



GEEFT GENT VORM

PROJECT OUDE DOKKEN

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING VOOR HET
DEELPROJECT HANDELSDOK WEST



Inhoudstafel

1	PARTIJEN	3
2	INLEIDING EN HISTORIEK	4
3	ALGEMEEN.....	5
3.1	Algemene bepalingen.....	5
3.2	Affectio societatis	6
3.3	Verbintenissen.....	6
3.4	Nietigheid	6
3.5	Geschillen	6
3.6	Arbitrage.....	7
3.7	Bevoegde rechtbank & toepasselijk recht.....	7
4	VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST	8
4.1	Projectgebied.....	8
4.2	Uitbreiding van het Projectgebied	8
4.3	Aangrenzend openbaar domein.....	9
4.4	Het Project	9
4.5	Algemene randvoorwaarden	12
4.6	Technische randvoorwaarden	12
4.7	Wettelijke randvoorwaarden	12
5	SAMENWERKING	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Uitwisseling gegevens.....	14
5.3	Overlegmodel	15
5.4	Teamsamenstelling Private Partner	16
5.5	Projectrisico's	17
6	OPSTALRECHT	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Residuele grondwaarde en betalingsmodaliteiten.....	19
7	KWALITATIEVE UITWERKING VAN HET PROJECTVOORSTEL	21

7.1	Kwaliteit en diversiteit.....	21
7.2	Inrichtingsplan	21
7.3	Projectvoorstel.....	22
7.4	Duurzaamheid	23
7.5	Communicatie en betrokkenheid	24
8	TRAJECT TOT REALISATIE VAN HET PROJECT	26
8.1	Inrichtingsplan	26
8.2	Verkavelingsaanvraag.....	26
8.3	Stedenbouwkundige vergunning private gebouwen en private omgevingsaanleg	27
8.4	Realisatie van het Project	27
8.5	Realisatie van de budgetwoningen.....	29
8.6	Planning en Termijnen	29
9	KWALITEITSBORGING	30
9.1	Algemeen.....	30
9.2	Kwalitatieve afwijkingen op het Projectvoorstel	31
9.3	Afwijkingen op het Projectvoorstel na uitvoering	31
10	ONDERTEKENING	32
11	BIJLAGEN	33

1 partijen

Tussen

Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door:

- a) de heer Nachtergaele, Didier François Cyriel Remi, geboren te Gent op 13 juli 1958, van Belgische nationaliteit, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, identiteitskaart nummer 591-4318694-65, rijksregister nummer 580713.011.90; herbenoemd tot bestuurder bij besluit van de Gemeenteraad van de Stad Gent de dato 2 januari 2013, en benoemd als voorzitter van het directiecomité van sogent bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013,
- b) de heer Lacoere Peter, geboren te Oostende op 20 april 1972, van Belgische nationaliteit, wonende te 9000 Gent, Tentoonstellingslaan 98, identiteitskaart nummer 591-2053205-11, rijksregister nummer 72.04.20-115.49, benoemd tot lid van het directiecomité van sogent bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013.

Hierna ook genoemd “**sogent**”, of de publieke partner

en

bvba Adelaar Properties, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 103 (OR 0839.102.656), met als statutaire zaakvoerders:

- a) de bvba Acasa Group, met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 62 (OR 0886.199.918) vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de bvba Schutte Invest, met maatschappelijke zetel te 9850 Nevele (Merendree), Broekstraat 13 (OR 0885.926.239), op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Charly Schutte, en
- b) de bvba J.V.D. HOLDING, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 103 (OR 0825.787.823), vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de bvba J.V.D., met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 103 (OR 0474.504.994), op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Joris Van Duffel

Hierna ook genoemd “**Adelaar Properties**”, of de private partner

Samen ook “Partijen” genoemd

Wordt overeengekomen wat volgt:

2 Inleiding en historiek

- De private partner zijn doel is onder meer het ontwikkelen en beheren van commerciële en residentiële vastgoedprojecten zowel voor zichzelf als voor derden;
- Sogent heeft als doelstelling het voeren van een actief grond- en pandenbeleid op het vlak van de (sociale) huisvesting, economische ontwikkeling, groen- en natuurvoorzieningen en ruimtelijke ingrepen en dit ter uitvoering van het door de stad Gent bepaald Gentse stadsontwikkelingsbeleid. De activiteiten van sogent zijn “het verwerven van onroerende goederen, de vorming van zakelijke onroerende rechten, de bouw, de renovatie, de verbouwing, het verhuren of de financieringshuur van onroerende goederen met het oog op de verkoop, de verhuur, de financieringshuur of andere juridische handelingen betreffende deze onroerende goederen” (cf. de statuten van sogent);
- Sogent wil, samen met de Stad Gent, met het totaalproject Oude Dokken een nieuw, volwaardig, leefbaar en geïntegreerd stadsdeel creëren, dat aangehecht wordt aan de historische woonkern van de Stad Gent. De toekomstige wijk moet gemengd, divers en kwalitatief zijn, een plek waar vele toekomstige Gentenaars met plezier zullen wonen, verblijven en werken;
- De ontwikkeling van het totale gebied Oude Dokken bevat ca. 1500 woningen en heeft een grondoppervlakte heeft van ca. 22,5 ha, waardoor het gebied zeer groot en uitgestrekt is;
- Hierdoor wordt het project Oude Dokken door sogent gefaseerd op de markt gebracht en ontwikkeld met het oog op een kwalitatieve, duurzame en stedelijke ontwikkeling van een nieuw stuk Gent;
- Sogent bereidt het project Oude Dokken, inbegrepen alle deelprojecten ervan, voor, volgt de deelprojecten op en stuurt aan en regisseert waar nodig waarbij steeds dezelfde ambitieniveaus worden nagestreefd;
- Sogent heeft in de aanloop van het project Oude Dokken reeds aanzienlijke studieuitgaven gemaakt. Het betreft hier zogenaamde ‘historische kosten’ die de ontwikkeling van ieder onderdeel Oude Dokken ten goede komen. Sogent zal, als regisseur van de beoogde projectontwikkeling bovendien bijkomende kosten maken, door o.m. de verwerving van de nodige gronden en door bijkomende studies om de randvoorwaarden voor het project verder op kwalitatieve wijze te definiëren en de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Het betreft onder andere (niet limitatieve opsomming): wedstrijd stadsontwerp, verschillende stedenbouwkundige deelstudies, technische studie kaaimuren en renovatie van de onstabiele kaaimuren, studie en realisatie van de voetgangers – en fietsbruggen, communicatiekosten voor het bekend maken van het project... .
- De opdeling in zones en deelprojecten doet evenwel geen uitspraak over de wijze waarop de verschillende gebieden op de markt zullen worden gebracht noch over het moment van ontwikkeling. Per zone wordt door sogent, desgevallend in samenspraak met andere publieke partners, telkens afgewogen op welke wijze en op welk ogenblik de betrokken zone best op de markt wordt gebracht;
- De zone Handelsdok West of het Projectgebied wordt ruimtelijk afgebakend als een deelproject van Oude Dokken, zoals aangeduid op het overzichtsplan gevoegd als bijlage nr. 1 en verder omschreven in deze Overeenkomst;
- De Partijen hebben ieder voor zich in het Projectgebied gronden verworven, hebben rechtsgeldige en afdwingbare rechten of andere controlerechten, hebben respectievelijk zakelijke rechten die ze daarop kunnen doen gelden, teneinde deze gronden te ontwikkelen met het oog op verschillende functies en de in het gebied benodigde infrastructuur, in het kader van de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel;

- Dat de gronden van Partijen belendend zijn, geeft de unieke mogelijkheid om tot een geïntegreerde, kwalitatieve en gezamenlijke ontwikkeling binnen het kader van het RUP en binnen een optimaal stedelijk ambitieniveau te komen;
- Daarom hebben Partijen tijdens de duur van de reeds afgesloten intentieovereenkomst, de mogelijkheden van PPS- samenwerking verder en nader onderzocht;
- De private Partner heeft in samenwerking met sogent hiertoe een private ontwerpwedstrijd georganiseerd waarbij hij na de beoordeling door beide partijen via de beoordelingscommissie van de ingezonden voorstellen, het ontwerpteam zoals beschreven onder 5.4 heeft aangesteld;
- De Private Partner heeft samen met zijn ontwerpteam op basis van de Conceptnota Handelsdok West (bijlage nr 2) een Inrichtingsplan opgemaakt; dit Inrichtingsplan maakt als bijlage nr 3 integraal deel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst en maakt mee deel uit het Projectvoorstel zoals verder omschreven onder;
- Dit Inrichtingsplan werd tijdens de periode van door partijen gevoerde onderzoek zoals bepaald in de Intentieovereenkomst tot samenwerking voor advies werd voorgelegd aan:
 - De dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent;
 - Het overleg ‘Interne KwaliteitsZorg (IKZ)’ onder leiding van de dienst Wegen Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent (waarop alle stadsdiensten betrokken vanuit hun eigen expertise en ook Farys nazicht doen en advies geven in kader van het beleid en beheer van het openbaar en publiek toegankelijk domein);
 - De kwaliteitskamer van de Stad Gent;
 - De betrokken nutsmaatschappijen zijnde Farys, Eandis, Fluxys, Defensie, EDF Luminus, Elia;
 - De betrokken overheden die aanpalend aan het project eigenaar zijn van de kaaiconstructie (Waterwegen en Zeekanaal NV) en de gewestweg (Agentschap Wegen en Verkeer);
- Op basis van de verzamelde adviezen werd dit Inrichtingsplan verder aangepast en nogmaals voorgelegd aan de betrokken stadsdiensten;

3 Algemeen

3.1 Algemene bepalingen

3.1.1 In deze Overeenkomst, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- zullen met verwijzingen naar personen ook rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers omvatten;
- zullen alle verwijzingen naar artikels en Bijlagen worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar artikels van en Bijlagen bij deze Overeenkomst, behoudens uitdrukkelijk anders vermeld;
- omvatten alle verwijzingen naar documenten alle amendementen en wijzigingen ervan, evenals alle aanvullingen ervan, doch slechts in de mate het in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt bepaald;
- zullen alle verwijzingen naar deze “Overeenkomst” verwijzen naar dit document inclusief eender welke Bijlage ervan.

