

Gemeenteraad

Besluit

B-punten

Zitting van 31 augustus 2026

Goedgekeurd

Juridische en Bestuurszaken

Juridische en Bestuurszaken

Samenstelling:

Aanwezig:

John Crombez, Burgemeester; Charlotte Verkeyn, Schepen; Vanessa Vens, Schepen; Maxim Donck, Schepen; Judith Ooms, Schepen; Danick Minne, Raadslid; Björn Pannecoucke, Schepen; Fabrice Goffin, Schepen; Niko Geldhof, Schepen; Kristof Gesquiere, Schepen; Sandra Demuynck, Raadslid; Steven Nagels, Raadslid; Karel Labens, Raadslid; Bart Plasschaert, Raadslid; Natacha Waldmann, Raadslid; Silke Beirens, Raadslid; Charlotte De Backer, Raadslid; Stefanie Monsaert, Raadslid; Jeroen Soete, Raadslid; Didier Brissinck, Raadslid; An Casteleyn, Raadslid; Reddy De Mey, Raadslid; Jolan Deschepper, Raadslid; Michael Vanhee, Raadslid; Nathan Blondé, Raadslid; Juanita Poelaert, Raadslid; Kato Hoogstoel, Raadslid; Sandra Vandenbroucke, Raadslid; Lieven du Gardein, Raadslid; Brecht Mignauw, wd. Voorzitter; Dirk Vanmassenhove, Raadslid; Tom Lamont, Raadslid; Alain Delanghe, Raadslid; Hassib Ghosi, Raadslid; Ann Brusseel, Raadslid; Lode Lanckswaert, Raadslid; Chantal Meganck; Siegelinde Lacoere, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Manu Beuselinck, Voorzitter; Christian Verougstraete, Raadslid; Björn Tratsaert, Raadslid; Sam Vancoppenolle, Raadslid

5	2026_GR_00288	Autonoom Gemeentebedrijf Oostende - Beheersovereenkomst 2026-2031 - Addendum 2 m.b.t. de ontwikkeling van de stadhuissite - Goedkeuring
---	---------------	--

Beschrijving

Aanleiding en context

De stad Oostende herbergt 72.500 inwoners en stelt circa 1.700 medewerkers te werk. Om de burgers nog beter van dienst te zijn, en haar verantwoordelijkheid als werkgever verder op te nemen, zal het stadhuis hiertoe grondig gerenoveerd worden. Het stadhuis wordt zo omgevormd tot één centraal administratief centrum (AC) dat alle dienstverlening aan de inwoners centraliseert. De huidige stadhuissite is gelegen in het hart van de stad. Om de plek ook een publieke trekpleister te maken, wil de stad het programma van het AC aanvullen met een nieuw maritiem museum. Het bestaande stadhuis met een oppervlakte van +/- 15.000 m² moet hiervoor gerenoveerd en heringericht worden. Tegelijk moet de publieke ruimte rondom vergroend en heraangelegd worden. Op deze manier wordt de site een plaats waar medewerkers, burgers en bezoekers samenkomen.

De Gemeenteraad gaf in de zitting van 22 september 2025 goedkeuring aan de samenwerking met de Vlaams Bouwmeester in het kader van de Open Oproep voor ontwikkeling van de stadhuissite. Op 27 juli 2026 gunde het college van burgemeester en schepenen ingevolge deze oproep de ontwerpopdracht aan

de combinatie ATAMA (Atelier For Transformative Architecture & Masterplanning) bv – RE-ST architectenvennootschap bv.

De stad wenst de verdere realisatie van het stadhuissiteproject samen met AG Oostende op te volgen, gelet op de expertise en de financiële draagkracht die het AG voor het stadhuissiteproject kan aanwenden. De stad zal aan het AG een opstalrecht verlenen dat in werking treedt wanneer de werken, met het AG als bouwheer, daadwerkelijk kunnen starten (namelijk na uitvoering van de ontwerp-opdracht, het bekomen van de uitvoerbare omgevingsvergunning en de aanbesteding van de werken). Om de samenwerking met AG Oostende voor de verwezenlijking van het stadhuissiteproject vorm te geven, is een aanpassing van de beheersovereenkomst tussen de stad en het AG nodig.

