



Vergadering van 12 juni 2025

2025_GR_00575 Samenwerkingsovereenkomst betreffende de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, deelproject Bouwveld 5 / Buurt- en jeugdruimte, Kikvorsstraat - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Mathias De Clercq, 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

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, speeltuinen 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.

De raad van bestuur van Thuispunt Gent keurde de grondruil tussen de voortuinen van de Warande tuinwijk enerzijds en het opstalrecht voor Bouwveld 5 anderzijds goed. Deze grondruilovereenkomst werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/06/2023. De notariële akte werd verleden op 18/08/2023. Het opstalrecht voor Bouwveld 5 was noodzakelijk alvorens Thuispunt Gent de aannemingsopdracht voor werken kon gunnen.

Bouwveld 5 wordt binnen het ontwikkelingsplan voorzien als een nieuwe wooncluster met 92 wooneenheden en een buurtgerichte voorziening in de plint, gelegen langs de Kikvorsstraat op de plaats waar vroeger het appartementsgebouw genaamd "Saturnus" stond.

WoninGent sloot in 2019 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 2020 werd door deze ontwerper een voorontwerp voor het gebouw opgemaakt.

In het kader van het bouwen van bovengenoemde wooncluster heeft Thuispunt Gent een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend op 16/09/2021. De omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige Saturnus werd verleend op 13/08/2020. De sloop is inmiddels uitgevoerd. De omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe bouwveld 5 werd verleend op 17 maart 2022. De aanvraag tot omgevingsvergunning volgt qua programma voor de wooncluster het ontwikkelingsplan, wat impliceert dat in de sokkel van de hoogbouw van deze cluster een ruimte voor een buurtgerichte gemeenschapsvoorziening voorzien wordt. De effectieve bouwwerken zijn aangevat op 19/2/2024.

Om de vervangingsbouw te kunnen realiseren diende eerst de kop van de Kikvorsstraat heraangelegd te worden, rekening houdend met de nieuwe inplanting van de vervangingsbouw. De stad Gent heeft deze werken in de loop van 2023 uitgevoerd.

Om dit project uit te voeren hebben de partijen een aantal afspraken uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst, die thans ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De krijtlijnen hiervan zijn:

- Deze gemeenschapsruimte met een bruto oppervlakte van ongeveer 243,1 m² wordt in hoofdzaak ontsloten aan de kant van het wijkpark en heeft een private buitenruimte van ongeveer 63,83 m² groot. Deze gemeenschapsruimte heeft afzonderlijke ingangen.
- Stad Gent engageert zich om de gemeenschapsruimte in huur te nemen van Thuispunt Gent en deze een buurtgerichte invulling te geven. Concreet zal de stad Gent er verschillende buurtgerichte werkingen in huisvesten, in eerste instantie met focus op gezinnen met kinderen en op kinderen en jongeren. De stad Gent zal hiertoe een open oproep lanceren. De gemeenschapsruimte wordt hierna 'buurt- en jeugdruimte' genoemd. De inrichting wordt zo vormgegeven dat het vooropgestelde gedeeld gebruik door andere wijkpartners zoveel mogelijk gefaciliteerd wordt. De nodige budgetten voor de afgesproken beheerskosten en andere gevolgcosten zijn geraamd en in het project voorzien via een goedgekeurde raming van de gevolgcosten na het project. Deze kosten zullen later vastgelegd worden via de ondertekening van het nog op te maken huurcontract.
- De bouw en inrichting van deze gemeenschapsvoorziening zijn 100% subsidiabel door Wonen in Vlaanderen. De goedkeuring voor de bouw van deze gemeenschapsvoorziening werd gegeven door Wonen in Vlaanderen tijdens de plenaire zitting van 25/03/2021. Wonen in Vlaanderen eist, in ruil voor het verlenen van de subsidie, dat deze ruimte gedurende 33 jaar moet worden ingericht in het kader van 'ontmoeting voor de buurt' en dit om de subsidie niet terugvorderbaar te maken. Stad Gent engageert zich om gedurende 33 jaar een functie te voorzien zoals opgelegd door Wonen in Vlaanderen in de subsidievoorwaarden;