- 3.1.2 In geval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen bepalingen uit deze Overeenkomst en de Bijlagen:
- zullen de bepalingen van deze Overeenkomst steeds voorrang hebben op de huidige Bijlagen, behoudens wanneer de Overeenkomst anderszins bepaalt; en
 - zullen de tekstuele bepalingen, inbegrepen de tabellen, van de Overeenkomst en de Bijlagen steeds voorrang hebben op plannen, tekeningen en schetsen, behoudens wanneer de Overeenkomst anderszins bepaalt.
- 3.1.3 Wanneer in onderling overleg een wijziging wordt aangebracht aan de Overeenkomst en / of de Bijlagen, zal de gewijzigde bepaling steeds voorrang hebben op de niet-gewijzigde bepaling en de meest recente wijziging voorrang hebben op de oudere wijziging, hetgeen tevens zal gelden wanneer ingevolge de toepassing van de regeling weergegeven in deze paragraaf de hierboven opgegeven voorrang niet langer wordt gehandhaafd, behoudens andere uitdrukkelijke overeenkomst tussen de Partijen.

3.2 Affectio societatis

- 3.2.1 Deze Overeenkomst is tussen Partijen aangegaan zonder "affectio societatis". De Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat huidige Overeenkomst geen enkele vorm van associatie, maatschap of vennootschap tussen sogent en de private partner tot doel of voorwerp of gevolg heeft, noch enige vorm van enige tijdelijke handelsvennootschap of stille handelsvennootschap tussen sogent en enige private partner, noch enige vorm van hoofdelijke aansprakelijkheid tussen sogent en de private partner doet ontstaan.

3.3 Verbintenissen

- 3.3.1 De bepalingen met betrekking tot de te behalen resultaten hebben steeds voorrang op de eventuele bepalingen met betrekking tot de hiertoe aan te wenden middelen, behoudens uitdrukkelijke afwijking.
- 3.3.2 De Partijen verbinden zich ertoe hun verbintenissen uit te voeren in overeenstemming met de bepalingen van onderhavige Overeenkomst.

3.4 Nietigheid

- 3.4.1 De nietigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van de Samenwerkingsovereenkomst zal op geen enkele wijze de geldigheid en/of afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst of van de gehele Samenwerkingsovereenkomst aantasten.
- 3.4.2 Indien vast staat dat één of meer bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst nietig of niet-afdwingbaar zijn, zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen om deze bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die zo goed mogelijk de oorspronkelijke intentie van elke Partij weergeeft.

3.5 Geschillen

- 3.5.1 De Partijen verbinden zich ertoe om bij een conflict alle mogelijkheden tot verzoening en minnelijke regeling van geschillen aan te wenden welke hen ter beschikking zijn.

- 3.5.2 Partijen leggen twistpunten, waaromtrent geen overeenstemming tussen Partijen kan worden bereikt binnen de Projectgroep, in eerste instantie voor aan de Stuurgroep. Zoals toegevoegd onder hoofdstuk 5.3.

3.6 Arbitrage

- 3.6.1 Partijen verbinden er zich toe om, bij twistpunten waaromtrent geen overeenstemming tussen Partijen kan worden bereikt binnen de Stuurgroep én slechts nadat de ene Partij bij brief per aangetekende post door de andere Partij in gebreke werd gesteld, telkens ad hoc een college van arbiters aan te duiden.
- 3.6.2 Dit college van arbiters bestaat uit drie arbiters, waarvan iedere Partij één arbiter kiest en de derde arbiter wordt gekozen in unaniem akkoord tussen de door Partijen aangestelde arbiters. Partijen duiden hun arbiters aan binnen de 4 weken na ontvangst van de aangetekende zending waarvan sprake in de vorige alinea. De beide arbiters duiden de derde arbiter aan binnen de 2 weken na hun gezamenlijke aanduiding.
- 3.6.3 Het college van arbiters heeft de bevoegdheid om de twistpunten tussen Partijen te beslechten en neemt haar beslissingen binnen een termijn van 1 maand nadat zij alle informatie heeft ontvangen van Partijen met betrekking tot het twistpunt. Het college kan de Partijen verzoeken schriftelijk standpunt in te nemen en/of dit mondeling toe te lichten voor het college. Het college kan zich alle nuttige documenten laten voorleggen.
- 3.6.4 Het college waakt erover bij zijn beslissing de geest van de Samenwerkingsovereenkomst en de oorspronkelijke intenties van Partijen bij het afsluiten van de Samenwerkingsovereenkomst steeds te respecteren.
- 3.6.5 Partijen verbinden zich ertoe de beslissingen van het college te respecteren.
- 3.6.6 De behandeling van een twistpunt door het college zal in geen geval de verplichtingen van de Partijen op basis van onderhavige Samenwerkingsovereenkomst opschorten en tast de verdere uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst niet aan tot wanneer door het college een beslissing werd genomen, behoudens andersluidende afspraak tussen Partijen.

3.7 Bevoegde rechtbank & toepasselijk recht

- 3.7.1 Indien het college er niet in slaagt om een beslissing te nemen of om tijdig een beslissing te nemen, is de meest gerede Partij gerechtigd de bevoegde rechtbank te vatten, zijnde de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent met toepassing van het Belgisch recht.

4 Voorwerp van de overeenkomst

4.1 Projectgebied

- 4.1.1 Deze Samenwerkingsovereenkomst (SWO) heeft betrekking op de gronden gelegen aan het Stapelplein te Gent:
- de gronden gelegen aan het Stapelplein kadastraal gekend onder Gent 1e afdeling, sectie A, zonder perceelnummer lot 1 met een oppervlakte van 587 m² aangeduid op het opmetingsplan bijgevoegd als bijlage nr 1 in eigendom van sogent
 - de gronden en gebouwen gelegen Stapelplein 80 en 85 kadastraal gekend onder 1e afdeling Sectie A perceel 2756L2/2 met een oppervlakte van 3.483 m², aangeduid lot 2 zoals aangegeven op het opmetingsplan bijgevoegd als bijlage nr 1 in eigendom van de private partner
- 4.1.2 De zone waarvoor een opstalrecht zal worden verleend betreft lot 1 aangeduid op het opmetingsplan bijgevoegd als bijlage nr 1

4.2 Uitbreiding van het Projectgebied

- 4.2.1 De volgende gronden en gebouwen horen heden niet toe aan Partijen en maken bijgevolg geen deel uit van deze Overeenkomst.
- de gronden en gebouwen genaamd het 'Goed De Post' gelegen Stapelplein 75 en kadastraal gekend onder 1e afdeling Sectie A perceel 2756K2/2 met een oppervlakte van 6.661 m², aangeduid als lot 3 in eigendom van bpost; hierna genoemd "het partnervreemd kavel".
- 4.2.2 Deze gronden werden wel door Partijen onderzocht in uitvoering van de Intentieovereenkomst tot Samenwerking dd. 24/09/2014 en opgenomen in het Inrichtingsplan gezien gelegen dezelfde woonzone z1n zoals vastgelegd in het RUP 135 Oude Dokken.
- 4.2.3 Deze gronden zullen ook deel uit maken van de verkavelingsaanvraag opgesteld door Partijen en mede te ondertekenen door de huidige eigenaar bpost. Partijen zullen deze eigenaar voorafgaand aan de verkavelingsaanvraag hiertoe zo volledig mogelijk informeren.
- 4.2.4 Ingevolge de aankoopakte, de akte hypothecair krediet en de akte hypothecaire volmacht voor de goederen, waarvan sprake in de Intentieovereenkomst en eigendom van de private partner, akten allen verleden voor notaris Delrive te Gent op 22/06/2012, werd het volgende voorkeurrecht gevestigd ten voordele van de private partner / Adelaar Properties (citaat) op het Goed De Post:
- "De verkoper verbindt er zich toe de koper schriftelijk te verwittigen van elke mogelijkheid tot aankoop van het overige niet verkochte deel (van het Goed De Post, eigen toevoeging), waarmee het bij deze verkochte goed een geheel uitmaakt en aan de koper de voorkeur geven om dit overige gedeelte van het onroerend goed aan dezelfde voorwaarden als derden aan te kopen, met dien verstand dat indien de door de koper geboden prijs hoger of gelijk is aan deze van een derde, de voorkeur aan de koper moet gegeven worden."*
- 4.2.5 Sogent verklaart afdoende ingelicht te zijn over de modaliteiten van het voorkeurrecht.
- 4.2.6 Partijen erkennen dat het huidige Projectgebied kan worden uitgebreid met het partnervreemd kavel, doch dat deze uitbreiding geen vertraging kan betekenen voor de ontwikke-

ling van het Project op de gronden die heden in eigendom zijn van Partijen of waarop zij heden reeds ontwikkelingsrechten hebben.

- 4.2.7 De Private Partner zal indien hij deze gronden verwerft, de ontwikkeling mogelijk op het partnervreemd kavel volgens de principes vastgelegd in het Projectvoorstel realiseren met dezelfde onderaannemers die instaan voor het ontwerp van de gebouwen en open ruimte.

