsidiepercentages niet meer in overeenstemming zijn met de reglementering, stelt de VMSW haar partners hiervan onverwijld in kennis, teneinde via een nieuwe bijakte aan deze overeenkomst een nieuwe kostenverdeling vast te leggen.

ARTIKEL 7: Betaling door de partijen van hun aandeel in de kosten

De werken ten laste van elke partij worden in de meetstaat onder afzonderlijke delen vermeld en maken het voorwerp uit van door de aannemer op te stellen afzonderlijke betalingsaanvragen en facturen. Inzonderheid in art. 95 – Hoofdstuk 1: algemene administratieve voorschriften – van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 van het bijzonder bestek zal de speciale aandacht van de aannemer hierop gevestigd worden.

Elke partij draagt rechtstreeks de uitvoeringskosten voor haar deel in de werken. Elke partij draagt ook de keurings-, beproevings- en opleveringskosten voor het deel van de werken dat te haren laste is.

Op basis van het maandelijks nazicht van de hoeveelheden in aanwezigheid van alle betrokken partijen, dient de aannemer de betalingsaanvragen en vorderingsstaten in bij de leidende ambtenaar met kopie aan de aanbestedende overheid. Tezelfdertijd dient hij een afzonderlijke kopie in bij de partners voor wat betreft hun aandeel in de kosten. De leidende ambtenaar controleert de vorderingsstaat en stelt een proces-verbaal van vaststelling van vordering der werken op, dat hij binnen de 7 kalenderdagen na ontvangst van de vorderingsstaat van de aannemer digitaal bezorgt aan de VMSW en de andere betalende partners, met vermelding van het door hem aangenomen bedrag.

Na ontvangst van de door de leidende ambtenaar verbeterde en goedgekeurde betalingsaanvragen en vorderingsstaten maken de partijen voor het aandeel ten hunnen laste een verzoek tot facturatie op.

In geval van laattijdige betaling door een partij staat deze zelf in voor de daaruit voortvloeiende verwijlinteressen en andere schadevergoedingen, en zal deze de overige partijen volledig vrijwaren.

ARTIKEL 8: Gunning der werken

De aanbestedende overheid zal de plaatsingsprocedure slechts opstarten nadat alle partijen hun goedkeuring hebben gegeven over de opdrachtdocumenten van de werken.

De aanbestedende overheid staat in voor de plaatsing van de opdracht; dit omvat de bekendmaking, de opening van de offertes, de opmaak van het gunningsverslag en de sluiting van de opdracht. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat de opdracht één ondeelbaar geheel uitmaakt en dat alle werken dus moeten toevertrouwd worden aan de in aanmerking komende voordeligste regelmatige inschrijver voor de totaliteit der werken (alle delen samen).

De aanbestedende overheid zal de opdrachtdocumenten slechts publiceren na schriftelijke goedkeuring

ervan door alle partijen. In elk geval zullen de partijen deze goedkeuring geven binnen de twee maanden nadat zij hierom werden verzocht. Als er geen beslissing binnen deze termijn wordt medegedeeld dan wordt de beslissing geacht gunstig te zijn

De aanbestedende overheid zal tevens de kennisgeving van de gunning en de sluiting slechts betekenen nadat de partijen hebben ingestemd met het gunningsvoorstel en op ondubbelzinnige wijze een verklaring hebben afgelegd dat zij akkoord gaan met het gedeelte der werken te hunnen laste en dat zij voor de betaling ervan de nodige financiële middelen hebben voorzien.

Desnoods verzoekt de aanbestedende overheid de aannemers om een verlenging van de verbintenistermijn der inschrijvingen in afwachting van het akkoord van de andere partij.

In dat geval zal de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging de financiële gevolgen ervan ten laste gelegd worden. Ingeval een partij niet wenst te gunnen, kunnen desgevallend aan die partij de reeds gemaakte kosten ten laste gelegd worden.

ARTIKEL 9: Leiding der werken/Adviesverlening/Wijzigingen tijdens de uitvoering der werken

9.1: LEIDING DER WERKEN

De ontwerper wordt door de VMSW aangesteld als leidend ambtenaar.