- Stad Gent engageert zich tot een eenmalige financiële injectie van 37.500 euro in het project om mee de ontwerpkosten te dragen die niet subsidiabel zijn. Daarnaast worden eerste afspraken gemaakt over de beheerskosten (4euro/m²/jaar) gekoppeld aan het gebruik van de ruimte die later in de huurovereenkomst meer in detail zullen vastgelegd worden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de samenwerkingsovereenkomst goed te keuren voor de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, deelproject Bouwveld 5 / Saturnus, Kikvorsstraat, tussen de Stad Gent en Thuispunt Gent.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 23/05/25

Vastleggingnummer(s): 6400000930

Voorgestelde uitgaven: € 37.500,00

Gebudgetteerd: Ja

De nodige budgetten voor de afgesproken beheerskosten en andere gevolgkosten zijn geraamd en in het project voorzien via een goedgekeurde raming van de gevolgkosten na het project. Deze kosten zullen later vastgelegd worden via de ondertekening van het nog op te maken huurcontract.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing		
Budgetplaats	409150001		
Categorie*	investeringen		
Subsidiecode			
2025	37.500		
Later			
Totaal	37.500		

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20250623_BS_SWO BV 5 def.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 1 Programma van eisen

- Bijlage 2 Verslag voorontwerp Wonen in Vlaanderen
- Bijlage 3 Berekening studiekosten

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met ThuisPunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent voor de realisatie van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt, deelproject Bouwveld 5 / Buurt- en jeugdruimte, Kikvorsstraat zoals gevoegd in bijlage.

Samenwerkingsovereenkomst betreffende het project bouwveld 5 / Buurt- en jeugdruimte 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, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

in hoedanigheid van huidig eigenaar van een deel van de percelen waarop het sociaal woonproject zal gerealiseerd worden, toekomstig gebruiker van de buurt- en jeugdruimte en toekomstig eigenaar van een deel van het omliggend openbaar domein,

hierna '**de Stad Gent**' genoemd,

En

Thuispunt Gent bv, met zetel te Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, ondernemingsnummer 0400.032.156 en met toepassing van artikel 21 van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Judith Perneel, voorzitter van Thuispunt Gent bv, en mevrouw Tine Boucké, algemeen directeur.

In hoedanigheid van toekomstig eigenaar van het bouwproject met 92 wooneenheden van het gehele op te richten gebouw op bouwveld 5 ,

hierna '**Thuispunt Gent**' genoemd;

hierna samen genoemd '**de/alle partijen**'.

VOORGAANDE UITEENZETTING

De Stad Gent is gedeeltelijk eigenaar van een perceel grond (hierna bouwveld 5 genoemd) gelegen te hoek Kikvorsstraat 1247-1437te 9000 Gent, met volgende kadastrale gegevens: Gent, afdeling 8, sectie H nr. 648I, 652 e en 658I5.

De partijen wensen binnen het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' conform het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent Vernieuwt' werken (woningbouw en infrastructuur) uit te voeren voor bouwveld 5. Het betreffende ontwikkelingsplan werd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017 goedgekeurd. Het bestuursorgaan van WoninGent (nu Thuispunt Gent) keurde op 9 november 2017 het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent vernieuwt' goed.

Op 5 mei 2018 keurde de raad van bestuur van WoninGent (nu Thuispunt Gent) en op 26 juni 2018 keurde de gemeenteraad een samenwerkingsovereenkomst goed tot gezamenlijke realisatie met Thuispunt Gent, 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 Thuispunt Gent ter beschikking te stellen.

