

VERTALING

VERWEZENLIJING VAN EEN SPORTPARK OP DE HEIZELSITE

PROTOCOLAKKOORD TUSSEN DE STAD BRUSSEL EN DE CV NEO

De ondergetekenden:

De Stad Brussel, gevestigd Stadhuis, Grote Markt te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in naam waarvan Burgemeester Philippe Close, Eerste Schepen Benoit Hellings en Gemeentesecretaris Luc Symoens optreden in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad dd.

Hierna « **de Stad** » genoemd;

En

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Neo, met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Belgiëplein 1 en ondernemingsnummer 0552.737.177, in deze vertegenwoordigd door Raphaël Jehotte (Voorzitter) en Henri Dineur (Afgevaardigd Bestuurder) in uitvoering van artikel 25 van de statuten,

Hierna « **de cv Neo** » genoemd;

INLEIDING

1. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark richtten bij akte van 8 mei 2014 de cv NEO op met als voorwerp in een perspectief van algemeen belang elke activiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks past binnen de aanleg en de ontwikkeling van het Heizelplateau en het operationeel beheer dat hieruit voortvloeit. Daartoe mag zij voor eigen rekening, voor rekening van derden of in vereniging, in enigerlei vorm, alleen of met derden alle verwervings-, overdrachts-, promotie-, ontwikkelings- of investeringsoperaties voor vastgoed uitvoeren.

In die context werd de cv Neo ermee belast een project uit te voeren tot heraanleg van de sportinfrastructuur op het Heizelplateau, « Sportpark » genaamd, gelegen tussen de Houba de Strooperlaan en de Eeuwfeestlaan te 1020 Brussel (hierna « **het Project** »).

Vanuit budgettair oogpunt voorzag het in de loop van 2012 opgestelde Masterplan in een begroting van 29 miljoen euro, alle kosten inbegrepen, voor de verwezenlijking van het Project.

2. Aangezien de Stad voor een groot deel eigenaar van het hogervermelde terrein en de toekomstige beheerder van het Project is, schreef de cv Neo de openbare dienstenopdracht NEO/2015/9 met als doel een globale studieopdracht voor de herkwalificatie van het Sportpark op het Heizelplateau uit in nauwe samenwerking met het College van de Stad Brussel. Deze overheidsopdracht werd op 22 februari 2017 gegund aan het consortium OMGEVING/ARA/ZWARTS & JANSMA ARCHITECTEN.
3. Op 19 februari 2018 diende de cv Neo een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (SV 04/PFD/666782) en een milieuvergunningsaanvraag bij Leefmilieu Brussel (MV nr. 1.693.819).

4. Tijdens de voorbereidings- en onderzoeksperiode van de vergunningsaanvragen (in de loop van 2017 en 2018) verzocht de Schepen van Sport van de vorige legislatuur meerdere keren om wijzigingen van het programma. Een deel van deze verzoeken is verwerkt in de plannen van de vergunningsaanvragen.

Na herhaaldelijk overleg tussen de vertegenwoordigers van de Stad, van de cv Neo en van het studie bureau dat met het project belast is, werd aan het College van de Stad een definitief programma voorgelegd. Dit laatste strekt ertoe alle uitgedrukte behoeften te beantwoorden.

Op 10 oktober 2019 keurde het College van de Stad het definitief programma goed.

5. De Dienst Vergunningen van Leefmilieu Brussel reikte de milieuvergunning uit op 1 augustus 2019. De stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt op 25 februari 2020.
6. Op basis van het geamendeerd definitief programma stelde het studie bureau een dossier samen voor een wijzigingsaanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en werkte een nieuwe raming uit voor het bedrag van de werken. Dit belooft 41,5 miljoen euro incl. BTW, alle kosten inbegrepen (erelonen van de projectontwerpers, verwante studiekosten, aansluiting en verplaatsing van nutsvoorzieningen, onvoorziene elementen 10%, BTW enz.). De raming werd als bijlage toegevoegd.

Deze nieuwe raming kan leiden tot een overschrijding van 12,5 miljoen euro op de omslag die aan de cv Neo wordt toegekend voor de verwezenlijking van het Project.

Op 18 april 2018 had het Comité Financiën en Begroting van de cv Neo er in beginsel reeds mee ingestemd om een bijkomende omslag van 4 miljoen euro voor dit project te bestemmen op voorwaarde dat de Stad het saldo op zich zou nemen.