4.3 Aangrenzend openbaar domein

- 4.3.1 Aangrenzend aan het Projectgebied, zullen ook delen van het omliggende openbaar domein heraangelegd worden, zijnde:
- De definitieve heraanleg van de kaaizone z15 huidig gekend als Handelsdokkaai door de Stad Gent.
 - De heraanleg tot verkeersluwe as van Dok Noord – Stapelplein en Dok Zuid met tramverbinding nadat de Verapazbrug is aangelegd door de Stad Gent en De Lijn.
 - De ondergrondse lijnverplaatsing tussen de masten 18-19-20 door Elia en sogent.
 - De aanleg van het Wijkpark ‘Achterdok’ door de Stad Gent.
 - De bouw van de tweede voetgangers- en fietsbrug door Agentschap Waterwegen en Zeekanaal NV en sogent.
- 4.3.2 Sogent zorgt voor een correcte en tijdige informatiedoorstroming over deze werken.
- 4.3.3 Sogent organiseert waar nodig overleg tussen de verschillende Partijen om de ontwerpen af te stemmen op het Project waar nodig.
- 4.3.4 Sogent bewaakt mee de vooropgestelde timing van deze werken in opdracht van de Stad Gent.

4.4 Het Project

- 4.4.1 Partijen hebben met de Overeenkomst de realisatie van het Project tot doel.
- 4.4.2 De Private Partner staat, onder de voorwaarden van huidige Overeenkomst onder meer in voor:
- de uitvoering van het Project conform het Inrichtingsplan, het Projectvoorstel en deze Overeenkomst;
 - het ter beschikking stellen van haar kennis en deskundigheid ten bate van het Project en sogent, in het kader van de uitvoering van het Project;
 - alle andere verplichtingen die haar worden opgelegd in het kader van deze Overeenkomst, onverminderd haar wettelijke verplichtingen;
 - de Private Partner laat sogent toe haar Regiefunctie in te vullen en uit te oefenen.
- 4.4.3 Sogent staat onder de voorwaarden van huidige Overeenkomst, onder meer in voor:
- het ter beschikking stellen zijn eigendom gelegen binnen het Projectgebied aan de Private Partner onder de voorwaarden van het Opstalrecht en deze Overeenkomst;
 - het tijdig bezorgen van duidelijke instructies aan de Private Partner voor de realisatie van de open ruimte;
 - de verkoop van de grondaandelen in het Projectgebied zoals bepaald onder 6.2;
 - binnen de wettelijke mogelijkheden eigen aan een lokaal openbaar bestuur, het ter beschikking stellen van haar kennis en deskundigheid ten bate van het Project en de Private Partner, in het kader van de uitvoering van het Project;
 - de ondersteuning van de Private Partner in administratieve procedures of contacten met de overheid;

- alle andere verplichtingen die haar worden opgelegd in het kader van deze Overeenkomst, onverminderd haar wettelijke verplichtingen;
 - sogent zal alle overlegmomenten noodzakelijk voor de uitvoering van deze Overeenkomst tijdens de ontwerpfase van het Project organiseren en faciliteren.
- 4.4.4 Alle verbintenissen vermeld in deze Samenwerkingsovereenkomst vormen resultaatsverbintenissen voor de Partijen, behoudens de advies en –ondersteuningstaken en de vooropgestelde planning, die middelenverbintenissen zijn voor de beide Partijen.
- 4.4.5 De Private Partner heeft samen met zijn ontwerpteam aangesteld na het houden van een private ontwerpwedstrijd en op basis van de Conceptnota Handelsdok West (bijlage nr 2) een Inrichtingsplan opgemaakt. Dit Inrichtingsplan maakt als bijlage nr 3 integraal deel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst en vormt de basis van het Projectvoorstel. Dit Inrichtingsplan wordt verder beschreven onder 7.2.
- 4.4.6 Bij het verdere te doorlopen projectproces (zoals beschreven onder 0

4.4.7 Traject tot realisatie) en de kwalitatieve uitwerking (terug te vinden onder 0

- 4.4.8 Kwalitatieve uitwerking) wordt het Projectvoorstel verder omschreven en de nodige nog te ondernemen stappen tot verfijning en verdere uitwerking hiervan afgesproken. Hiertoe wordt het Projectvoorstel toegevoegd als bijlage 4 en omschreven onder 7.3.

4.5 Algemene randvoorwaarden

- 4.5.1 De Private Partner is ertoe verplicht het Project te realiseren volgens de voorwaarden vastgelegd:
- in het Inrichtingsplan zoals omschreven onder 7.2 en toegevoegd als bijlage 3;
 - in het Projectvoorstel zoals omschreven onder 7.3 en toegevoegd als bijlage 4;
 - en volgens de bindende randvoorwaarden en afspraken in deze Samenwerkingsovereenkomst,
- 4.5.2 Partijen blijven ook steeds gebonden door de bepalingen van het Projectvoorstel, ook bij de verdere uitwerking van de in deze Samenwerkingsovereenkomst uitgeschreven randvoorwaarden en afspraken.

4.6 Technische randvoorwaarden

- 4.6.1 De nodige aandacht wordt gevestigd op alle noodzakelijke technische adviezen op het ontwerp zonder dewelke een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning niet mogelijk zal zijn (niet limitatief):
- voorwaarden gesteld door het overleg Interne Kwaliteitszorg (IKZ) van de Stad Gent met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein;
 - voorwaarden gesteld door Farys;
 - voorwaarden gesteld door IMEWO, met name de voorziening van een elektriciteitscabine;
 - voorwaarden gesteld door de Brandweer van de stad Gent;
 - voorwaarden gesteld door Waterwegen en Zeekanaal (W&Z);
 - voorwaarden gesteld door IVAGO met betrekking tot het voorzien van afval-sorteerstraten;
- 4.6.2 Sogent faciliteert de nodige besprekingen en goedkeuringen voor de technische adviezen tot de datum van indienen van stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- 4.6.3 De private partner waakt erover dat deze technische adviezen op dusdanige manier worden geïntegreerd in de verdere uitwerking van het projectvoorstel dat de kwaliteiten van het Inrichtingsplan en het Projectvoorstel nog steeds gewaarborgd blijven.

4.7 Wettelijke randvoorwaarden

- 4.7.1 Hieronder volgt een korte niet-limitatieve opsomming van de randvoorwaarden die juridisch verankerd zijn in de verschillende beleidsdocumenten, wetten en andere vigerende regelgeving waarmee de Private Partner rekening dient te houden bij de verdere uitwerking van zijn Projectvoorstel, het verdere verloop van het Projectproces en de realisatie van het Project;
- De Private Partner voert het Project uit volgens de modaliteiten vastgelegd in het Vlaamse decretale kader met onder meer de Vlaamse Codex RO, het Bodemdecreet, Vlarebo, de reglementering inzake toegankelijkheid van gebouwen, EPB-regelgeving, grond- en pandenbeleid,...;
 - Het Projectvoorstel en de realisatie van het Project dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften die opgenomen zijn in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- RUP 135 Oude Dokken, definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 21 februari 2011, en goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie Oost – Vlaanderen op 23 juni 2011;
- De Private Partner staat in voor de strikte opvolging van alle verplichtingen die opgelegd werden in het kader van het plan-MER Oude Dokken (milieueffectenrapport) (zie ook hoofdstuk 4 van de Conceptnota);
 - De Private Partner staat in voor de strikte opvolging van alle verplichtingen die opgelegd werden in het kader van het MOBER Oude Dokken (2006), opgemaakt voorafgaand aan het plan-MER Oude Dokken en het RUP 135 en een addendum aan het MOBER Oude Dokken van 2009 (zie hier voor ook hoofdstuk 5 van de Conceptnota toegevoegd als bijlage 2 bij deze overeenkomst);
 - Het Projectvoorstel voldoet aan de gemeentelijke reglementen en verordeningen van de Stad Gent die betrekking hebben op woonontwikkelingen, meer bepaald het algemeen bouwreglement;
 - De Private Partner houdt bij het Projectproces en realisatie van het Project rekening met de modaliteiten vastgelegd in het Brownfielddecreet;
 - De Private Partner staat in voor de naleving van de toepasselijke voorschriften van de wetgeving, onder meer inzake milieu, arbeidsveiligheid, hygiëne en gezondheid;
 - De Private Partner verbindt zich er toe om het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen te respecteren en uit te voeren op haar kosten.

4.7.2 Het totale projectgebied Oude Dokken maakt het voorwerp uit van een Brownfieldconvenant in de zin van het Brownfielddecreet van 30 maart 2007. Deze Overeenkomst wordt beschouwd als een samenwerkingsakkoord in de zin van artikel 3.3. van de Brownfieldconvenant. De private partner zal per brief gericht aan de Vlaamse Overheid zijn toetreding aanvragen tot de Brownfieldconvenant.

5 Samenwerking

5.1 Algemeen

- 5.1.1 De Private Partner verklaart te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze overeenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits de Raad van Bestuur van sogent beslist er zijn goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het administratiefrechtelijk toezicht.
- 5.1.2 De Samenwerkingsovereenkomst is van kracht gedurende de volledige realisatieperiode van het Project, tot aan de definitieve oplevering van alle werken in uitvoering van het Project.
- 5.1.3 Gezien de aard van de beoogde samenwerking, verbinden Partijen zich ertoe naar best vermogen samen te werken aan de succesvolle uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst, en dit onder meer op basis van de volgende principes, doch slechts in de mate dat deze principes verzoenbaar zijn met én niet beperkt worden door het specifieke karakter van sogent als autonoom gemeentebedrijf en de private partner:
- snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse open communicatie en informatieverstrekking;
 - regelmatige evaluatie van de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst;
 - actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
 - maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
 - toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;
 - goede trouw; en
 - pragmatische aanpak bij onvoorziene omstandigheden en/of wijzigingen met respect voor elkaars eigenheid en doelstellingen.
- 5.1.4 Onverminderd de in deze Overeenkomst aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen tevens een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks een impact kunnen hebben op de uitvoering van deze Overeenkomst.