De raad van bestuur van Thuispunt Gent keurde de grondruil tussen de voortuinen van de Warande tuinwijk enerzijds en het opstalrecht voor Bouwveld 5 anderzijds goed. Deze grondruilovereenkomst werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/06/2023. De notariële akte werd verleden op

18/08/2023. Het opstalrecht voor Bouwveld 5 is noodzakelijk alvorens Thuispunt Gent de aannemingsopdracht voor werken kan gunnen.

Bouwveld 5 wordt binnen het ontwikkelingsplan voorzien als een nieuwe wooncluster met 92 wooneenheden en een buurtgerichte voorziening in de plint, gelegen langs de Kikvorsstraat op de plaats waar vroeger het appartementsgebouw genaamd "Saturnus" stond.

WoninGent sloot in 2019 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 2020 werd door deze ontwerper een voorontwerp voor het gebouw opgemaakt.

In het kader van het bouwen van bovengenoemde wooncluster heeft Thuispunt Gent een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend op 16/09/2021. De omgevingsvergunning voor de sloop van de voormalige Saturnus werd verleend op 13/08/2020. De sloop is inmiddels uitgevoerd. De omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe bouwveld 5 werd verleend op 17 maart 2022. De aanvraag tot omgevingsvergunning volgt qua programma voor de wooncluster het ontwikkelingsplan, wat impliceert dat in de sokkel van de hoogbouw van deze cluster een ruimte voor een buurtgerichte gemeenschapsvoorziening voorzien wordt. De effectieve bouwwerken zijn aangevat op 19/2/2024.

Deze gemeenschapsruimte met een bruto oppervlakte van ongeveer 243,1 m² wordt in hoofdzaak ontsloten aan de kant van het wijkpark en heeft een private buitenruimte van ongeveer 63,83 m² groot. Deze gemeenschapsruimte heeft afzonderlijke ingangen.

Stad Gent engageert zich om de gemeenschapsruimte in huur te nemen van Thuispunt Gent en deze een buurtgerichte invulling te geven. Concreet zal de stad Gent er verschillende buurtgerichte werkingen in huisvesten, in eerste instantie met focus op gezinnen met kinderen en op kinderen en jongeren. De gemeenschapsruimte wordt hierna 'buurt- en jeugdruimte' genoemd. De inrichting wordt zo vormgegeven dat het vooropgestelde gedeeld gebruik door andere wijkpartners zoveel mogelijk gefaciliteerd wordt.

De bouw en inrichting van deze gemeenschapsvoorziening zijn 100% subsidiabel door Wonen in Vlaanderen. De goedkeuring voor de bouw van deze gemeenschapsvoorziening werd gegeven door Wonen in Vlaanderen tijdens de plenaire zitting van 25/03/2021. Wonen in Vlaanderen eist, in ruil voor het verlenen van de subsidie, dat deze ruimte gedurende 33 jaar moet worden ingericht in het kader van 'ontmoeting voor de buurt' en dit om de subsidie niet terugvorderbaar te maken. Stad Gent engageert zich om gedurende 33 jaar een functie te voorzien zoals opgelegd door Wonen in Vlaanderen in de subsidievoorwaarden;

Om de vervangingsbouw te kunnen realiseren diende eerst de kop van de Kikvorsstraat heraangelegd te worden, rekening houdend met de nieuwe inplanting van de vervangingsbouw. De stad Gent heeft deze werken in de loop van 2023 uitgevoerd.

