



Vergadering van 21 april 2026

2026_GR_00379 Sluiten van een overeenkomst tot wijziging van het individueel DBFM-contract aangaande het schoolgebouw gelegen te Gent, Offerlaan 1 - Goedkeuring

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, Offerlaan 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 voorzien van de refter, keuken, polyvalente zaal op het gelijkvloers; van de turnzaal op de 1e verdieping; van de klaslokalen op de 1e verdieping en op de 2e verdieping; en van het dakterras op de dakverdieping van het schoolgebouw. Telkens met gebruik van de bijhorende ruimtes (zoals berging, kleedkamers, sanitair, ...) en circulatieruimtes (inkomhal, lift, traphal, noodtrap, ...). In de feiten vond sinds 1 oktober 2022 wel al structureel gemeenschapsgebruik en gebruik door derden 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 coördinatie- en administratiekost (339,41 EUR) te betalen. De recurrente bijkomende onderhoudskost voor het bijkomende gebruik van bovenvermelde lokalen in het schoolgebouw bedraagt 7.353,50 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. 10 aan het Individueel DBFM-contract d.d. 28/1/2015 aangaande het schoolgebouw Offerlaan/De Wingerd gelegen te 9000 Gent, Offerlaan 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): 4525000264

Voorgestelde uitgaven: € 756.224,00

Gebudgetteerd: Ja

Het bedrag van 339,41 EUR betreft de éénmalige coördinatie- en administratieve kosten (339,41 EUR). Het bedrag van 706.476,29 EUR betreft het totaal van de periodiek te betalen onderhoudskosten (7.353,30 EUR per kwartaal) vanaf 1/10/2022-7/9/2046. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en het bedrag van 7.353,30 EUR/kwartaal voor het onderhoud is onderworpen aan een jaarlijkse indexering op basis van de prijsherzieningsformule voorzien in het iDBFM-contract. Het bedrag van 6.948,9 EUR betreft de kost voor de bankwaarborg tot het einde van de DBFM-overeenkomst, zijnde 7/9/2046. 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 $(6 \times 7.353,30 \text{ EUR/kwartaal}) \times 0,75\% = 330,90 \text{ EUR}$ kost aan de bank.

Dienst*	Dienst Vastgoedbeheer	Dienst FM Onderwijs	Dienst Vastgoedbeheer
Budgetplaats	347250002	352080021	3472500BW
Categorie*	E	EE	

Subsidiecode	NIET RELEVANT	NIET RELEVANT	NIET RELEVANT
2022-2026	411	135.048	330,90
2027		31.178	330,90
2028		31.178	330,90
2029		31.178	330,90
Later		520.283	5.625,3
Totaal	411	748.865	6.948,9

Verwachte ontvangsten: € 0,00

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*			
Budgetplaats			
Categorie*			
Subsidiecode			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			
Later			
Totaal			

Bijgevoegde bijlage(n):

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

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het bijgevoegde wijzigingscontract en bijvoegsel nr. 10 aan het Individueel DBFM-contract d.d. 28/1/2015 aangaande het schoolgebouw Offerlaan/De Wingerd gelegen te 9000 Gent, Offerlaan 1 afgesloten met NV Scholen van Morgen betreffende de wijziging van de bezettingsmatrix.

Artikel 2:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de bankwaarborg tot zekerheidsstelling van de betaling van deze bijkomende onderhoudsvergoeding.