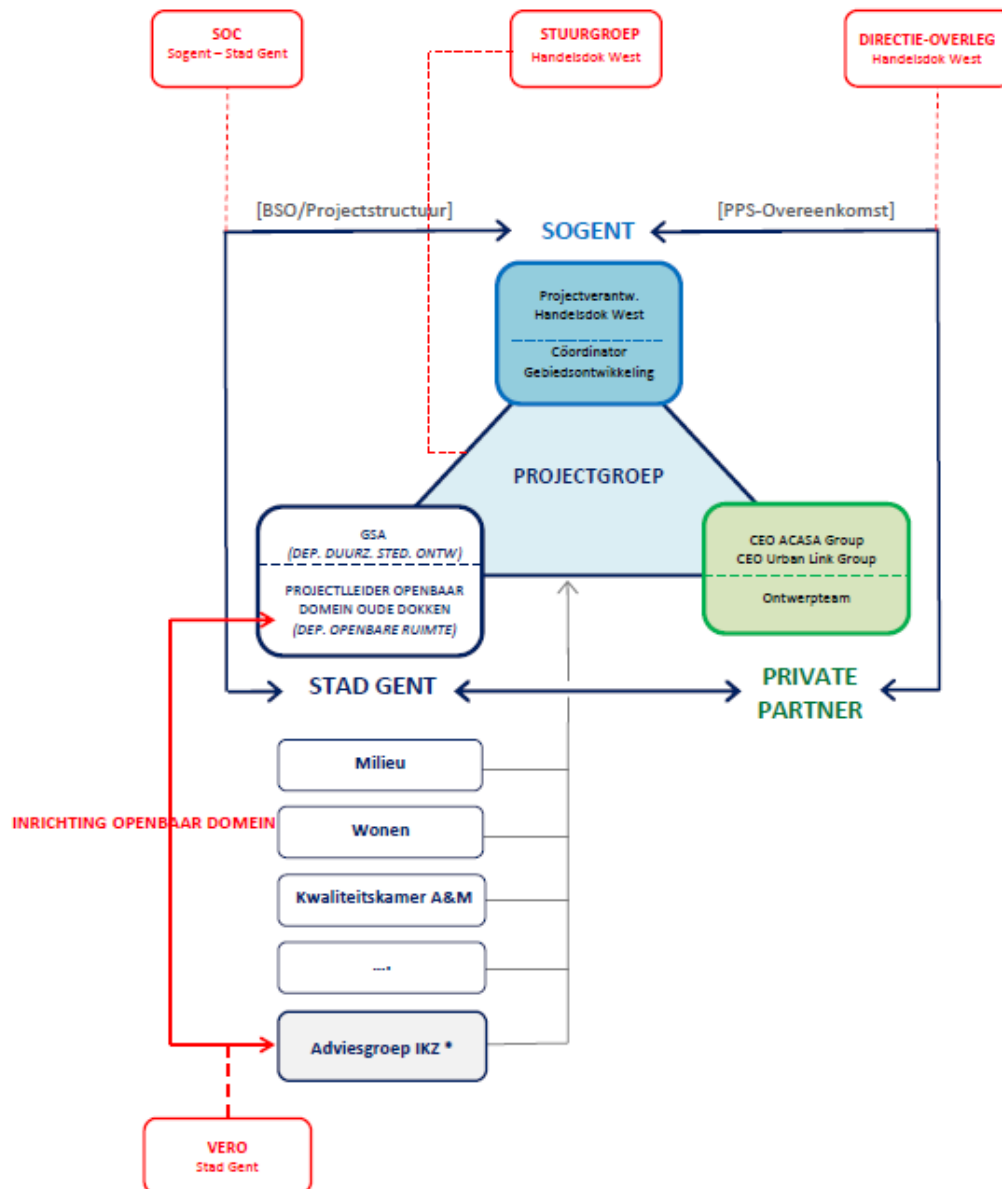
5.2 Uitwisseling gegevens

- 5.2.1 Elke Partij zal, al dan niet op verzoek van de andere Partij, in het kader van deze Samenwerkingsovereenkomst doch steeds binnen het wettelijk toelaatbare, alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor de Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst, digitaal, onverwijld en kosteloos aan de andere Partij bezorgen.
- 5.2.2 De Private Partner dient minstens de hierna opgesomde documenten (attesten/stukken ter staving van behaalde criteria conform de voorwaarden van het Projectvoorstel en deze Samenwerkingsovereenkomst) aan sogent te bezorgen:
- het akkoord van de diverse (stads)diensten en nutsmaatschappijen m.b.t. de aanleg van het openbaar domein, inclusief nutsleidingen;
 - bewijsstukken in het kader van de richtlijn 'Budgetwoningen sogent, augustus 2015' bij de opmaak van de verkoopovereenkomsten;
 - alle energieprestatiecertificaten met E-peil en K-peil, uiterlijk 6 maand na de voorlopige oplevering;
 - het as-buult dossier van het openbaar domein bij de overdracht van de gronden.

5.3 Overlegmodel

5.3.1 Organigram overlegmodel

OVERLEGMODEL PPS HANDELSDOK WEST – SOGENT – STAD GENT



5.3.2 De verdere uitwerking van het Projectvoorstel gebeurt in nauw overleg met de Projectgroep, die de vergunningsaanvragen voorbereidt en instaat voor de projectopvolging en die als volgt is samengesteld:

- namens sogent: projectverantwoordelijke Handelsdok West/coördinator team gebiedsontwikkeling;
- namens de staddiensten: departement duurzame ontwikkeling/departement publieke ruimte;

- namens de Private Partner: CEO ACASA Group en CEO Urban Link Group én vertegenwoordiging van het ontwerpteam.
- 5.3.3 Sogent zorgt voor de coördinatie binnen de Projectgroep, brengt alle Partijen samen, organiseert alle noodzakelijke (bilaterale) overlegmomenten en faciliteert maximaal de tussentijdse besluitvorming opdat de Private Partner de vooropgestelde timing inzake de verguningsaanvragen kan halen.
- 5.3.4 Met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein, wordt het departement Publieke Ruimte van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de projectleider openbaar domein Oude Dokken.
- 5.3.5 Met betrekking tot de procedurele aspecten, wordt het departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen van de Stad Gent binnen de Projectgroep vertegenwoordigd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA).
- 5.3.6 Knelpunten, twistpunten of geschillen met betrekking tot de inhoudelijke uitwerking van het Projectvoorstel bij de opmaak van de verkavelingsaanvraag en aanvraag stedenbouwkundige vergunning, waarvoor geen consensus gevonden wordt binnen de Projectgroep, worden ter advies voorgelegd aan de Stuurgroep, die als volgt is samengesteld:
- namens de Private Partner: CEO ACASA Group en CEO Urban Link Group.
 - namens het stadsbestuur: Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen en/of vertegenwoordiging vanuit zijn kabinet;
 - namens sogent: directeur projecten;
 - namens de stadsdiensten: departementshoofd Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, departementshoofd Publiek Domein;
- 5.3.7 Knelpunten, twistpunten of geschillen met betrekking tot de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst, worden ter advies voorgelegd aan het Directie-overleg, dat als volgt is samengesteld:
- namens De Private Partner: CEO ACASA Group en CEO Urban Link Group.
 - namens sogent: het directiecomité;

5.4 Teamsamenstelling Private Partner

- 5.4.1 Voor de realisatie van het Project en voor het nakomen van hun verplichtingen ten overstaan van sogent, heeft de private partner een team samengesteld waarin de vereiste deskundigheid, ervaring en profielen vertegenwoordigd zijn.
- 5.4.2 De algemene projectleiding van het Project wordt voor de Private Partner waargenomen door:
- Dhr. Joris Van Duffel (J.V.D. HOLDING) en/of Charly Schutte (Acasa Group).
- 5.4.3 Partijen erkennen het belang, voor de realisatie van het Project, van het behouden van de voormelde technische bekwaamheid in de respectieve disciplines.
- 5.4.4 De Private Partner verbindt zich er toe dat deze onderaannemers, zijnde de leden van het ontwerpteam die werden gekozen via de door partijen georganiseerde private ontwerpwedstrijd, zijn aangesteld om gedurende het volledige verdere projectproces zoals omschreven onder 0

- 5.4.5 Traject tot realisatie van het Project zowel het ontwerp als de begeleiding van de werken voor hun rekening te nemen.
- 5.4.6 Het ontwerpteam is, indien sogent en/of de private partner dit noodzakelijk acht, aanwezig op de vergaderingen in kader van de realisatie van dit Project zodanig dat er rechtstreeks input kan gegeven worden vanuit de deelnemers aan de ontwerper om het projectproces efficiënt te laten verlopen.

5.5 Projectrisico's

- 5.5.1 De Private Partner staat in voor de bodemrisico's zoals bv. archeologisch onderzoek, bodemaspecten, afkoppelen en verwijderen van leidingen, ...
- 5.5.2 De Private Partner staat in voor de bouwisico's zoals bv. gewijzigde bouwkosten, technische problemen m.b.t. funderingen en andere uitvoeringsmodaliteiten, ...
- 5.5.3 De Private Partner staat in voor de commerciële risico's zoals bv. commerciële risico's door gewijzigde marktomstandigheden, ...