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

PARTIJEN ZIJN ALDUS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

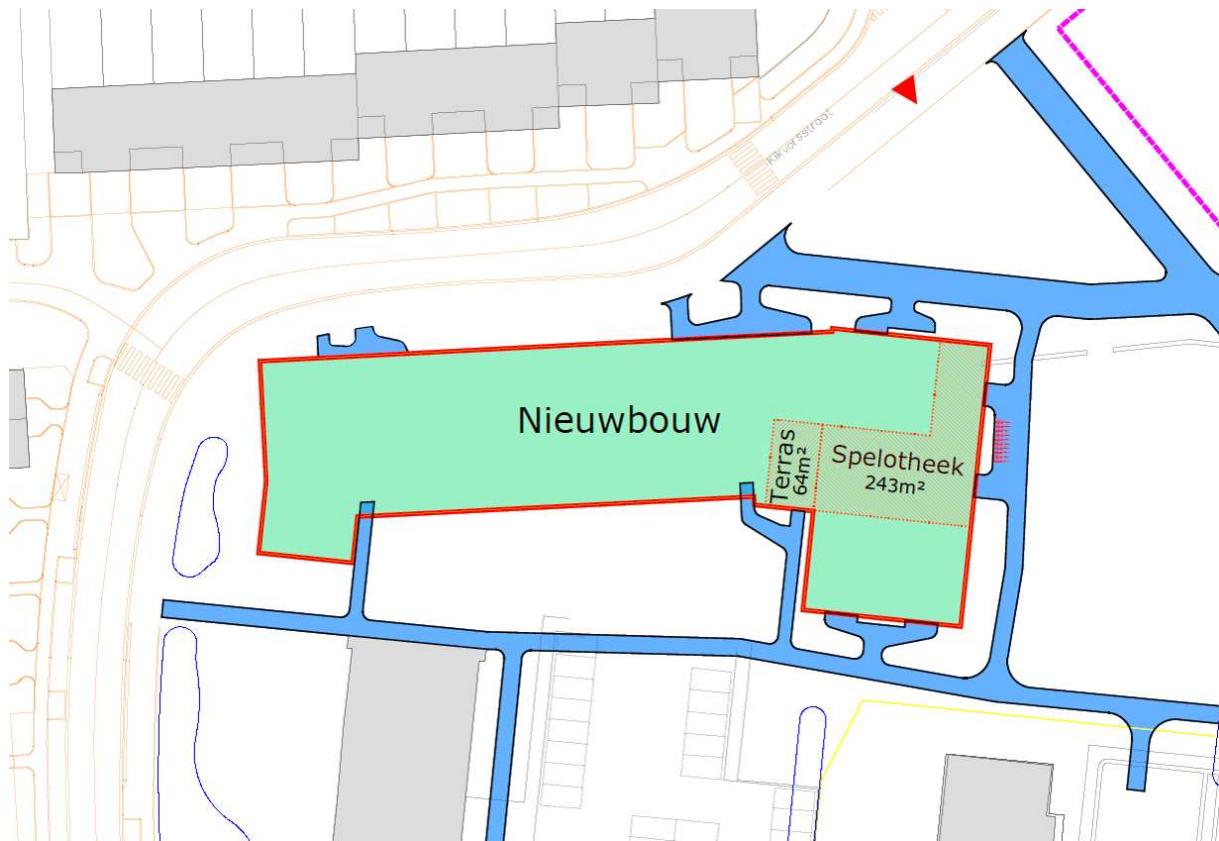
§1. De huidige samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met het oog op de realisatie van de buurt- en jeugdruimte binnen het project bouwveld 5 te Nieuw Gent en de financiële en contractuele afspraken omtrent de ingebruikname ervan door Stad Gent. Vertrekpunt hierbij is een kosteloze huur

mits vergoeding van verder af te spreken kosten.

§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 ingerichte en afgewerkte ruimtes (inclusief buitenruimte) voorzien voor de buurt- en jeugdruimte van Stad Gent en de werken en bijhorende diensten voor de volledige afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes en technieken, volgens het programma van eisen.

§3. De nieuwbouw van 92 appartementen maken geen deel uit van deze samenwerkingsovereenkomst.

§4. De ruimere omgevingsaanleg valt eveneens niet onder de toepassing van deze overeenkomst. De ruimere buitenaanleg is alle buitenaanleg die buiten de footprint van de nieuwbouw valt. Nieuwbouw footprint is groen ingekleurd op figuur 2, de grens met de buitenaanleg is rood omringd.



