

<p><b>PRINCIPEOVEREENKOMST</b></p> <p><b>BETREFFENDE DE REALISATIE VAN HET PROJECT GENTSPOORT</b></p>
---

**TUSSEN:**

**De Werkvennootschap** NV van publiek recht, Sint-Lazaruslaan 4-10, B-1210 Brussel en ondernemingsnummer 0884.329.501, hier vertegenwoordigd door Wouter Casteels, algemeen manager, en Stijn Quaghebeur, voorzitter van de raad van bestuur, hierna "**De Werkvennootschap**";

**EN**

**De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Mathias De Clercq, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ...., hierna "**de Stad**".

Hierna individueel een "Partij" en gezamenlijk de "Partijen" genoemd.

**WORDT VOORAF UITEENGEZET WAT VOLGT:**

- A. Op 15 oktober 2021 besliste de Vlaamse Regering over de "DBFM-programma's en -Projecten binnen het beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken".
- B. De Werkvennootschap werd door de Vlaamse Regering aangeduid als Projecteigenaar én Projectmanager van het Project Gentspoort.
- C. De Werkvennootschap heeft op 18 maart 2022 technisch studiebureau Sweco aangesteld voor de uitvoering van Studieopdracht Gent Dampoort en vertrammingen.
- D. Op 27 januari 2023 keurde de stuurgroep Gentspoort, samengesteld uit vertegenwoordigers van de Stad Gent, De Werkvennootschap, De Lijn, AWW, MOW, De Vlaamse Waterweg, NMBS, Infrabel, Synductis, Farys, Aquafin, en voorgezeten door de burgemeester van de Stad Gent, het Ambitiecharter goed waarin de overkoepelende ambities voor Gentspoort zijn vastgelegd.
- E. Op 28 maart 2023 keurde diezelfde stuurgroep de Analysenota goed waarin onder meer de uitgangspunten voor het ontwerp en de Projectperimeter zijn opgenomen.
- F. Partijen wensen constructief en doelmatig samen te werken teneinde het Project Gentspoort tijdig, efficiënt, kwaliteitsvol en op basis van een zo breed mogelijk draagvlak te realiseren.
- G. Partijen achten het derhalve aangewezen om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten teneinde een aantal basisprincipes voor de toekomst te verankeren met betrekking tot de financiering, de voorontwerpfase, de plaatsing en uitvoering van de toekomstige DBFM-overeenkomst op een wijze dat beide Partijen hun respectieve wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden blijvend en naar behoren kunnen uitvoeren.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **ARTIKEL 1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST**

Partijen leggen in deze overeenkomst de basisprincipes vast voor de realisatie van het gemeenschappelijke PPS-Project Gentspoort overeenkomstig de doelstellingen, de scope en de uitgangspunten vastgelegd in het Ambitiecharter en de Analysenota, goedgekeurd in de stuurgroep Gentspoort van respectievelijk 27 januari 2023 en 28 maart 2023 (hierna het Project). Het Ambitiecharter en de Analysenota worden gevoegd in bijlage, evenals een indicatieve timing opgemaakt door De Werkvennootschap. Deze bijlagen maken integraal deel uit van de overeenkomst.

In deze overeenkomst worden de basisvoorwaarden en rechten en verplichtingen van de Partijen in de onderlinge samenwerking vastgelegd, in het bijzonder met betrekking tot de financiering, de voorbereiding van de opdrachtdocumenten, de plaatsing en uitvoering van de toekomstige DBFM-overeenkomst met de private partner in functie van een kwaliteitsvolle, tijdige en breed gedragen realisatie van het Project en dit op een wijze dat beide Partijen hun respectieve wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden blijvend en naar behoren kunnen uitvoeren.