7. Bij beslissing van 10 oktober 2019 keurde het College van de Stad in beginsel de tenlasteneming van een budget van 8,5 miljoen euro goed om aan de cv Neo te storten.
8. Om alle voormelde redenen dienen de samenwerkingsregels tussen de Stad en de cv Neo voor de verwezenlijking van het project te worden vastgelegd.

In die context beslissen de Partijen daartoe inzonderheid om krachtens artikel 48 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten gezamenlijke opdrachten te plaatsen met het oog op de verwezenlijking van de bouwwerken voor het Project en zich te omringen met de dienstverleners die vereist zijn voor de uitvoering van deze werken.

Gelet op wat is uiteengezet, wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1 - Voorwerp

Dit protocol heeft als doel een omschrijving te geven van:

1. De wijze waarop de partijen van dit Protocolakkoord dienen samen te werken, zowel tijdens de opvolging van de studies voor dit Project als tijdens de opvolging van de werken, tot en met de definitieve oplevering van de werken;
2. De wijze waarop de studies en werken verbonden aan het Project gefinancierd dienen te worden;
3. De modaliteiten voor het beheer en het onderhoud van het Project.

Artikel 2. Persoon gemachtigd om op te treden in collectieve naam

De Partijen komen overeen om de cv Neo aan te stellen als “aanbestedende overheid” voor de opdrachten voor diensten en werken die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst.

De aanbestedende overheid wordt er inzonderheid mee belast:

- het bestek dat de opdrachten moet regelen op te stellen in overleg met de overige partijen;
- over te gaan tot gunning van de opdrachten;
- de leidend ambtenaar van de werf aan te stellen;
- in te staan voor de opvolging en de leiding van de werken.

Artikel 3. Administratieve vergunningen

De cv Neo is ermee belast alle administratieve vergunningsaanvragen in de brede zin van het woord in te dienen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het Project, met inbegrip van de aanvragen van een stedenbouwkundige en een milieuvergunning bij de bevoegde instanties.

In het bijzonder verbindt de cv Neo zich ertoe zo spoedig mogelijk een vergunningsaanvraag in te dienen tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt op 25/02/20 en indien nodig van de hogervermelde milieuvergunning uitgereikt op 01/08/19, om deze in overeenstemming te brengen met het geamendeerd programma zoals dat door het College is goedgekeurd op 10 oktober 2019.

Artikel 4. Vrijmaking van de bestaande installaties en onteigening

De Stad verbindt zich ertoe te gelegener tijd de concessieovereenkomsten en -contracten te beëindigen die de gebouwen en sportinstallaties bezwaren die in het Project zijn opgenomen.

De Stad verbindt er zich tevens toe alle vereiste stappen te zetten om onderhands of eventueel door gerechtelijke onteigening het gebouw dat toebehoort aan de Koninklijke Belgische Voetbalbond (BVB) te verwerven, dat binnen de perimeter van het Project is gelegen.

Artikel 5. Financiering van de overheidsopdrachten voor diensten en werken

§1. De cv Neo verbindt zich ertoe de verwezenlijking van het Project te financieren ten belope van 33 miljoen euro.

§2. De Stad verbindt zich ertoe de verwezenlijking van het Project te financieren ten belope van 8,5 miljoen euro.

De Stad zal het bedrag van 8,5 miljoen euro overmaken aan de cv Neo overeenkomstig de onderstaande modaliteiten:

- Een voorschot ten belope van 10% van het bedrag (hetzij 850.000, - euro), bestemd om een deel van de studiekosten te dekken, wordt aan de cv Neo overgemaakt bij ontvangst van de wijzigende stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de gemachtigde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarvan sprake in §2 van het hogervermelde artikel 2;

- Het saldo, hetzij 7.650.000, - euro, wordt aan de cv Neo overgemaakt zodra de goedgekeurde gecumuleerde vorderingsstaten voor de werken het bedrag van 18 miljoen euro excl. BTW bereiken.

§3. De tenlasteneming van de kosten door de cv Neo naar aanleiding van de uitvoering van de opdrachten voor diensten en werken zal worden opgenomen in een gedetailleerde verzamelstaat. Deze wordt op eenvoudig verzoek aan de Stad toegestuurd met een kopie van de betaalde facturen.-

§4. In de veronderstelling dat men vaststelt dat de voormelde bedragen zijn overschreden zonder dat dit op enigerlei wijze aan het beheer vanwege de cv Neo kan worden toegeschreven, komen de Partijen overeen dat zij overleg zullen plegen om te bepalen hoe deze overschrijding kan worden gedekt aan de hand van billijke voorwaarden voor elke van de Partijen.