2. WETTELIJK EN CONTRACTUEEL KADER

2.1 WETTELIJK KADER

Op deze samenwerkingsovereenkomst is het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

2.2 CONTRACTUEEL KADER

Thuispunt Gent verleent na realisatie een huurrecht aan Stad Gent voor de ruimten van de buurt- en jeugdruimte. Hiertoe zullen beide partijen een huurovereenkomst afsluiten waarbinnen al zeker onderstaande afspraken en principes worden opgenomen.

- 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 nieuwe huurovereenkomst met elkaar sluiten voor een nieuwe termijn.

- Er wordt geen vergoeding voor de huur van de lokalen gevraagd. Er is enkel een huurlast die de beheerskosten van de lokalen dekt. Deze huurlast is vastgelegd op €4/m²/jaar met indexering volgens de gezondheidsindex.
 - We gaan uit van een bruto oppervlakte van 243m² en een terras van 64m² dus samen 307 m² (volgens de meetcode vastgelegd door Wonen in Vlaanderen zijnde, de omtrek bepaald door de buitenzijden van de buitenmuren en de as van de binnenmuren, voor het terras geldt dat bruto gelijk is aan de netto oppervlakte).
 - De gezondheidsindex gaat uit van de startindex van januari 2025 zijnde 135,52. De huurprijs zal jaarlijks herzien worden op 1 januari volgens de dan geldende index.
- Afspraken over de uitvoering van het onderhoud, keuringen en herstellingen en de afrekening van hieraan gerelateerde kosten (zie verder in punt 3.7).
- Indien de huurovereenkomst eenzijdig opgezegd wordt door Stad Gent binnen de termijn van 33 jaar na voorlopige oplevering, dient de Stad:
 - Ofwel een nieuwe huurder aan te leveren waarvan het gebruik nog steeds valt onder de subsidiabele gemeenschapsvoorziening voor de resterende periode
 - Ofwel een deel van de subsidie terug te betalen aan Thuispunt Gent a rato van de overgebleven termijn indien Wonen in Vlaanderen deze terugvordert.
- Indien Thuispunt Gent de huurovereenkomst eenzijdig opzegt binnen een termijn van 33 jaar na voorlopige oplevering, zijn er geen verdere verplichtingen voor Stad Gent. Thuispunt Gent zal de door Stad Gent gedane investeringen terugbetalen aan Stad Gent a rato van de resterende termijn .
- De opzeg wordt per aangetekende zending gegeven. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden en gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin de opzeg is gegeven.
- De kosten en erelonen voor deze notariële huurovereenkomst worden gelijkmatig verdeeld tussen de Stad Gent en Thuispunt Gent.

3. ONTWERP, BOUWWERKEN EN ONDERHOUD

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN

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

§2. De Stad Gent kan het programma van eisen, zoals bijgevoegd bij deze overeenkomst, niet wijzigen. Het programma van eisen zal Thuispunt Gent aanwenden met het oog op het opstellen van het ontwerp, de uitvoeringsplannen en het technisch bestek dienende voor de uitvoering van de opdracht door de aannemer.

3.2 ONTWERP EN BOUWHEERSCHAP

§1. Thuispunt Gent staat, zoals verder in de overeenkomst wordt omschreven, als bouwheer te allen tijde in voor de studie, de aanvraag van de nodige vergunningen, de bouw van de ruimtes (m.i.v. de overheidsopdrachtenprocedure), de verzekeringen tijdens de duur van de werken en keuringen tot de definitieve oplevering en vrijwaart de Stad Gent van elke aansprakelijkheid tijdens de bouwwerkzaamheden.

§2. De Stad Gent blijft betrokken, zoals hieronder omschreven.

Het programma van eisen wordt in onderling overleg geïmplementeerd in het ontwerp. Het ontwerp van de buurt- en jeugdruimte wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stad. Wijzigingen aan het ontwerp kunnen slechts indien de planning het toelaat en / of dit geen financiële gevolgen heeft voor Thuispunt Gent en/of negatieve gevolgen heeft op de startdatum van de verhuur.