6 Opstalrecht

6.1 Algemeen

- 6.1.1 Na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning door de Private Partner zal sogent op eerste verzoek van de Private Partner in hoofde van laatstgenoemde volgende opstalrechten vestigen:
- een kosteloos en overdraagbaar opstalrecht met afstand van het recht van natrekking voor wat betreft het gedeelte van het projectgebied voorzien voor private ontwikkeling en
 - een kosteloos en overdraagbaar opstalrecht zonder afstand recht van natrekking bij beëindiging opstalrecht voor het gedeelte voorzien voor de ontwikkeling van het privaat domein 'private open ruimte'.
- 6.1.2 Indien de Private Partner het opstalrecht wil overdragen kan dit alleen mits schriftelijke kennisgeving per mail of per brief indien de Private Partner dit opstalrecht wil overdragen aan zijn gekozen hoofdaannemer die de bouw van het Project voor zijn rekening zal nemen. Deze schriftelijke kennisgeving wordt dan ook gestaafd met een uittreksel uit de contractuele verbintenis tussen deze hoofdaannemer en de Private Partner.
- 6.1.3 Indien de Private Partner het opstalrecht wil overdragen aan een andere partij dan zijn gekozen hoofdaannemer zoals omschreven onder 6.1.2 kan dit alleen mits voorafgaandelijke schriftelijke vraagstelling per mail of per brief waarbij door de Private Partner wordt aangetoond dat deze overdracht geen bijkomende risico's voor sogent te weeg brengt.
- 6.1.4 Het opstalrecht zal worden verleend van zodra noodzakelijk voor de verkoop van het Project. Het zal verleend worden voor een maximale duurtijd van 5 jaar, met inbegrip van de bouwperiode die wordt geraamd op 3 jaar.
- 6.1.5 Sogent staat in voor het opvragen van de bodemattesten en goedkeuringen, nodig voor het vestigen van het Opstalrecht.
- 6.1.6 Sogent zal op vraag van de Private Partner en eventueel voorafgaand aan dit opstalrecht op vraag van de Private Partner, de opstalzone vrij maken van gebruik door zijn concessie met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent op te zeggen.
- 6.1.7 De Private Partner zal hiertoe minstens 6 maanden voorafgaand aan de gewenste datum waarop de uitvoeringswerken of voorbereidende werken nodig voor de realisatie van het Project starten, en 6 maanden voor de gewenste datum voor het verlijden van de opstalakte, aan sogent vragen het terrein vrij te maken van gebruik.
- 6.1.8 De opstalakte dient verleden te worden uiterlijk binnen de 6 maanden na dit verzoek vermeld onder van de Private Partner.
- 6.1.9 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen betreffende de gronden, die het voorwerp uitmaken van het Opstalrecht, worden vanaf de vestiging van het Opstalrecht door de Private Partner betaald tot de (gedeeltelijke of volledige) overdracht van de gronden.
- 6.1.10 Eventuele kosten gepaard gaande met de op verzoek van de Private Partner te verleggen kabels of leidingen van nutsmaatschappijen binnen het Projectgebied, zijn voor rekening van de Private Partner. Kosten betreffende het verplaatsen van de riolering zijn steeds ten laste van de Private Partner. Sogent belast de Private Partner met de verdere onderhandelingen met de nutsmaatschappijen om de modaliteiten vast te leggen, o.a. inzake de timing van de verplaatsing en de nieuwe lokalisatie van deze kabels en leidingen en dit op zulke wijze dat

er geen vertragingen worden veroorzaakt in de Projectplanning zoals bijgevoegd in het Projectvoorstel dat als bijlage 4 werd toegevoegd aan deze overeenkomst.

6.1.11 De notariskosten en de registratierechten worden gedragen door de Private Partner.

6.2 Residuele grondwaarde en betalingsmodaliteiten

6.2.1 Vertrouwelijke info tussen partijen

- 6.2.2 Traject tot realisatie . De niet-verkochte grondaandelen worden na deze 5 jaar aangekocht door de private partner, en dit op eenvoudig verzoek van sogent. De betaling van de niet-verkochte grondaandelen en het verlijden van de akte dient binnen de 4 maanden te geschieden te rekenen vanaf het verzoek van sogent.
- 6.2.3 Sogent dient nooit bij te dragen in eventuele gerealiseerde minwaarden bij de private projectontwikkeling of het Project.
- 6.2.4 De realisatie van het toekomstig openbaar domein binnen het Project is ten laste van de Private Partner. De private partner zal deze gronden na realisatie, conform de verkregen vergunning, kosteloos overdragen aan de Stad Gent.
- 6.2.5 Sogent zal niet financieel tussenkomen in opdrachten, verplichtingen van de private partner op basis van deze Overeenkomst, behoudens andersluidende afspraken tussen Partijen.
- 6.2.6 Ten laatste bij het indienen van de bouwvergunningaanvraag, zal de private partner aan sogent een overzichtstabel bezorgen met de verdeling van de grondwaarde per verkoopbare unit en de eventuele fasering qua verkoop.

7 Kwalitatieve uitwerking van het Projectvoorstel

7.1 Kwaliteit en diversiteit

- 7.1.1 Partijen erkennen dat het Gemeentelijk RUP 135 'Oude Dokken' dient te worden gerespecteerd bij de verdere uitwerking van het Projectvoorstel tot en met de realisatie.
- 7.1.2 De door sogent opgelegde ambities op vlak van de nagestreefde Kwaliteit en Diversiteit worden beschreven in de Conceptnota. De Private Partner verbindt zich ten overstaan van sogent, met betrekking tot de nagestreefde Kwaliteit en Diversiteit, op de wijze zoals geformuleerd in het Projectvoorstel en het Inrichtingsplan.
- 7.1.3 Sogent en de Private Partner hechten bijzondere waarde aan de aspecten waarmee het Wedstrijdvoorstel zoals ingediend door het ontwerpteam op 24 november 2014 zich heeft onderscheiden van de andere inzendingen tijdens de georganiseerde private ontwerpwedstrijd en die derhalve bij de verdere uitwerking behouden moeten blijven:
- De boeiende dubbele oriëntatie (kade en stad) in combinatie met een structuur die dwarse relaties legt. De voordeuren van de grondgebonden woningen accentueren dit.
 - De doorwaadbaarheid wordt bevorderd met daarbij een duidelijk verschil tussen buitenruimtes voor het wonen en de buurt.
 - De uitwerking van de architectuurtaal sluit sterk aan bij de maritieme identiteit van het gebied en de specifieke architectuurtaal van het nog bestaande stapelhuis.
 - De collectieve binnentuinen met intiem karakter verhogen sociaal contact en de openheid van de private binnentuinen naar de kade toe wordt toegejuicht.
 - Het maritiem erfgoed wordt gerespecteerd en ingezet in het ontwerp. De kandidaat kiest voor integraal behoud van de sporen en hekwerk.
 - De sokkel aan waterzijde verwijst naar de historische en huidige situatie. De sokkel is bovendien interessant voor privacy van de woningen aan de kade.
 - Slaapgevels worden vermeden.
 - Het ontwerp voorziet in rijwoningen die de diversiteit aan typologieën benadrukt.
 - De toren en laagbouw vormen een stedenbouwkundig en architecturaal samenhangend geheel. (zelfde vormtaal geïnspireerd op koninklijk stapelhuis).
 - De fietsenstallingen worden ook op maaiveld voorzien en in de parking, dit geldt als een pluspunt te meer omdat ook de fietserstoegang naar de parking hiervoor is aangepast. De inrit van deze parking is bovendien zeer kwalitatief ingepast onder de staart van de woontoren. Ze maakt een mooie overgang naar de andere volumes.

7.2 Inrichtingsplan

- 7.2.1 Dit Inrichtingsplan zoals toegevoegd aan deze overeenkomst als bijlage 3 wordt toegevoegd aan alle toekomstige vergunningsaanvragen nodig voor de realisatie van het Project en maakt integraal deel uit van het Projectvoorstel.
- 7.2.2 Dit Inrichtingsplan kwam tot stand na:
- beoordeling door de jury van het wedstrijdvoorstel
 - veelvuldig overleg met de Gemeentelijke Stedenbouwkundig Ambtenaar van dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent
 - advies verkregen tijdens de gevolgde procedure Integrale Kwaliteitszorg van de Stad Gent
 - bilateraal overleg en advies van de mobiliteitsambtenaar van de Brandweerzone Gent

- bilateraal overleg en advies van het mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent
- bilateraal overleg en advies van de groendienst van de Stad Gent
- advies van de kwaliteitskamer van de Stad Gent

7.2.3 Dit Inrichtingsplan scheidt duidelijkheid en geeft de principes weer die zullen worden nageleefd voor het Project, voor wat betreft de volgende thema's en onderwerpen:

- Verkeers-juridisch statuut
- Eigendomsstatuut
- Parkeren voor bewoners en bezoekers (zowel auto's als fietsen)
- Organisatie van laden en lossen
- Globale groenvisie
- Materiaalgebruik
- Aansluitingen naar bestaand openbaar domein en openbaar domein dat door Stad Gent wordt aangelegd
- Adressering
- Principes afvalophaling
- Bereikbaarheid voor brandweer
- Toegankelijkheid gebouwen kant kade in fase voorafgaand aan volledige heraanleg kade
- Basisprincipes nutsvoorzieningen (waterhuishouding – aansluiting warmtenet)
- Verlichtingsconcept

7.2.4 Wijzigingen aan dit Inrichtingsplan dienen voorafgaandelijk te worden voorgelegd aan de Projectgroep met de nodige argumentatie en kunnen pas worden doorgevoerd na expliciete goedkeuring door sogent per brief/mail.

7.3 Projectvoorstel

7.3.1 Dit Projectvoorstel zoals toegevoegd aan deze overeenkomst als bijlage 4 kwam tot stand na

- neoordeling door de jury van het wedstrijdvoorstel
- veelvuldig overleg met de Gemeentelijke Stedenbouwkundig Ambtenaar van dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent
- advies van de kwaliteitskamer van de Stad Gent

7.3.2 Dit Projectvoorstel bevat:

- de samenstelling van het woningaanbod volgens woninggrootte op plan en in tabelvorm;
- een overzicht van het aantal en grootte van de budgetwoningen op plan en in tabelvorm;
- een motivering van de gemaakte architecturale keuzes, geduid met referentiebeelden;
- de waaier van gekozen materialen waarmee het project zal gerealiseerd worden;
- de Projectplanning.

7.3.3 Wijzigingen aan dit Projectvoorstel dienen voorgelegd aan de Projectgroep met de nodige argumentatie en kunnen pas worden doorgevoerd na expliciete goedkeuring door sogent per brief of mail.