### **ARTIKEL 2. OPDRACHTGEVERSCHAP**

De DBFM-opdracht voor de verwezenlijking van het Project Gentspoort is een occasionele gezamenlijke opdracht in de zin van artikel 48 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De Stad erkent dat ook andere partners (zoals o.m. deze vernoemd in punt D van de preambule) in de occasionele gezamenlijke opdracht kunnen deelnemen.

De Stad stemt ermee in dat De Werkvennootschap in haar naam en voor haar rekening optreedt als aanbestedende overheid, en in die hoedanigheid instaat voor de plaatsing en de uitvoering van de opdracht, onder de voorwaarden van deze overeenkomst. De Werkvennootschap maakt alle opdrachtdocumenten en de gunningsbeslissing ter kennisneming over aan de Stad.

Niettemin en vermits het Project

- (1) zich uitstrekt over actuele en toekomstige (cfr. artikel 5 hierna) gemeentewegen<sup>1</sup>;
- (2) gedurende een lange periode impact heeft op het beleid, het budget, de stadsorganisatie, de stedelijke openbare ruimte en infrastructuren met alle gevolgen voor de bevolking en de omgeving van dien, en;
- (3) raakt aan de kerntaken van de Stad,

en tegelijk De Werkvennootschap

- (1) een samenwerking tussen alle betrokken partijen in dit Project dient te verzekeren (zoals doch niet beperkt tot de partijen vermeld in punt D van de preambule);
- (2) de vertrouwelijkheid binnen de plaatsingsprocedure en de integriteit van die plaatsingsprocedure dient te bewaken;
- (3) dient te waken over de consistentie binnen het programma van (technische en andere) eisen, en de verenigbaarheid van het Project met de eisen van de diverse betrokken partijen (zoals, doch niet beperkt tot, de partijen vermeld in punt D van de preambule) dient te verzekeren;

---

<sup>1</sup> Gemeenteweg wordt gedefinieerd als "een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond" in de zin van het Gemeentewegendecreet van 3 mei 2019 (Belgisch Staatsblad van 12 augustus 2019).

(4) in het kader van de plaatsingsprocedure besprekingen (in de dialoofase, voorkeursbiederfase) zal voeren met marktpartijen teneinde een DBFM-overeenkomst te kunnen afsluiten verzekert De Werkvennootschap maximaal de actieve rol en het medezeggenschap van de Stad in de opeenvolgende stadia van het Project, zoals hierna vastgelegd, en streeft zij daarbij een consensus na.

Partijen verbinden zich ertoe om te allen tijde open en constructief met elkaar te communiceren en loyaal samen te werken. De Werkvennootschap stelt de Stad spontaan in kennis van alle beslissingen en documenten die haar aanbelangen en omgekeerd.

De Stad zal desgevraagd deelnemen aan bijeenkomsten van overlegorganen die door De Werkvennootschap t.b.v. het Project worden opgericht.

### **ARTIKEL 3. DBFM-OPDRACHT**

De Werkvennootschap zal het Project in de markt plaatsen in de vorm van een DBFM-opdracht en kiest daarvoor de meest geschikte plaatsingsprocedure en bepaalt de meest aangewezen duur van de af te sluiten DBFM-overeenkomst. De Werkvennootschap coördineert de uitvoering van de opdracht en duidt in dat verband de leidend ambtenaar aan. De Werkvennootschap is het enige aanspreekpunt van de private partner in de DBFM-overeenkomst. Voorgaande geldt met dien verstande dat De Werkvennootschap in principe na voorlopige oplevering dan wel afgifte van het beschikbaarheidscertificaat de DBFM-overeenkomst zal overdragen aan één of meerdere andere entiteiten. De coördinatie van de DBFM-overeenkomst na overdracht zal worden geregeld in afzonderlijke overeenkomsten tussen de Stad en de overnemende entiteit(en), waarbij De Werkvennootschap desgevraagd een overlegorgaan kan oprichten waarbinnen de betrokken partijen tot een overeenkomst kunnen komen.