§3. Thuispunt Gent voorziet hetzelfde afwerkingsniveau als het gehele bouwproject:

- alle onroerende afwerking zijnde vloeren, wanden, sanitair, elektriciteit, verlichting, schilderwerk, binnenschrijnwerk, vast meubilair, valse zoldering, terras, terrasafsluiting,... en alle andere eventueel niet opgesomde posten die onder de subsidiëring van Wonen in Vlaanderen kunnen vallen voor de inrichting van de gemeenschapsvoorziening. Opgesomde zaken die buiten de subsidiëring vallen zullen door de stad Gent betaald moeten worden.
- Geen losse uitrusting en ook geen losse meubilering.

3.3 GUNNING VAN DE WERKEN

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

3.4 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE WERKEN

§1. Thuispunt Gent staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de werken. De voorlopige oplevering kan maar wanneer alle attesten en keuringen voorhanden zijn, zoals het attest Publiek Toegankelijke Inrichtingen (PTI).

§2. Thuispunt Gent nodigt de Stad Gent uit voor een voorafgaand werfbezoek in functie van de opleveringen.

3.5 AS-BUILT DOSSIER

Bij de ingebruikname van de buurt- en jeugdruimte draagt Thuispunt Gent een digitale kopie van het as-built dossier van de buurt- en jeugdruimte en de gemeenschappelijke delen kosteloos aan Stad Gent over.

3.6 INGEBRUIKNAME VAN DE RUIMTES VOOR DE BUURT- EN JEUGDRUIMTE

§1. Er zal een huurovereenkomst opgemaakt worden waarin de in de SWO opgenomen huurlasten beschreven worden en de startdatum van de huur wordt bepaald. Een intredende plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van het huurcontract.

§2. De Stad Gent bekommt het genot en gebruik van de ruimtes van de buurt- en jeugdruimte vanaf de ondertekening door de Stad Gent van de intredende plaatsbeschrijving van de buurt- en jeugdruimte. De intredende plaatsbeschrijving van de ruimten wordt georganiseerd zodra deze afgewerkt zijn volgens de bepalingen in het bestek en nadat er een voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. De Stad Gent kan vanaf dan starten met de losse inrichting van de buurt- en jeugdruimte.

§3. De Stad Gent is vanaf de ingebruikname van de buurt- en jeugdruimte na de vermelde plaatsbeschrijving exclusief verantwoordelijk voor alle handelingen zoals gesteld binnen de ingebruikname. Vanaf de ingebruikname staat de Stad Gent in voor het afsluiten van de nodige verzekeringen waaronder minstens een brandverzekering.

§4. Tijdens de waarborgperiode zal de Stad Gent elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, onverwijld 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.

3.7 ONDERHOUD EN HERSTEL

§1. Thuispunt Gent en de Stad Gent staan gedurende de termijn van het huurrecht respectievelijk als verhuurder en huurder in voor alle onderhoud, keuringen en herstellingen die volgens het principe van de huurwetgeving (eigenaarslasten en huurderslasten) respectievelijk aan hen opgelegd worden zoals ook verder bepaald in de nog op te maken huurovereenkomst.

§2. De huurlast die bepaald is in artikel 2.2 dekt de vaste kosten die horen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen het gebouw. Deze vaste kosten zijn hieronder opgesomd:

- Onderhoud en keuring brandcentrale
- Onderhoud en keuring blusmiddelen
- Onderhoud dakoppervlakte
- Onderhoud ventilatiesysteem (deel gemeenschappelijk)
- Onderhoud en keuring noodverlichting
- Jaarlijkse licentie en onderhoud gebouwenbeheersysteem (GBS)
- Onderhoud van PV installatie
- Onderhoud en keuring bliksemafleiding
- Onderhoud riolering
- Koppeling meldkamer (inbraak en brandalarm)
- Inbraak alarm
- Ruimen septische putten
- Onderhoud en keuring verwarmingsinstallatie (gemeenschappelijk deel)
- Huur intratone toegangssysteem
- Onderhoud en periodieke keuring elektrische installatie