7.3.4 Partijen komen overeen in afwijking van artikel 2.2 van de bijlage nr.6 "richtlijn budgetwonen" dat er in het Project in 40% van het aantal woningen op de gronden in eigendom van sogent, zullen worden gerealiseerd volgens het principe van de budgetwoningen, zoals verder tussen Partijen bepaald in de nota "richtlijn budgetwonen" die deel uitmaakt van deze Overeenkomst en werd bijgevoegd als bijlage nr. 6 die eerder werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van sogent op 24 augustus 2015.

- 7.3.5 De Private Partner kan deze last ook verschuiven naar de gronden in zijn eigendom. Hiertoe wordt een overzicht van het aantal en grootte van de budgetwoningen op plan en tabelvorm opgemaakt door de Private Partner en door beide partijen wordt goedgekeurd voorafgaand aan de bouwaanvraag.
- 7.3.6 In afwijking van art. 4.2 de Richtlijn Budgetwonen bijgevoegd als bijlage nr. 6 wordt bij het vastleggen van de maximale verkoopprijzen rekening gehouden met het prijspeil 2013 en energiepeil E60 zoals ook vermeld in de eerder door partijen goedgekeurde bijlage 4 'Nota bescheiden wonen' horende bij de Intentieovereenkomst.
- 7.3.7 In afwijking op de toewijsprocedure zoals beschreven onder art. 6.2 en art. 6.3 van de Richtlijn Budgetwonen bijgevoegd als bijlage nr. 6 loopt de open verkoop-periode tot aan de ruwbouwfase. In deze open-verkoopperiode kan sogent zelf ook het initiatieven nemen om deze budgetwoningen te vermarkten. Na afloop van de twee verkoopfasen zullen partijen een evaluatie maken waarbij wordt beoordeeld hoe de resterende nog niet verkochte budgetwoningen dienen vermarkt te worden en vervalt de vergoeding van 30.000 euro per niet verkochte budgetwoning om deze woning 'vrij' te verkopen.
- 7.3.8 In afwijking van art. 3.3 van de Richtlijn Budgetwonen bijgevoegd als bijlage nr. 6 zal de Private Partner in het Project 40 % aanpasbare woningen gespreid over het gehele Project realiseren die voldoen aan de 22/25 punten van de aanstiplijst aanpasbare woningen die aan de Private Partner werd bezorgd.

7.4 Duurzaamheid

- 7.4.1 De door sogent opgelegde ambities inzake duurzaamheid worden beschreven in de Conceptnota zoals bijgevoegd als bijlage 2.
- 7.4.2 De Private Partner engageert zich tot een minimum totaalscore op de Duurzaamheidsmeter Wijken van de Vlaamse Overheid van 50%. De te behalen score op de Duurzaamheidsmeter is op te vatten als een uitdrukkelijke doelstelling en derhalve als een resultaatverbintenis. De Private Partner zal deze duurzaamheidsmeter invullen en zijn voorstel van de te behalen score voorleggen aan sogent en de milieudienst van de Stad Gent om deze definitief vast te leggen van zodra de definitieve versie van deze duurzaamheidsmeter voor handen is.
- 7.4.3 De Private Partner moet de gebouwen uitvoeren met een maximaal E-peil van 40 en maximaal K-peil van 32.
- 7.4.4 De Private Partner onderzoekt verder de opportuniteit van een aantakking op het stadsverwarmingsnet dat vertrekt uit de naastgelegen energiecentrale.
- 7.4.5 De Private Partner realiseert een 'hemelwaterrobuuste' wijk, d.w.z. dat het hemelwater dat neervalt op de site ook maximaal binnen de site gehouden wordt.
- 7.4.6 De Private Partner vermijdt overbodig materialengebruik d.m.v. correcte dimensionering en streeft in het gebruik naar materialen die een geringe milieu-impact hebben gedurende hun volledige levenscyclus (ontginning, transport, productie, gebruik, afvalverwerking) (NIBE score, FSC,...)
- 7.4.7 De Private Partner voert een doorgedreven sortering van bouw- en sloopafval uit tijdens de werffase.
- 7.4.8 De Private Partner zal instaan voor het realiseren van de nodige sorteerstraten na de heraanleg van het Stapelplein in het kader van de in opdracht van de Stad Gent voorziene heraanleg tot verkeersluwe as 'Dok Noord – Stapelplein – Dok Zuid'.

- 7.4.9 Sogent heeft samen met de milieudienst van de Stad Gent de problematiek en mogelijke hinder die ontstaat door het wonen in de nabijheid van de naastgelegen elektriciteitscentrale zoals aangegeven in het Plan-MER opgemaakt voor de Oude Dokken, zoals vermeld in de Conceptnota. Aangezien de STEG-centrale buiten werking is gezet en volgens de berekeningen bij een continue werking zelfs een geringe impact zullen hebben op de leefkwaliteit van de woontoren (de maximale impact op de jaargemiddelde NO₂ norm 3,75%) zonder hierbij rekening te houden met verwaaiingseffecten op hoger hoogte, hoeven hier geen verdere maatregelen te worden getroffen door de Private Partner.

7.5 Communicatie en betrokkenheid

- 7.5.1 De door sogent opgelegde ambities inzake communicatie en betrokkenheid worden beschreven in de Conceptnota.
- 7.5.2 De Private Partner verbindt zich ten overstaan van sogent, met betrekking tot de communicatie betrokkenheid op de wijze zoals geformuleerd in de Conceptnota. De verdere uitwerking van de aanpak omtrent communicatie, samenwerking en betrokkenheid gebeurt thematisch en bilateraal tussen de Partijen onderling en steeds in overleg met de betrokken diensten van de Stad Gent.
- 7.5.3 De Private Partner en zijn ontwerpteam behouden alle intellectuele eigendomsrechten van het Projectvoorstel en het Inrichtingsplan.
- 7.5.4 Beide Partijen bespreken voorafgaandelijk alle publicaties die verband houden met de algemene communicatie over de ontwikkeling en de uitvoering van het Project. Teksten hiervoor worden steeds uitgewisseld tussen de partijen onderling en ter goedkeuring voorgelegd binnen een aanvaardbare termijn. Bij verwijzingen naar het Project zal steeds de auteur van de beelden vermeld worden. Elke vorm van communicatie vermeldt het logo van de projectpartners, sogent, en de Stad Gent.
- 7.5.5 De vermelde voorwaarden onder 7.5.4 Beide Partijen bespreken voorafgaandelijk alle publicaties die verband houden met de algemene communicatie over de ontwikkeling en de uitvoering van het Project. Teksten hiervoor worden steeds uitgewisseld tussen de partijen onderling en ter goedkeuring voorgelegd binnen een aanvaardbare termijn. Bij verwijzingen naar het Project zal steeds de auteur van de beelden vermeld worden. Elke vorm van communicatie vermeldt het logo van de projectpartners, sogent, en de Stad Gent. betreffende de publicaties zijn evenwel niet toepasselijk op de publicaties betreffende de commercialisatie.
- 7.5.6 Op vraag van sogent en/of de Stad Gent, bezorgt De Private Partner alle noodzakelijke informatie (tekst- en beeldmateriaal) die sogent en/of de Stad Gent nodig heeft voor de projectcommunicatie, voor rechtstreekse interactie met de buurt, voor persmomenten, voor geleide bezoeken, voor de opbouw van haar beeldbank, voor gedrukte en elektronische nieuwsbrieven, voor de website, tentoonstellingen, thematische of algemene infomarkten, promotie van het stedelijk beleid,
- 7.5.7 De Private Partner is ertoe gehouden om de buurtbewoners en alle betrokken partijen te informeren over de ontwikkeling van het Project. Dit gebeurt in nauw overleg met sogent, de projectcommunicator Oude Dokken van de Stad Gent en de Dienst Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent. Ook hierbij zal telkens de naam en het logo van de projectpartners, sogent, en de Stad Gent duidelijk vermeld worden.
- 7.5.8 Sogent is ertoe gehouden geen communicatie of informatie te verstrekken aan om het even wie zonder voorafgaandelijke goedkeuring van De Private Partner.
- 7.5.9 Gezien het Project tot nader order gelegen is aan de R40, dient de Private Partner in overleg met de projectpartners van het Project Oude Dokken een Minder-Hinder-plan op te maken, en dit ter goedkeuring voor te leggen aan de betrokken Stadsdiensten en Agentschap We-

gen en Verkeer van het Vlaams Gewest. Het Minder-Hinder-plan omvat alle noodzakelijke maatregelen die de Private Partner zal nemen met het oog op het vermijden en/of beheersen van alle mogelijke hinderaspecten tijdens de uitvoeringsfase:

- hinder en implicaties daarvan op het openbaar domein;
- hinder en implicaties voor trein-tram-bus-fietsgebruikers;
- algemene hinder en implicaties voor bewoners;
- algemene hinder mobiliteit (werfverkeer, tijdelijke omleggingen, ...);
- milieueffecten.

7.5.10 De communicatie over alle mogelijke hinderaspecten tijdens de realisatie van het Project moet steeds via de projectcommunicator Oude Dokken van de Stad Gent en de Dienst Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent gebeuren. De projectcommunicator Oude Dokken en de Dienst Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent bepaalt in overleg met de Private Partner wanneer infovergaderingen nodig zijn met betrekking tot Minder Hinder en organiseert deze.

7.5.11 De Private Partner staat in voor de commerciële communicatie met betrekking tot de uitgifte en/of verkoop van de opstallen.

8 Traject tot realisatie van het Project

8.1 Inrichtingsplan

- 8.1.1 Bij elke vergunningsaanvraag wordt conform het Gemeentelijk RUP 135 Oude Dokken een inrichtingsstudie gevoegd. Hiertoe hebben partijen een Inrichtingsplan opgesteld zoals omschreven onder 7.2 dat zal worden toegevoegd aan elke vergunningaanvraag nodig voor de realisatie van dit Project.