De leidend ambtenaar neemt de leiding der werken waar. Dit betekent dat hij - voor alle werken, wie ze ook ten laste neemt:

- Instaat voor de technische en administratieve opvolging van de prestaties, inbegrepen de goedkeuring van de detail- en werktekeningen en de berekeningsnota's, tot en met de definitieve oplevering;
- Werfvergaderingen organiseert, bijwoont en verslag opmaakt;
- Het dagboek der werken controleert en ondertekent;
- Partijen adviseert over aanvragen tot verlenging van de uitvoeringstermijn, schorsingen en het heraanvatten van de werken, binnen de 2 werkdagen
- Instaat voor verificatie van het tracé van de wegenis en controle van de riolering, van alle aanwezige nutsleidingen en van de hoogtepeilen op regelmatige tijdstippen tijdens de uitvoering van de werken;
- In voorkomend geval een hoogtemeting uitvoert voor en na nivelleringswerken uitgevoerd door de aannemer woningbouw;
- Instaat voor opmeting van de uitgevoerde werken;
- De vorderings- en de nihilstaten controleert, alsook de staten van de uitgevoerde werken van de aannemer en de staten van verletdagen, onderhoudsstaten, eindafrekening en facturen;
- Zorgt voor de keuring van de producten en/of prestaties, zowel de a priori als de a posteriori keuring, alsook voor de plantenkeuring op de werf;
- Partijen adviseert in geval van voorgestelde wijzigingen, aanvullende werken of meerwerken, al dan niet met verlenging van de uitvoeringstermijn, zonder dat hij zelf wijzigingen en/of meerwerken mag bevelen aan de aannemer zonder voorafgaandelijke goedkeuring van partijen
- Processen-verbaal (ingebrekestelling, voorlopige en definitieve oplevering,...) opstelt en verstuurt.

Alle taken die niet uitdrukkelijk aan de leidend ambtenaar werden toegekend conform het Modelbestek Wegenbouw van de VMSW, komen aan de VMSW toe als aanbestedende overheid. Alvorens belangrijke beslissingen te nemen (schorsing der werken, ambtshalve maatregelen,...) worden de partners bevroegd en wordt er een gezamenlijk standpunt ingenomen.

Voor beslissingen die betrekking hebben op het deel ten laste van (een) bepaalde partij(en) zal de leidend ambtenaar, voorafgaand aan de communicatie aan de aannemer, schriftelijk advies vragen aan deze partij(en). In elk geval dient dit advies schriftelijk te worden gegeven binnen een termijn van 10 werkdagen na ontvangst van de adviesaanvraag om de vlotte vooruitgang van de werken te garanderen. Als dit nodig is voor de goede gang van zaken op de werf zal deze termijn in gemeenschappelijk overleg ingekort worden tot de termijn die expliciet in de adviesvraag wordt vermeld.

Dit advies is bindend. Wanneer de leidend ambtenaar meent dat hierdoor het project in zijn geheel in het gedrang komt, bijvoorbeeld door belangenconflicten en/of onvoorziene omstandigheden (zoals bv. technische moeilijkheden, het uitblijven van beslissingen,...) en de opdracht niet in overeenstemming met de vooropgezette planning kan worden uitgevoerd, zal de leidend ambtenaar deze situatie binnen de twee werkdagen met de vertegenwoordigers van alle partijen bespreken en zullen zij in onderling overleg binnen de twee werkdagen een beslissing proberen te nemen. Deze beslissing dient schriftelijk te worden meegedeeld aan alle partijen. Komen partijen niet overeen binnen die termijn, dan is de leidend ambtenaar gemachtigd om een beslissing te nemen in het belang van het project als geheel. Deze beslissing dient door de leidend ambtenaar schriftelijk worden meegedeeld aan alle partijen.

9.2: TOEZICHT OP DE WERKEN – DAGELIJKS TOEZICHT/GEMANDATEERDE WAARNEMERS

1. Werftoezicht der werken

De VMSW staat in voor het toezicht op de werken die geheel of gedeeltelijk ten laste van het Vlaamse Gewest zijn.

Stad Gent en Farys zullen één gezamenlijke werftoezichter gelasten voor het dagelijks toezicht op de werf. Iedere partij zal instaan voor de betaling van de werftoezichter, die door haar is aangesteld.

2. Gemandateerde waarnemers

Partijen mogen op hun kosten voor hun deel van de werken gemandateerde waarnemers aanstellen die de werken ten laste van hen mee mogen opvolgen. Deze gemandateerde waarnemers kunnen schriftelijk advies geven aan de leidend ambtenaar. Dit advies is eveneens bindend tenzij er tegenstrijdigheden zouden kunnen uit voortvloeien.

De partijen dragen de volledige verantwoordelijkheid voor het advies dat deze gemandateerde waarnemers verstrekken.

9.3: WIJZIGINGEN TIJDENS DE UITVOERING DER WERKEN

Wijzigingen tijdens de uitvoering worden te allen tijde besproken op de werfvergaderingen.

Indien een wijziging gekwalificeerd wordt als belangrijke wijziging van de opdracht, indien het een wijziging betreft met impact op de kostenverdeling tussen partijen, of indien de wijziging de plannen voor het gedeelte ten laste van de andere partij noodzakelijk maakt, wordt vóór de betekening van het schriftelijk wijzigingsbevel door de leidend ambtenaar aan de aannemer de goedkeuring van de betrokken partij(en) bekomen met de vooropgestelde wijzigingen en verrekeringen.

