



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_01650 Sluiten van een overeenkomst tot wijziging van het individueel DBFM-contract aangaande het schoolgebouw gelegen te Gent, Wispelbergstraat 1 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepenen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: 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 Burgerlijk Wetboek, boek 5, 'Verbintenissen'.

Motivering

Sinds 2015 heeft de Stad een DBFM-overeenkomst met de NV Scholen Van Morgen betreffende het schoolgebouw gelegen te 9000 Gent, Wispelbergstraat 1. Het schoolgebouw is gerealiseerd door de externe partner NV Scholen Van Morgen volgens het DBFM-principe (Design - Build - Finance - Maintenance) en wordt door de NV Scholen van Morgen tijdens de duurtijd van het contract aan de Stad ter beschikking gesteld en onderhouden.

De Stad van haar kant betaalt gedurende de looptijd van de overeenkomst een beschikbaarheidsvergoeding aan de NV Scholen Van Morgen. Deze vergoeding is berekend onder meer rekening houdend met de bezetting van het gebouw, aan de hand van een bezettingsmatrix. De beschikbaarheidsvergoeding wordt deels door AGION gesubsidieerd, voor wat betreft het schools gebruik. Buitenschools gebruik en de invloed daarvan op de beschikbaarheidsvergoeding, wordt niet gesubsidieerd.

Bij het afsluiten van de DBFM-overeenkomst was in de bezettingsmatrix geen structureel gemeenschapsgebruik en gebruik door derden van de sporthal en het polyvalent lokaal/danszaal op de 1e verdieping van het schoolgebouw voorzien. Evenmin was er medegebruik door basisschool/secundaire school/internaat/CLB/onderwijsinstellingen van de polyvalente ruimten

op het gelijkvloers en het polyvalent lokaal/danszaal op de 1e verdieping contractueel afgesproken. Telkens met gebruik van de bijhorende ruimtes (zoals berging, kleedkamers, sanitair, ...) en circulatieruimtes (inkomhal, lift, traphal, noodtrap, ...). In de feiten vond sinds 19 april 2017 wel al structureel gemeenschapsgebruik en gebruik door derden, alsook medegebruik door andere onderwijsinstellingen in deze ruimten plaats. Omdat in de praktijk bleek dat hieraan nood was, zijn partijen met elkaar in gesprek getreden en kan NV Scholen van Morgen dit bijkomend gebruik door de Stad toestaan, mits afsluiten van een wijzigingscontract en betaling van een bijkomende beschikbaarheidsvergoeding. Bijkomend gebruik heeft namelijk een invloed op de intensiteit en dus op de kostprijs van het onderhoud dat moet uitgevoerd worden. Na stadsintern overleg blijkt dat ook in de toekomst nood is aan dergelijk gebruik, zodat dit gebruik verder dient te worden bestendigd.

Voor de opmaak van de gewijzigde bezettingsmatrix dient de Stad een eenmalige studiekost (1.285,46 EUR) en coördinatie- en administratiekost (243,81 EUR) te betalen. De recurrente bijkomende onderhoudskost voor het bijkomende gebruik van bovenvermelde lokalen in het schoolgebouw bedraagt 13.017,00 EUR/kwartaal (te indexeren volgens de prijsherzieningsformule zoals bepaald in het iDBFM-contract). Deze bedragen zijn exclusief BTW. Deze bedragen worden opgenomen op de factuur van de Netto Beschikbaarheidsvergoeding die op kwartaalbasis wordt gefactureerd.

Aangezien deze contractwijziging - na afsluiten van de DBFM-overeenkomst "Contract Close" - niet betoelaagd wordt door AGION worden bijkomende voorwaarden opgelegd door de NV Scholen van Morgen, omdat er dus ook geen garantie verleend wordt door de Vlaamse Overheid/AGION. De periodiek te betalen bijkomende beschikbaarheidsvergoeding dient door een bankwaarborg (of pandstelling van gelden) ten bedrage van 6 kwartalen van deze bijkomende onderhoudsvergoeding te worden gewaarborgd.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het bijgevoegde wijzigingscontract en bijvoegsel nr 7 aan het Individueel DBFM-contract d.d. 30/06/2015 aangaande het schoolgebouw Wispelberg gelegen te 9000 Gent, Wispelbergstraat 1 afgesloten met NV Scholen van Morgen betreffende de wijziging van de bezettingsmatrix; alsook aan de bankwaarborg tot zekerheidsstelling van de betaling van deze bijkomende onderhoudsvergoeding.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 3/04/26

Vastleggingnummer(s): 4525000265

Voorgestelde uitgaven: € 1.670.499,00

Gebudgetteerd: Ja

Het bedrag van 1.529,27 EUR betreft de éénmalige studiekost (1.285,46 EUR), alsook coördinatie- en administratieve kosten (243,81 EUR). Het bedrag van 1.562.039,35 EUR betreft het totaal van de periodiek te betalen onderhoudskosten (13.017,00 EUR per kwartaal) vanaf

19/4/2017-18/4/2047. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en het bedrag van 13.017 EUR/kwartaal voor het onderhoud is onderworpen aan een jaarlijkse indexering op basis van de prijssherzieningsformule voorzien in het iDBFM-contract. Het bedrag van 12.886,94 EUR betreft de kost voor de bankwaarborg tot het einde van de DBFM-overeenkomst, zijnde 18/4/2047. De periodiek te betalen bijkomende onderhoudsvergoeding wordt gewaarborgd door een bankwaarborg ten bedrage van 6 kwartalen van deze bijkomende onderhoudsvergoeding, de bank rekent hiervoor een jaarlijkse kost van ongeveer 0,75 % per jaar aan (6 x 13.017 EUR/kwartaal) x 0,75% = 585,77 EUR kost aan de bank).

Dienst*	Dienst Vastgoedbeheer	Dienst FM Onderwijs	Dienst Vastgoedbeheer
Budgetplaats	347250002	352080020	3472500BW
Categorie*	E	EE	
Subsidiecode	NIET RELEVANT	NIET RELEVANT	NIET RELEVANT
2017-2026	1.850	535.394	585,77
2027		55.192	585,77
2028		55.192	585,77
2029		55.192	585,77
Later		954.793	10.543,86
Totaal	1.850	1.655.762	12886,94

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- 190 DBFM Wispelberg - wijzigingscontract en bijvoegsel aan iDBFM.pdf (deel van de beslissing)
- 190 DBFM Wispelberg - model bankwaarborg.pdf (deel van de beslissing)
- 190 DBFM Wispelberg - aangepaste bezettingsmatrix.pdf
- 190 DBFM Wispelberg - finaal voorstel.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het bijgevoegde wijzigingscontract en bijvoegsel nr 7 aan het Individueel DBFM-contract d.d. 30/06/2015 aangaande het schoolgebouw Wispelberg gelegen te 9000 Gent, Wispelbergstraat 1 afgesloten met NV Scholen van Morgen betreffende de wijziging van de bezettingsmatrix.

Artikel 2:

Keurt goed de bankwaarborg tot zekerheidsstelling van de betaling van deze bijkomende onderhoudsvergoeding.

2025_CBS_01650 - Sluiten van een overeenkomst tot wijziging van het individueel DBFM-contract aangaande het schoolgebouw gelegen te Gent, Wispelbergstraat 1