§3. Aangezien een aantal van deze onderhoudsmaatregelen en keuringen van de gemeenschappelijke technieken voor het gehele gebouw ook voor de specifieke technieken van de buurt- en jeugdruimte nodig zijn en deze efficiënter door Thuispunt Gent in één onderhoud of keuring worden uitgevoerd, zal in de op te maken huurovereenkomst een zo volledig mogelijke lijst opgenomen worden met daarin de onderhoudsmaatregelen en keuringen die door Thuispunt Gent in het geheel zullen meegenomen worden.

§4. Alle wettelijk vereiste keuringen moeten (zonder opmerkingen) beschikbaar zijn.

§5. Alle keuringen en onderhoud in de gehuurde ruimtes zelf die niet opgenomen zijn door Thuispunt Gent in kader van 3.7 §1 en §2 vallen ten laste van de huurder conform de geldende huurwetgeving.

3.8 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 de Stad Gent voor elke aansprakelijkheidsvordering door derden voor schade berokkend tijdens de uitvoering van de werken door eigen schuld van de vertegenwoordigers van Thuispunt Gent.

§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 de Stad Gent. 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.

§3. 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. Stad Gent spant zich in om alle nodige documenten en informatie met betrekking tot de buurt- en jeugdruimte te bezorgen aan Thuispunt Gent.

3.9 INFORMATIEPLICHT

§1. Thuispunt Gent informeert de Stad Gent 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. FINANCIERING

4.1 BUDGETBEWAKING EN FINANCIËLE OPVOLGING VAN DE STUDIE- EN BOUWKOST

§1. Volgens het verslag voorontwerp van Wonen In Vlaanderen dd. 26.01.2023 (zie bijlage 2) bedraagt het subsidiepercentage voor de gemeenschapsvoorziening 100%. Dit wil zeggen dat 100% van de investeringskosten voor de gemeenschapsruimte worden gesubsidieerd alsook maximaal 10% van dit investeringsbedrag aan studiekosten. Thuispunt Gent engageert zich om transparant te communiceren over de studie- en bouwkosten.

§3. Er is in de loop van de voorbereidingen al gebleken dat de studiekosten de 10% van de investeringskosten zullen overschrijden. Stad Gent zal deze kosten mee dragen in de vorm van een investeringssubsidie aan Thuispunt Gent. De kostenberekening na aanbesteding van het ontwerpteam en aanbesteding van de inrichting van de spelothek (zie bijlage 3) leidt tot een afgesproken bedrag van 37.500 euro investeringssubsidie. Dit is een vast bedrag dat bepaald werd aan de hand van de ontvangen offertes van de studiebureaus. Dit bedrag is incl. de verschuldigde BTW.

§2. Indien Thuispunt Gent tijdens de verdere uitvoering van het project vaststelt dat de studie- en bouwkosten niet langer binnen het gesubsidieerde budget en de hierboven gemaakte afspraken vallen, gaat Thuispunt Gent in eerste instantie hierover in overleg met Wonen in Vlaanderen. In tweede instantie wordt met de Stad Gent bekeken hoe door aanpassingen aan het programma van eisen, materiaalkeuze... het budget beperkt kan worden tot het toegekende subsidiebedrag. In laatste instantie wordt bekeken of de budgetoverschrijding te verantwoorden is en kan aangevuld worden met middelen van Stad Gent. Thuispunt Gent bezorgt hiervoor alle nodige stavingsstukken aan de Stad Gent en dit met het oog op goedkeuring van het nodige budget door de gemeenteraad van de Stad Gent. Budgetoverschrijding is pas mogelijk na goedkeuring door de bevoegde raad. In dat geval wordt deze overeenkomst gewijzigd middels een addendum.

§4. Thuispunt Gent zal de studiekosten prefinancieren. De investeringssubsidie wordt in 2 fases uitbetaald, 50% bij de start van de werken voor de inrichting van de buurt- en jeugdruimte en 50% na oplevering en na bezorgen van een gedetailleerde afrekening van alle gemaakte kosten.