8.2 Verkavelingsaanvraag

- 8.2.1 De Private Partner zal samen met sogent en de eigenaar van de gronden vermeld onder 4.1 en 4.2 voor de realisatie van het Project één verkavelingsplan opmaken dat voorziet in een gefaseerde realisatie. De verkavelingsaanvraag vermeldt de aanvangsdata van elke fase.
- 8.2.2 Fase 1 bevat de gronden die deel uitmaken van het Projectgebied.
- 8.2.3 Fase 2 bevat de gronden die ook deel uitmaken van de zone z1n en behoren tot het Uitbreidingsgebied van het Project Zoals vermeld onder 4.2.
- 8.2.4 Sogent zal samen met de Private Partner zorgen voor overleg met de eigenaar van deze gronden van het Uitbreidingsgebied van het Project Zoals vermeld onder 4.2, met als doel de ondertekening door deze derde partij van deze gefaseerde verkavelingsaanvraag.
- 8.2.5 De Private Partner zal het initiatief nemen alsook alle nodige stappen ondernemen om het Verkavelingsplan op te maken en te laten valideren door de stedelijke diensten, Farys en sogent. Sogent controleert op dat moment of de vergunningsaanvraag niet strijdig is met de afspraken die gemaakt zijn naar aanleiding van de Samenwerkingsovereenkomst en het Projectvoorstel.
- 8.2.6 De Private Partner zal op dat moment een volledig technisch uitvoeringsdossier en kostenraming voor de inrichting van het openbaar domein voor fase 1 ter goedkeuring voorleggen aan de Stad Gent. Dit houdt in dat de Private Partner bij de verkavelingsaanvraag – behoudens de wettelijke dossiersamenstelling – minstens inzicht en duidelijkheid moet kunnen geven over:
- de gedetailleerde inrichting en uitvoeringsmodaliteiten van het deel van de middelste dwarsstraat die zal gerealiseerd worden in fase 1 en kosteloos 'om niet' zal worden overgedragen aan de Stad Gent;
 - de gedetailleerde inrichting en uitvoeringsmodaliteiten van de tijdelijke aanleg van de kaaizone momenteel in eigendom van de Private Partner die zal gerealiseerd worden in fase 1 en kosteloos 'om niet' zal worden overgedragen aan de Stad Gent in afwachting en in overeenstemming met de definitieve aanleg van deze kaaipromenade die in opdracht van de Stad Gent zal worden heraangelegd;
 - een ontwerp-beplantingsplan en bomenplan met plaatsbepaling en boomsoortenkeuze van de nieuw aan te planten bomen, incl. de aanduiding van de te rooien bomen;
 - de hoogtepeilen voor het volledige projectgebied;
 - de samenstelling van de gronddekking boven private, ondergrondse infrastructuur, incl. de maatregelen voor de bescherming en drainering van de private infrastructuur;
 - alle noodzakelijke verhardingen voor het gemotoriseerd verkeer in functie van de ontsluiting van de gebouwen, nooddiensten en/of onderhoudsvoertuigen voor het publiek domein, voor voetgangers, fietsers, voor functionele of recreatieve doeleinden, ... ;
 - de hemelwaterstudie conform de geldende verkavelingsrichtlijnen van de Stad Gent en Farys;

- 8.2.7 De Private Partner dient voor de aanleg van het openbaar domein een financiële waarborg te stellen conform de voorwaarden van de Stad Gent met betrekking tot:
- 8.2.8 de aanleg van de openbare wegenis en riolering;
- 8.2.9 de aanleg van de nutsvoorzieningen (Farys, Eandis, EDF Luminus, Telenet en Belgacom)
- 8.2.10 de aanleg van sorteerstraten;
- 8.2.11 De waarborg wordt bepaald volgens de modaliteiten van de Stad Gent op basis van het technisch uitvoeringsdossier, het inrichtingsplan en een gedetailleerde kostenraming met inbegrip van de onderhoudskost tot aan de definitieve oplevering van de publieke infrastructuur.
- 8.2.12 De borgstelling geldt als voorwaarde voor opmaak van het Verkoopbaarheidsattest van de Stad Gent.

8.3 Stedenbouwkundige vergunning private gebouwen en private omgevingsaanleg

- 8.3.1 De Private Partner vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor volgende gebouwen met bijhorende private delen conform het door sogent en GSA'er goedgekeurde Definitief Ontwerp dat een verdere uitwerking van het Projectvoorstel zoals omschreven onder 7.3 en toegevoegd als bijlage 4 inhoudt:
- De Woontoren en de bijhorende sokkel
 - Palazzo 1
 - De collectieve private buitenruimten
- 8.3.2 De Private Partner zal initiatief nemen alsook alle nodige stappen ondernemen om alle stedenbouwkundige vergunningen op te maken en voorafgaandelijk te laten valideren door de stedelijke diensten en sogent. Sogent controleert op dat moment of de vergunningsaanvraag niet strijdig is met de afspraken die gemaakt zijn naar aanleiding van de Samenwerkingsovereenkomst, alsook het Projectvoorstel, en geeft haar goedkeuring tot indiening per mail of brief.
- 8.3.3 De Private Partner zal het Definitief Ontwerp, voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning, ter advies voorleggen aan de Kwaliteitskamer.

8.4 Realisatie van het Project

- 8.4.1 De Private Partner verbindt er zich toe binnen een termijn van 24 maanden te rekenen vanaf het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning te starten met de realisatie van het Project door het aanvangen van de bouwwerken.
- 8.4.2 De bouwwerken worden als aangevat beschouwd van zodra er gestart is met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning. De Private Partner verbindt er zich toe de bouwwerken in een bestendig tempo voort te zetten en non-activiteit op de werf te vermijden eens de werken begonnen zijn, zonder afbreuk te doen aan de gevallen van overmacht die een stopzetting, dan wel schorsing, van de werken rechtvaardigen. Dit artikel is enkel van toepassing op de bouwwerken die worden uitgevoerd op gronden die door sogent in opstal gegeven worden.
- 8.4.3 De Private Partner zal op zijn kosten, instaan voor de hiernavolgende handelingen, op niet-limitatieve wijze opgesomd als volgt:
- het bouwrijp maken van het Projectgebied;

- het afpalen van het gedeelte van het Projectgebied dat in opstal gegeven wordt door sogent in bouwloten of bouwkavels op basis van de verkavelingsvergunning om zodoende de grens met het wijkpark zichtbaar te maken en te houden.

8.4.4 De Private Partner staat binnen het Projectgebied exclusief in voor:

- de financiering van de volledige realisatie van alle bouwwerken en/of opstallen die verband houden met de projectontwikkeling;
- de financiering en de volledige realisatie van alle noodzakelijke grondverzet in functie van de opstallen, infrastructuurwerken en omgevingswerken;
- de financiering en de volledige realisatie van alle bodemsaneringswerken;
- de financiering en de volledige realisatie van alle rioleringswerken, boven- en ondergrondse nutsleidingen, incl. aansluitingskosten op het terrein waarop het recht van opstal van toepassing is;
- de financiering en de volledige realisatie van de aanleg van de open ruimte zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan, incl. alle bijhorende infrastructuur;
- de aflevering van de Wet Breyne-garanties aan alle kopers/eindklanten van wooneenheden van het Project zo de Wet Breyne van toepassing is;
- de naleving van de normeringen aangaande woningen volgens de regels van de kunst (EPC, rookdetectie...);
- de financiering en de volledige realisatie van alle noodzakelijke werken binnen en buiten het projectgebied voor de realisatie van het warmtenet ten behoeve van het Project;

8.4.5 Indien in het kader van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05/07/2013 inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen infrastructuurwerken noodzakelijk zijn buiten het Projectgebied, dan staat de Private Partner in voor de financiering en de volledige realisatie van alle noodzakelijke infrastructuur- en omgevingswerken, incl. grondverzet. In dat geval zal sogent of de Stad Gent een bouwrecht toekennen aan de Private Partner voor de uitvoering van deze specifieke werken.

8.4.6 Indien noodzakelijk kan de Private Partner kosteloos gebruik maken van de gronden van sogent buiten het Projectgebied voor tijdelijke opslag van gronden en bouwmaterialen of voor de werfinrichting. De Private Partner vraagt hiervoor voorafgaand toestemming aan sogent, die hiervoor een gebruiksovereenkomst zal opmaken. Het tijdelijk gebruik van de gronden buiten het Projectgebied mag de toekomstige werken aan het openbaar domein ten laste van sogent en de Stad Gent niet verhinderen.

8.4.7 De Private Partner onderschrijft het engagement om alle infrastructuur- en omgevingswerken binnen het Projectgebied uit te voeren maximaal in lijn met de Planning van de private ontwikkeling om een coherente en gelijktijdige ontwikkeling te bewerkstelligen van de totaliteit van het Projectgebied en omgeving.

8.4.8 De Private Partner zal op eigen initiatief de Planning inzake de uitvoering van de werken updaten en 3-maandelijks een geactualiseerde versie bezorgen aan sogent. Uit de geactualiseerde Planning blijkt de status van de uitvoering van volgende projectonderdelen:

- de verschillende private gebouwen en collectieve buitenruimten;
- de zone voor openbaar domein.