§5. De schuldvordering wordt toegestuurd aan:

*Administratie van de Stad Brussel
Departement Financiën, cel Uitgavencontrole
Anspachlaan 6 – 6^e verdieping – 1000 Brussel.*

De factuur wordt opgemaakt op naam van de Stad Brussel - DEPARTEMENT FINANCIËN en verstuurd naar het volgende adres:

*COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD
BRUSSEL - DEPARTEMENT FINANCIËN
Cel "Uitgavencontrole"
Administratief Cenntrum - 6e verdieping
Anspachlaan 6 - 1000 Brussel*

Artikel 6. Opdracht voor diensten

De cv Neo heeft als aanbestedende overheid de gunning van de gezamenlijke dienstenopdrachten (bijvoorbeeld voor de controleverzekering, de veiligheidscoördinator, de aanstelling van een deskundige bodemverontreiniging, ...) op zich genomen die vereist zijn om de werken met het oog op de verwezenlijking van het Project te kunnen uitvoeren en de uitvoering van al deze overheidsopdrachten op te volgen.

Daartoe dient de cv Neo alle dienstige en noodzakelijke handelingen voor te bereiden en te stellen voor elke fase van de administratieve plaatsings- en gunningsprocedure voor deze opdrachten, alsook alle handelingen te stellen en alle maatregelen te treffen die noodzakelijk en dienstig zijn voor de uitvoering van deze opdrachten, met inbegrip van opleveringen en maatregelen van ambtswege.

Artikel 7. Opdracht voor werken

§1. De cv Neo wordt ermee belast als aanbestedend orgaan de gezamenlijke overheidsopdrachten voor werken te gunnen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het Project. De cv Neo wordt er eveneens mee belast de uitvoering van deze overheidsopdrachten op te volgen.

Daartoe dient de cv Neo alle dienstige en noodzakelijke handelingen voor te bereiden en te stellen voor elke fase van de administratieve plaatsings- en gunningsprocedure voor deze opdrachten en

handelingen te stellen en maatregelen te treffen die noodzakelijk en dienstig zijn voor de uitvoering van deze opdrachten, met inbegrip van opleveringen en maatregelen van ambtswege.

Bij afwijking van wat voorafgaat, dient elke Partij met naleving van de bevoegdheidsregels die voor elke Partij gelden de bestekken, de bijlagen hierbij en de keuze van de gunningswijze goed te keuren vóór de procedure kan worden opgestart.

Artikel 8. Oplevering van de werken

De voorlopige en definitieve oplevering van de verschillende opdrachten worden toegestaan door de cv Neo. Zij nodigt de Stad uit voor de opleveringsbezoeken die zij organiseert en kan de opleveringen pas toestaan na voorafgaand akkoord vanwege de Stad.

Artikel 9. Verantwoordelijkheden en gevolgen van een betwisting of een beroep over de gezamenlijke opdrachten

§1 De cv Neo vrijwaart de Stad tegen elk verzoek geformuleerd door een derde dat zou voortvloeien uit een inbreuk op de regelgeving met betrekking tot de overheidsopdrachten.

§2. Met het oog op de opdrachten die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst verbindt de Stad zich ertoe partij te kiezen en vrijwillig op te treden naar aanleiding van rechtsvorderingen en beroepen ingediend bij de Raad van State in verband met de gunning van de opdrachten of de uitvoering hiervan. Voor zover dat mogelijk is, dient de Stad dezelfde raadsman te kiezen als de cv Neo.

Vóór het als eiser een rechtsvordering indient met betrekking tot de uitvoering van deze opdrachten verbindt de cv Neo zich ertoe met de Stad voorafgaandelijk overleg te plegen over de opportuniteit van deze procedure, de negatieve gevolgen hiervan voor de partijen te evalueren en alle vereiste maatregelen te treffen om de gevolgen hiervan tot een minimum te beperken.

Artikel 10. Samenwerking

De cv Neo verbindt zich ertoe haar opdracht ten uitvoer te brengen in nauwe samenwerking met de bevoegde diensten van de Stad.

De vertegenwoordigers van de Stad nemen deel aan de werfvergaderingen van de opdrachten voor werken.