4.2 FINANCIERING ONDERHOUD EN HERSTEL TECHNIEKEN

§1. Thuispunt Gent en de Stad Gent staan gedurende de termijn van het huurrecht respectievelijk als verhuurder en huurder in voor de financiering van alle onderhoud, keuringen en herstellingen die volgens het principe van de huurwetgeving (eigenaarslasten en huurderslasten) respectievelijk aan hen opgelegd worden zoals ook verder bepaald in de nog op te maken huurovereenkomst.

§2. Cfr. de afspraken gemaakt in artikel 3.7 over het onderhoud en keuringen van gemeenschappelijke technieken en delen en van technieken en delen binnenin de buurt- en jeugdruimte, zullen in de op te

maken huurovereenkomst eveneens afspraken gemaakt worden over de financiering en de effectieve afrekening hiervan. Algemeen principe blijft in eerste instantie de toepassing van de verdeling volgens eigenaarslasten en huurderslasten. Daarna wordt zoveel mogelijk met effectieve jaarlijkse afrekeningen voor de gemaakte kosten gewerkt. Waar nodig worden pro rata verdeelsleutels afgesproken.

§3. Aanvullend zal Thuispunt Gent de onderhoudskosten, ook diegene die op datum van ondertekening van deze overeenkomst nog niet gekend zouden zijn, die louter toe te schrijven zijn aan het feit dat de buurt- en jeugdruimte een Publiek Toegankelijke Inrichting moet zijn en die nog niet gevat worden door de hierboven gemaakte afspraken, integraal aan Stad Gent kunnen doorrekenen via de jaarlijkse afrekeningen.

4.3 FINANCIERING VAN DE TOEGANGSBADGES

Thuispunt Gent levert toegangsbadges op verzoek aan Stad Gent en rekent de kostprijs van de toegangsbadges door aan Stad Gent via de jaarlijkse afrekeningen. Stad Gent staat zelf in voor het vervangen van de batterijen.

4.4 ALGEMEEN

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

5. 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 Gent gedragen. Thuispunt Gent zal de kosten van de project specifieke communicatie dragen, zoals kosten verbonden aan o.a. het openbaar onderzoek, bewonersbrieven,

6. 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.

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.

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 Gent - 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 onbepaalde duur en opzegbaar in onderling overleg.

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

- Voorlopige oplevering: eerste kwartaal 2026.
- Ingebruikname van de buurt- en jeugdruimte: tweede kwartaal 2026.

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

10. Gevolgen van de gewijzigde financiële omstandigheden

§1. De partijen verbinden zich ertoe de overeenkomst loyaal 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 4.1is 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 Gent op de hoogte van de gevolgen van de overschrijding en zijn plannen met betrekking tot het op te richten gebouw.
- Overschrijding door de Stad Gent: voorafgaandelijke goedkeuring van het gewijzigde budget door de bevoegde organen van de Stad Gent is vereist. Bovendien brengt de Stad Gent 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 buurt- en jeugdruimte ruimtes van 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 en dit met betrekking tot hun huurrecht, 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: Programma van eisen
- Bijlage 2: Verslag voorontwerp van Wonen In Vlaanderen dd. 26.01.2023
- Bijlage 3: Kostprijsberekening van studie- en bouwkosten van de inrichting van de buurt- en jeugdruimte.

Opgemaakt te Gent op 10/04/2025 in 2 exemplaren waarbij elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen en goedgekeurd te hebben.

Voor de Stad Gent

Voor de voorzitter van de gemeenteraad,
bij delegatie (zie ook
www.stad.gent/handtekendelegatie)

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa El-Bazioui
Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair
Management en Internationale Solidariteit

Voor Thuispunt Gent

Tine Boucké
Algemeen directeur

Judith Perneel
voorzitter raad van bestuur Thuispunt Gent