8.5 Realisatie van de budgetwoningen

- 8.5.1 De verkoop van de budgetwoningen gebeurt steeds onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door sogent met betrekking tot:
- de toelatingsvoorwaarden, rangschikking van de kandidaat-kopers en de verkoopprijs tijdens de zgn. inschrijvingsperiode van de budgetwoningen;
 - de toelatingsvoorwaarden van de kandidaat-kopers en de verkoopprijs tijdens de zgn. open verkoop van de budgetwoningen;
 - de verkoopprijs na de zgn. open verkoop van de budgetwoningen.
- 8.5.2 Sogent engageert zich om binnen de 2 weken een goedkeuring over te maken aan de Private Partner na ontvangst van de ondertekende verkoopovereenkomst (compromis) én na ontvangst van een volledig inschrijvingsdossier met alle noodzakelijke bewijsstukken met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden zoals vermeld in de Richtlijn Budgetwonen toegevoegd als bijlage 6.
- 8.5.3 Voor de verkoop van de budgetwoningen aan de beoogde doelgroep zal de Private Partner per bouwfase één inschrijvingsperiode organiseren van minimum 12 weken. De inschrijvingsperiode wordt voorafgegaan door een duidelijke aankondiging en intensieve communicatiecampagne door de Private Partner en dit in overleg met sogent.
- 8.5.4 De Private Partner verzamelt alle noodzakelijke bewijsstukken met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden en/of de rangschikking van de kandidaat-kopers. De Private Partner controleert de volledigheid van de administratieve dossiers en bezorgt ze – al dan niet gebundeld – aan sogent.
- 8.5.5 Het nazicht van de toelatingsvoorwaarden van de kandidaat-kopers, de rangschikking en de vooropgestelde verkoopprijs van de budgetwoning gebeurt steeds door sogent.
- 8.5.6 De Private Partner bezorgt 2-maandelijks een geactualiseerde Verkooptabel Budgetwoningen aan sogent. In de tabel wordt de status van de verkopen van de budgetwoningen opgenomen en geactualiseerd.

8.6 Planning en Termijnen

- 8.6.1 Partijen voegen bij deze Samenwerkingsovereenkomst een planning toe voor de concrete realisatie van het Project, verder ook “Projectplanning” of “Planning” genoemd (als onderdeel van Bijlage 4 het Projectvoorstel).
- 8.6.2 Partijen zullen alle mogelijke inspanningen leveren om de Planning na te leven, onder aanvulling van wat in de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald.
- 8.6.3 De Private Partner verbindt er zich toe de aanvraag voor het bekomen van de verkavelingsvergunning(en), op ontvankelijke en volledige wijze, in te dienen binnen een termijn van 6 maanden na goedgekeurde Samenwerkingsovereenkomst en volgens de algemene projectplanning.
- 8.6.4 De Private Partner zal zich inspannen om de stedenbouwkundige vergunning van het Project aan te vragen binnen de 6 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning.
- 8.6.5 De Private Partner dient op eigen initiatief de Planning inzake de vergunningsaanvragen voor het verkrijgen van verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning te updaten en tweemaandelijks een geactualiseerde versie te bezorgen aan sogent. Uit de geactualiseerde Planning blijkt de status van het ontwerp en de vergunningsaanvragen:
- voorontwerp;

- definitief ontwerp;
- aanvraag verkavelingsvergunning;
- aanvraag stedenbouwkundige vergunning;
- ontwerp uitvoeringsdossier;
- definitief uitvoeringsdossier;
- realisatietermijnen.

9 Kwaliteitsborging

9.1 Algemeen

- 9.1.1 Sogent zal gedurende het volledige ontwerp- én uitvoeringstraject het Project opvolgen. Sogent voert hierbij zowel een kwantitatieve controle als een kwalitatieve controle uit om na te kijken of a) het Project conform het Projectvoorstel uitgewerkt is en b) of alle voorwaarden van de Samenwerkingsovereenkomst vervuld zijn.
- 9.1.2 Elke vergunningsaanvraag dient voorafgegaan te worden door een goedkeuring van de directie van sogent. De Private Partner engageert zich om tijdig alle stukken aan te reiken opdat sogent de controle kan uitoefenen en formele goedkeuring kan geven conform de mijlpalen zoals opgenomen in de Planning.
- 9.1.3 Sogent en de Stad Gent kunnen zich bij de evaluatiemomenten laten bijstaan door externe deskundigen. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de evaluatie van het duurzaamheidsniveau tijdens de planvorming alsook tijdens de uitvoering van de werken.
- 9.1.4 De kwaliteitscontrole door sogent gebeurt zowel bij de uitwerking van het Projectvoorstel als bij de realisatie in situ bij volgende belangrijke mijlpalen:
- de opmaak van verkavelingsvergunning;
 - de opmaak van stedenbouwkundige vergunning(en);
 - de opmaak van het uitvoeringsdossier;
 - de uitvoering van de werken in situ;
 - de voorlopige en definitieve oplevering.
- 9.1.5 Bij de (planologische) uitwerking van het Projectvoorstel, incl. vergunningsaanvragen, moet De Private Partner tijdens de vooropgestelde mijlpalen volgende documenten voorleggen aan sogent:
- 9.1.6 het Inrichtingsplan;
- 9.1.7 de samenstelling van het woningaanbod volgens woninggrootte op plan en in tabelvorm;
- 9.1.8 een overzicht van het aantal en grootte van de budgetwoningen op plan en in tabelvorm;
- 9.1.9 een overzicht van het aantal aanpasbare en rolwagentoegankelijke woningen op plan (met aanduiding van de vereiste draaicirkels) en in tabelvorm;
- 9.1.10 de samenstelling van het parkeeraanbod voor auto's en fietsen op plan en in tabelvorm;
- 9.1.11 de ingevulde en geactualiseerde Duurzaamheidsmeter Wijken van de Vlaamse Overheid, incl. compensatievoorstellen.
- 9.1.12 De Private Partner bezorgt 3 weken voorafgaande aan de vooropgestelde mijlpaal in de planning, aan sogent alle relevante stukken opdat sogent de kwaliteitscontrole terdege kan uitvoeren en een advies kan geven.

- 9.1.13 Na verkoop van de private gronddelen aan De Private Partner zal sogent in het bijzonder volgende kwalitatieve controles uitvoeren:
- 9.1.14 de verkoop en kwaliteit van de budgetwoningen in functie van de vooropgestelde doelgroep en conform de afgesproken richtlijn;
- 9.1.15 de beoogde duurzaamheid inzake energieprestatie, watergebruik en materiaalgebruik;
- 9.1.16 de beoogde woningsamenstelling met betrekking tot het aantal slaapkamers, aantal budgetwoningen, aantal groepswoningen.
- 9.1.17 Bij de uitvoering van de werken zal de Stad Gent in het bijzonder volgende kwalitatieve controles uitoefenen:
- 9.1.18 de beoogde kwaliteit van de aanleg van het openbaar domein zoals vooropgesteld in het technisch uitvoeringsdossier bij verkavelingsaanvraag;
- 9.1.19 de beoogde generieke duurzaamheid, zoals vooropgesteld in de Duurzaamheidsmeter Wijken van de Vlaamse Overheid bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning.
- 9.1.20 De Private Partner deelt minimum 3 weken op voorhand de effectieve startdatum van de werken aan het openbaar domein mee aan de Stad Gent.

9.2 Kwalitatieve afwijkingen op het Projectvoorstel

- 9.2.1 Partijen kunnen tijdens de uitwerking van het Projectvoorstel in onderling overleg kwalitatieve afwijkingen, bv. noodzakelijke wijzigingen door wijzigende regelgeving, overeenkomen, mits (cumulatief):
- De Private Partner de afwijking ten opzichte van het Projectvoorstel motiveert;
 - De afwijking ten opzichte van het Projectvoorstel beperkt is;
 - De Private Partner een evenwaardig kwalitatief alternatief kan voorleggen waaruit blijkt dat het globaal prestatieniveau van het Projectvoorstel gehandhaafd blijft.
- 9.2.2 Kwalitatieve afwijkingen van het Projectvoorstel worden steeds samen met het evenwaardig alternatief en/of compensatievoorstel ter goedkeuring voorgelegd aan sogent.

9.3 Afwijkingen op het Projectvoorstel na uitvoering

- 9.3.1 Sogent wenst zich te waarborgen tegen meetbare kwalitatieve eisen die enerzijds geen deel uitmaken van een vergunningsaanvraag en/of anderzijds deel uitmaken van een vergunningsaanvraag, doch na uitvoering via regularisatievergunning vergund kunnen worden.
- 9.3.2 Met uitzondering van de afwijkingen waarvoor sogent expliciet haar goedkeuring heeft gegeven, kan sogent de Private Partner in gebreke stellen indien bij de voorlopige oplevering van het Project afwijkingen vastgesteld worden van de engagementen in deze Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot het woonaanbod:
- 9.3.3 het minimum aantal aanpasbare en rolwagentoegankelijke woningen;
- 9.3.4 de vastgelegde mix van woninggroottes met de bijhorende aantal slaapkamers;
- 9.3.5 het minimum aantal budgetwoningen, conform de richtlijnen van sogent.
- 9.3.6 Met uitzondering van de afwijkingen waarvoor sogent expliciet haar goedkeuring heeft gegeven, kan sogent de Private Partner in gebreke stellen indien bij de voorlopige oplevering van het Project afwijkingen vastgesteld worden van de engagementen in deze Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de duurzaamheid:

- 9.3.7 de vooropgestelde minimale score op de Duurzaamheidsmeter van de Vlaamse Overheid zoals vermeld onder 7.4;
- 9.3.8 de maximale vooropgestelde energiebehoefte voor verwarming en koeling zoals omschreven onder 7.4.
- 9.3.9 Bij een ingebrekestelling heeft sogent recht op een financiële compensatie. De financiële compensatie wordt per item bepaald, is afhankelijk van de grootte van de afwijking en wordt vastgelegd in een financiële compensatietabel (zie Bijlage 5: Tabel Financiële Compensatie).
- 9.3.10 In geval betwisting ontstaat tussen Partijen onderling over de afwijking of de afwijking door sogent op onvoldoende wijze geobjectiveerd kan worden, dient de afwijking voorgelegd te worden aan het college van arbiters volgens de procedure vermeld in 10.3 Arbitrage.

10 Ondertekening

Opgemaakt in 2-voud, waarvan de Partijen verklaren elk een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor sogent

Didier Nachtergaele Algemeen directeur	Peter Lacoere Directeur Projecten

Voor Adelaar Properties

--	--

11 Bijlagen

1. Overzichtsplan met aanduiding van de verschillende loten
2. Conceptnota
3. Inrichtingsplan
4. Projectvoorstel
5. Tabel Financiële Compensatie
6. Richtlijn Budgetwonen