De Stad verbindt zich ertoe om in voorkomend geval schriftelijk de Leidend Ambtenaar op de hoogte te stellen van problemen en onregelmatigheden die zij vaststelt in verband met de werken, en dit binnen een termijn van 8 kalenderdagen na de vaststelling. Als een probleem of onregelmatigheid van dringende aard wordt vastgesteld, brengt de Stad onmiddellijk de Leidend Ambtenaar of diens gemachtigde op de hoogte.

Op verzoek van de cv Neo dient de Stad de nutsvoorzieningen te verzoeken hun installaties te verplaatsen wanneer het Project dit verantwoordt.

Artikel 11. Informatieplicht

Wanneer de Aanbestedende overheid dit nodig acht en inzonderheid wanneer een gebeurtenis een

weerslag heeft op de opdracht in haar geheel (bijkomende termijn, stopzetting van de werf, toepassing van een verdragingsboete ...) brengt deze de stad op de hoogte van de vordering van de opdracht(en). Daartoe kan zij, naar keuze:

- hetzij een kopie van de briefwisseling tussen haar en de kandidaten, de inschrijvers of de opdrachtnemer, gelijktijdig met de verzending of de ontvangst hiervan bezorgen aan de Stad;
- hetzij de Stad op de hoogte houden van de evolutie van het contract middels een verslag dat uiterlijk om de maand wordt doorgestuurd.

De Stad kan de aanbestedende overheid om alle mogelijke informatie verzoeken en indien nodig zelfs de elementen ter plaatse raadplegen.

Bovendien verbindt de aanbestedende overheid zich ertoe om de Stad alle kopieën van het dossier ter hand te stellen waarom deze verzoekt.

Artikel 12. Briefwisseling

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kan de briefwisseling worden gestuurd naar de volgende adressen:

- Voor de cv Neo, Belgiëplein 1, 1020 Brussel,
- Voor de Stad, Grote Markt, 1000 Brussel.

De volledige adresgegevens van de contactperso(n)en worden door elke van de Partijen meegedeeld binnen 15 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 13. Terbeschikkingstelling van de te bebouwen en herin te richten zones

De Stad staat de cv Neo toe de werken die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het Project uit te voeren of te laten uitvoeren op de daartoe beoogde gronden waarvan zij eigenaar is.

Artikel 14. Onderhoud en beheer

Zodra de voorlopige oplevering is toegestaan, voorziet de Stad op haar kosten in het beheer en het onderhoud van de voorzieningen en openbare ruimten die naar aanleiding van het Project zijn verwezenlijkt.

Artikel 15. Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de toezichhoudende overheid waarvan de Stad afhangt de beraadslaging van de gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst niet opschort en/of vernietigt.

Artikel 15. Wijzigingen

Elke wijziging van de overeenkomst neemt de vorm aan van een aanhangsel en dient door de contractpartners in identieke termen te worden goedgekeurd.

Wijzigingen aan deze overeenkomst mogen nooit terugwerkende kracht hebben.

Artikel 16. Lacunes en interpretatie van de overeenkomst

Indien er problemen of meningsverschillen worden vastgesteld bij de interpretatie van deze overeenkomst, bij lacunes in de tekst en meer in het algemeen bij geschillen komen de partijen overeen elkaar te ontmoeten en te goeder trouw een oplossing te zoeken.

In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, trachten de partijen een oplossing te vinden bij voorkeur door bemiddeling en overleg.

De nietigheid van één van de bepalingen in deze overeenkomst leidt niet tot nietigheid van de volledige overeenkomst.

De vernietigde bepaling wordt indien nodig in onderling overleg door de partijen vervangen door een bepaling die aan dezelfde doelstellingen beantwoordt.

Artikel 17. Geschillen

Voor alle geschillen over de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst zijn enkel de Hoven en Rechtbanken van Brussel bevoegd.

Artikel 18. Inwerkingtreding en geldigheid van dit protocolakkoord

Dit protocol treedt in werking bij de ondertekening door alle Partijen

Gedaan te Brussel op 2020 in twee originele exemplaren, waarbij elke partij het zijne heeft ontvangen.

Voor de Stad Brussel:

De Gemeentesecretaris

De Eerste Schepen

De Burgemeester

Luc SYMOENS

Benoit HELLINGS

Philippe CLOSE

Voor de cv Neo:

De Afgevaardigd Bestuurder

De Voorzitter

Henri DINEUR

Raphaël JEHOTTE