Volgende onderdelen van de gemeentewegen vallen in beginsel buiten configuratie<sup>2</sup>:

- alle voetpaden ;
- parkeerstroken langs gevelzijde gemeentewegen;
- fietspaden langs gemeentewegen;
- woonerven;
- pleinen

waarbij onder gemeentewegen dient te worden verstaan de actuele gemeentewegen zowel als de gewestwegen die zullen worden overgedragen aan de Stad.

De voetpaden langs gewestwegen worden ook buiten configuratie genomen waarbij de Stad – conform de bestaande toestand – het onderhoud hiervan op zich neemt.

De Werkvennootschap bewaakt als Projecteigenaar de ESR-neutraliteit van het Project.

---

<sup>2</sup> De opdracht omvat enerzijds delen “buiten configuratie” en anderzijds delen “binnen configuratie”. De delen **buiten configuratie** zijn de duidelijk afgebakende, op zichzelf staande en op zichzelf functionerende delen van de opdracht, waaromtrent, hoewel de aanleg ervan is inbegrepen in de opdracht, de private partner vanaf de voorlopige oplevering niet meer verantwoordelijk zal zijn voor de instandhouding en het onderhoud (met uitzondering van de waarborgverplichtingen). Dit zal opgenomen worden door de Stad voor wat de gemeentewegen betreft (zie art. 3 van deze overeenkomst). Omgekeerd, de delen **binnen configuratie** zijn de delen van de opdracht waarvoor de instandhouding en het onderhoud onder de verantwoordelijkheid van de private partner vallen vanaf het ogenblik van de afgifte van de respectieve beschikbaarheidscertificaten.

#### **ARTIKEL 4. VOORONTWERPFASE**

De Werkvennootschap heeft op 18 maart 2022 technisch studiebureau Sweco aangesteld voor de uitvoering van Studieopdracht Gent Dampoort en vertrammingen.

De Werkvennootschap stuurt Sweco aan en coördineert verder alle voor het Project noodwendige studies en betreft verder de Stad actief in dit stadium van het Project.

In het verlengde daarvan staat De Werkvennootschap in voor het aanvragen en bekomen van de omgevingsvergunning(en).

#### **ARTIKEL 5. EIGENDOM EN OVERDRACHT**

De Stad geeft aan De Werkvennootschap de toelating om het Project op haar gronden te realiseren.

De gronden van de Stad ter hoogte van Dampoort die noodzakelijk zijn voor het Project, zullen kosteloos ter beschikking worden gesteld naar De Werkvennootschap. Na realisatie van het Project zullen de gronden volgens de nieuwe indeling kosteloos naar de respectievelijke beheerder worden overgedragen.

De Stad zal de hiernavolgende gewestwegen overnemen van het Vlaamse Gewest: Dok-Noord, Klipperstraat, Dok-Zuid, Kasteelleen (deel tussen Dok Zuid en Heernislaan), omgeving Jules De Bruykerdreef, Van Rysselbergedreef. De Stad komt deze overnames apart overeen met het Vlaamse Gewest en sluit daartoe tijdig de nodige overeenkomsten af.

#### **ARTIKEL 6. INHOUDELIJKE MEDEZEGGENSCHAP STAD GENT**

In uitvoering van artikel 1 van de overeenkomst komen Partijen het volgende overeen, dit onverminderd hetgeen bepaald in artikel 2:

##### **6.1 Met betrekking tot de technische specificaties :**

- Het referentieontwerp wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stad (college van burgemeester en schepenen), voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunningsaanvra(a)g(en) door De Werkvennootschap. De Werkvennootschap gaat in een volgend stadium in principe pas over tot contractsluiting ("contract close en financial close") met de private partner, wanneer de omgevingsvergunning is verleend.
- De Stad bezorgt aan De Werkvennootschap de technische eisen en bepalingen voor de werken buiten configuratie ten laste van de Stad (overeenkomstig de wettelijke én binnen de Stad gangbare kwaliteitsstandaarden), voor opname door De Werkvennootschap als minimale eisen in de opdrachtdocumenten.
- De Werkvennootschap verzekert dat de functionele en operationele outputspecificaties voor de werken aan huidige en toekomstige gemeentewegen binnen configuratie in samenspraak met de Stad zullen worden vastgelegd (overeenkomstig de wettelijke én binnen de Stad gangbare kwaliteitsstandaarden), inzake aanleg, onderhoudstandaard (SLA's) tijdens de beschikbaarheidsperiode en de staat van de infrastructuur op het einde van de beschikbaarheidsperiode.

## **6.2 Met betrekking tot de aansprakelijkheid van de private partner en de wijzigingsmogelijkheden gedurende de beschikbaarheidsperiode :**

Met oog op een werkbare taakverdeling tussen de Stad en de private partner, het vrijwaren van het vlot verloop van de uitvoering van de DBFM-opdracht én het vrijwaren van de wettelijke taken en bevoegdheden van de Stad m.b.t. de delen op gemeentewegen binnen configuratie tijdens de beschikbaarheidsperiode:

- De Werkvennootschap verzekert dat de bepalingen inzake de verdeling van de aansprakelijkheid voor schade door derden aan gemeentewegen binnen configuratie, en voor schade aan derden ten gevolge van gebrekkige of niet naleving van contractuele beheers- en onderhoudsverplichtingen tijdens de beschikbaarheidsperiode door de private partner, in samenspraak met de Stad zullen worden vastgelegd.
- De Werkvennootschap verzekert dat de Stad tijdens de beschikbaarheidsperiode over de permanente mogelijkheid beschikt om (bepaalde) wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen door de private partner aan de gemeentewegen/infrastructuur binnen configuratie in uitoefening van haar essentiële bevoegdheden en beleidstaken (inname publieke ruimte, omgevingsvergunningen, openbare veiligheid en verkeersreglementering in het bijzonder) voor zover deze (bepaalde) wijzigingen verenigbaar zijn met het Project en de uitvoering ervan niet in het gedrang brengen.
- Wat dit laatste betreft, in de hypothese dat de private partner dergelijke wijzigingen doorvoert in opdracht en op kosten van de Stad (niet inbegrepen in het absolute plafondbedrag bepaald in artikel 7 van deze overeenkomst), zal de Werkvennootschap de nodige bepalingen in de opdrachtdocumenten opnemen zodat de bedoelde werkzaamheden tegen marktconforme prijzen zullen worden uitgevoerd.

De Stad verbindt zich ertoe om tijdig beschikbare data over te maken aan De Werkvennootschap om bovenstaande risico's in hoofde van de toekomstige private partner te minimaliseren en/of zo goed als mogelijk vooraf te omschrijven (zoals onder meer data in verband met omvang, aard en frequentie van schadegevallen en noodzakelijke wijzigingen).

Partijen verbinden zich ertoe om constructief samen te werken teneinde aan de Stad met betrekking tot bovenstaande elementen, die inherent zijn aan de realisatie van een DBFM-overeenkomst in complex stadswaefsel, de nodige garanties te bieden.

## **ARTIKEL 7. FINANCIERING**

Gelet op de bijzondere financieringsregels van een DBFM-overeenkomst en de autofinancieringsmarge waaraan de Stad gehouden is volgens de BBC-regelgeving, de afweging tussen binnen of buiten configuratie onderdelen van de DBFM-opdracht, zijn Partijen het volgende overeengekomen:

De Stad zal financieel niet gevat worden voor delen binnen configuratie.

In principe zijn de onderdelen op gemeentewegen buiten configuratie (zoals bepaald in artikel 3) ten laste van de Stad. De Stad voorziet de nodige fondsen teneinde de buiten configuratie elementen te kunnen betalen door middel van mijlpaalvergoeding(en) bij voorlopige oplevering(en).