Indien de desbetreffende partij niet reageert binnen de termijn waarbinnen de leidend ambtenaar de goedkeuring heeft gevraagd, wordt de goedkeuring geacht stilzwijgend gegeven te zijn. De leidend ambtenaar zal, rekening houdende met de aard en/of belang van de wijziging, hiervoor een redelijke termijn bepalen, met een minimum van 10 werkdagen.

De kosten van de wijzigingen worden gedragen door de partij op wiens aandeel de wijzigingen betrekking hebben of op wiens vraag zij worden uitgevoerd.

ARTIKEL 10: Borgtocht

De VMSW verzoekt de aannemer de borgtocht te stellen. Deze heeft betrekking op de totaliteit der werken. De aanbestedende overheid kan dus eventueel beslag leggen op de ganse borgtocht, maar zal die uiteraard geheel of gedeeltelijk aanwenden ten voordele van de partijen ten aanzien van wie de aannemer tekort geschoten is en dit in verhouding tot het aandeel van elke partij in de slecht, niet of laattijdig uitgevoerde werken.

De aanwending van de borg zal enkel gebeuren op aanvraag en/of goedkeuring van de betrokken partijen. Indien meerdere partijen schade lijden dient de borg a rato verdeeld te worden van het aandeel van elk van de partijen in de werken.

ARTIKEL 11: Verplaatsing van nutsleidingen

Indien het voor de realisatie van het project nodig blijkt om bepaalde bestaande nutsleidingen op openbaar domein te verplaatsen en deze verplaatsingen zijn nodig voor aanpassingen aan dit openbaar domein, zal de stad als eigenaar en beheerder van het openbaar domein hiertoe het bevel geven aan de betrokken vergunninghouders binnen de veertien dagen nadat de VMSW aan de stad kennis gegeven heeft van de noodzaak om bedoelde nutsleidingen te verplaatsen. Dit zal gebeuren op basis van coördinatievergaderingen, belegd door de aanbestedende overheid, met alle betrokken partijen. Dit verplaatsingsbevel door de stad is enkel mogelijk wanneer er een stadsaandeel is en de wegeniswerken hierin kunnen gekaderd worden.

ARTIKEL 12: Communicatie

De Stad en Thuispunt Gent nemen de nodige initiatieven voor communicatie en (waar nodig) participatie vóór aanvang van de werken.

De aanbestedende overheid zal tijdens de werken in onderling overleg met de overige partijen voor een tijdige en duidelijke communicatie zorgen en initiatieven nemen tijdens de werken. De bewoners en de bedrijven zullen gedurende de werken steeds tijdig geïnformeerd worden over de eventuele omleidingen en de Minder Hinder maatregelen.

Kosten die gepaard gaan met de verspreiding van communicatie worden verdeeld a rato van het respectievelijke aandeel in de werken. Indien hiervoor beroep wordt gedaan op een externe partij worden eveneens deze kosten a rato van het respectievelijke aandeel in de werken verdeeld.

ARTIKEL 13: Minder hinder

Minder-hinder-steenslag en andere minder-hinder-maatregelen moeten worden aangebracht tijdens de werken om de hinder voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken. De kosten worden verdeeld a rato van het respectievelijke aandeel in de werken op het openbaar domein op het moment van sluiting der werken.

ARTIKEL 14: Verzekeringen

Alle partijen staan in voor de desgevallende verzekering van hun eigen aandeel in de werken en vrijwaren de andere partijen.

ARTIKEL 15: Geschillen/aansprakelijkheid

Elke partij is aansprakelijk voor de schade die door haar is veroorzaakt.

In geval van geschillen zullen partijen trachten deze in der minne te regelen.

Behoudens ingeval van een zware fout of nalatigheid vanwege de aanbestedende overheid, verbinden de partijen zich ertoe om, met betrekking tot de werken en diensten te hunnen laste, de aanbestedende overheid volledig te vrijwaren en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen. De aanbestedende overheid verstrekt alle inlichtingen ten behoeve van de gerechtelijke procedure.

Voor zover niet kan worden uitgemaakt of geschillen betrekking hebben op de werken ten laste van de ene of andere partij, zullen de partijen de gebeurlijke aansprakelijkheid op zich nemen op basis van het aandeel van elk van de partijen in de gezamenlijke opdracht en instaan voor de financiële gevolgen van deze aansprakelijkheid.

ARTIKEL 16: Boetes en kortingen wegens minderwaarde

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

ARTIKEL 17: Voorlopige en definitieve oplevering – Vrijgave borgtocht

Aangezien het één globale aanneming betreft, beslist de leidende ambtenaar over het al dan niet toestaan van de voorlopige en de definitieve oplevering voor gans de aanneming, dus voor alle delen samen, na goedkeuring door partijen.