Het stadsaandeel in de kosten voor de delen buiten configuratie wordt geplafonneerd op 30.000.000 euro inclusief btw, indexeringen, prijsherzieningen en alle andere mogelijke kosten.

Zijn echter niet inbegrepen in het (geplafonneerd) stadsaandeel, evenwel onverminderd artikel 9 van deze overeenkomst:

- de wijzigingen aan de infrastructuur binnen configuratie op vraag van de Stad Gent tijdens de beschikbaarheidsperiode, cfr. paragraaf 6.2, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> bullet.
- de kosten van de riolering (zal afzonderlijk geregeld worden met Farys).
- de bouw van de parking Dampoort. Partijen erkennen dat de financiering en exploitatie van deze parking in elk geval niet zal opgenomen worden door De Werkvennootschap (ongeacht of dit binnen configuratie of buiten configuratie wordt gerealiseerd). De Stad zal in overleg met NMBS een onderzoek starten naar de mogelijkheden omtrent financiering en exploitatie van deze parking door de Stad, NMBS of een derde externe partij.

## **ARTIKEL 8. EXTERNE COMMUNICATIE**

Partijen komen overeen om de externe communicatie met betrekking tot het Project te voeren overeenkomstig de afspraken dienaangaande gemaakt in de stuurgroep.

## **ARTIKEL 9. VERVOLGOVEREENKOMSTEN**

Partijen verbinden zich ertoe om de principes in deze overeenkomst verder uit te werken in één of meerdere concrete samenwerkingsovereenkomsten, eventueel samen met of met tussenkomst van één of meerdere andere partners betrokken bij de realisatie van het Project.

Partijen verbinden zich ertoe om afspraken vast te leggen minstens met betrekking tot de volgende aspecten, en dit met volgende tijdsindicatie:

Prioritair – en met het oog op de opmaak van de opdrachtdocumenten, zodat deelnemers aan de plaatsingsprocedure hiervan kennis kunnen nemen – wordt werk gemaakt van:

- De rol van de Stad tijdens de bouwperiode en tijdens de beschikbaarheidsperiode
- De ten laste neming door de Stad van kosten als gevolg van wijzigingen waartoe zij verzoekt, en de praktische modaliteiten in dit verband

Uiterlijk voordat finale offertes in de offertefase worden uitgevraagd:

- De projectorganisatie voor en tijdens de uitvoering van de DBFM-overeenkomst
- Geschillen onderling en met derden en aansprakelijkheid
- Verzekeringen

- Externe communicatie
- Minder hinder
- Parking Dampoort

#### **ARTIKEL 10. GESCHILLEN**

Partijen trachten alle geschillen omtrent de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst in eerste instantie in der minne te regelen.

Indien geen minnelijk akkoord, kan worden bereikt, maakt de meest gereede partij het geschil over aan de bevoegde rechtbank van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

#### **ARTIKEL 11. OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van erkenning door de Vlaamse Regering van dit project als Vlaams PPS project en toelating van de Vlaamse Regering om de plaatsingsprocedure op te starten.

#### **ARTIKEL 12. BIJLAGEN**

1. Ambitiecharter goedgekeurd door de stuurgroep op 27 januari 2023
2. Analysenota goedgekeurd door de stuurgroep op 28 maart 2023
3. Indicatieve timing van het Project, opgemaakt door De Werkvennootschap

Gedaan te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2023 in twee exemplaren, waarbij elke Partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen

#### **De Stad**

\_\_\_\_\_  
Mathias De Clercq  
Burgemeester

\_\_\_\_\_  
Mieke Hullebroeck,  
Algemeen directeur

#### **De Werkvennootschap**

\_\_\_\_\_  
Stijn Quaghebeur  
Voorzitter raad van bestuur

\_\_\_\_\_  
Wouter Casteels  
Algemeen Manager