Voor het plaatsbezoek met het oog op de voorlopige oplevering dienen alle betrokken partijen twee weken vooraf uitgenodigd te worden door de leidend ambtenaar. Iedere partij dient aldus de mogelijkheid geboden te worden om, tegensprekelijk, zijn opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering.

Indien de partijen oordelen dat de werken niet opgeleverd kunnen worden, geven zij hiervoor een duidelijke verantwoording.

Het is aan de leidend ambtenaar in samenspraak met de aanbestedende overheid (rekening houdende met de opmerkingen gegeven door de partners) om te beslissen of de gemaakte opmerkingen zwaarwichtig genoeg zijn om de voorlopige oplevering te weigeren, dan wel of deze kunnen worden opgenomen in het proces-verbaal van oplevering om te worden uitgevoerd binnen een welbepaalde termijn. De borg zal pas worden vrijgegeven als aan alle opmerkingen is voldaan.

Met het oog op de definitieve oplevering worden de betrokken partijen minimum vier weken vooraf uitgenodigd per aangetekend schrijven door de leidend ambtenaar. Iedere partij wordt aldus de mogelijkheid geboden om zijn opmerkingen te formuleren.

Indien de partijen oordelen dat de werken niet definitief opgeleverd kunnen worden, geven zij hiervoor een duidelijke schriftelijke verantwoording. De leidende ambtenaar beslist al dan niet tot oplevering, in samenspraak met de aanbestedende overheid.

De vrijgave van de borg heeft betrekking op de volledige opdracht.

De processen-verbaal van de voorlopige en de definitieve oplevering worden opgesteld door de leidende ambtenaar, die een afschrift bezorgt aan alle partijen.

ARTIKEL 18: Waarborgperiode

Tijdens de waarborgperiode zullen de partijen elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, rapporteren aan de leidend ambtenaar, die het schadegeval zal onderzoeken. Als hij oordeelt dat de aannemer verantwoordelijk is voor de schade, zal hij hem opdracht geven tot aangepaste maatregelen en nodige herstellingen.

ARTIKEL 19: Overdracht naar openbaar domein

De partijen verbinden zich ertoe de grond waarin of waarop de wegenis- riolerings- en omgevingswerken zijn aangelegd over te dragen binnen de termijn en volgens de bepalingen zoals voorzien in artikel 5.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) .

ARTIKEL 20 - Ketenaansprakelijkheid

Op moment van sluiting mag de sociale en fiscale schuld van de hoofdaannemer niet hoger zijn dan 3000 euro. Dit wordt vóór versturen van de sluitingsbrief gecontroleerd door de aanbestedende overheid.

De hoofdaannemer moet 7 dagen voordat enige onderaannemer de werf betreedt, de coördinaten en het RPR-nummer melden aan de leidend ambtenaar, met kopie aan alle partijen, ten einde de hogervermelde controle op sociale en fiscale schulden toe te laten.

De partijen komen overeen dat tijdens uitvoering de onderaannemers en eventuele andere onderaannemers in de keten met fiscale en sociale schulden de werf niet mogen betreden en desnoods moeten vervangen worden door schuldenvrije (onder)aannemers.

De partijen zullen hieromtrent de nodige bepalingen opnemen in het bestek.

Iedere partij zal tijdens uitvoering van werken in onroerende staat de sociale en fiscale schulden van de hoofdaannemer en diens onderaannemers controleren bij de betaling van de facturen in het kader van werken in onroerende staat.

ARTIKEL 21: Toepasselijk recht en nietigheid

Het Belgisch interne recht is toepasselijk op deze overeenkomst en de rechtscolleges van Gent zijn uitsluitend bevoegd om kennis te nemen van geschillen die voortvloeien uit de deze overeenkomst.

Indien enige bepaling van deze overeenkomst niet rechtsgeldig mocht blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de contracterende partijen zoveel als mogelijk benadert.

ARTIKEL 22 : Inwerkingtreding van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking van zodra alle partijen deze samenwerkingsovereenkomst hebben getekend.

Digitaal opgemaakt en ondertekend door elke partij,

Voor de VMSW,

ir. Bart Velleman
Afdelingshoofd sociale Woonprojecten
van Wonen in Vlaanderen

Voor de Stad Gent

Joris Vandenbroucke Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier	Mieke Hullebroeck Algemeen Directeur
--	---

Voor Farys

Marleen Porto-Carrero
algemeen directeur

Christophe Peeters
voorzitter Raad van Bestuur

Voor Thuispunt Gent,

Geert Debel,
manager vastgoed
met toepassing van het door de raad van bestuur op 07/02/2023 verleende mandaat