Bij Gemeenteraadsbesluit van 13 december 2025 werd de beheersovereenkomst tussen Stad Oostende en Autonoom Gemeentebedrijf Oostende goedgekeurd. Op 2 maart 2026 keurde de Gemeenteraad van de Stad een (eerste) addendum bij deze beheersovereenkomst, over meetindicatoren, goed. Stad Oostende en AG Oostende wensen nu een tweede addendum bij de lopende beheersovereenkomst goed te keuren, dat bedoeld is om het stadhuissiteproject samen te realiseren.

Juridische grond

Art. 234, § 1 Decreet Lokaal Bestuur

Art. 30, § 1 Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten

Het Gemeenteraadsbesluit van 13 december 2025 2025_GR_00454 tot goedkeuring van de beheersovereenkomst 2026-2031 tussen de stad Oostende en het AG Oostende.

Het Gemeenteraadsbesluit van 2 maart 2026 2026_GR_00089 tot goedkeuring van addendum 1 aan de voormelde beheersovereenkomst

Argumentatie

Het voorstel van addendum dat ter goedkeuring aan de Gemeenteraad wordt voorgelegd, legt het kader vast voor de samenwerking tussen de stad het AG Oostende voor de realisatie van het stadhuissiteproject. Het addendum legt onder meer vast onder welke voorwaarden de stad aan het AG een opstalrecht op de stadhuissite toekent, de mogelijkheid van het AG Oostende om (als bouwheer van het project) gespecialiseerd personeel van de stad in te schakelen en de werking van de stuurgroep die het project zal opvolgen.

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 41, tweede lid, 5° *juncto* artikel 234 Decreet Lokaal Bestuur

Besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Artikel 1

Keurt het tweede addendum bij de beheersovereenkomst 2026-2031 tussen de stad Oostende en AG Oostende en bijlage 1, beiden opgenomen als bijlagen bij dit besluit en met betrekking tot de samenwerking voor de realisatie van het stadhuissiteproject, goed.

Gekoppelde besluiten

- 2025_GR_00454 - Autonoom Gemeentebedrijf Oostende - Beheersovereenkomst 2026-2031 - Goedkeuring
- 2025_GR_00340 - Samenwerking stad Oostende - Vlaams Bouwmeester ihkv stadhuissite: administratief centrum en maritiem museum - Goedkeuring
- 2026_GR_00089 - Autonoom Gemeentebedrijf Oostende - Beheersovereenkomst 2026-2031 - Addendum nr. 1 - Meetindicatoren - Goedkeuring

Bijlagen

1. Project stadhuissite_addendum bij beheersovereenkomst AG-O.pdf
2. Bijlage 1

ADDENDUM NR. 2

-

BEHEERSOVEREENKOMST 2026-2031

STAD OOSTENDE

EN

AUTONOM GEMEENTEBEDRIJF
OOSTENDE
(AG-O)

TUSSEN

De Stad Oostende, met maatschappelijke zetel te Vindictivelaan 1, 8400 Oostende en hier vertegenwoordigd door dhr. Manu Beuselinck, voorzitter van de Gemeenteraad, en mevr. Siegelinde Lacoere, algemeen directeur, handelend ingevolge de gemeenteraadsbeslissing dd. ##

Hierna genoemd: 'de Stad'

EN

Het Autonoom Gemeentebedrijf Oostende, met maatschappelijke zetel te Gistelsesteenweg 1C, 8400 Oostende, vertegenwoordigd door Judith Ooms, voorzitter van de Raad van Bestuur, hier handelend in uitvoering van een besluit van de Raad van Bestuur dd. ##

Hierna genoemd 'het AG',

Hierna samen genoemd 'de Partijen'.

OVERWEGENDE HET VOLGENDE:

- (1) Het AG is een gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap van de Stad met als doel:
 - De vernieuwing en de verfraaiing van de Stad en de versterking van het economisch, toeristisch en sociaal weefsel;
 - Het nemen en ontwikkelen van alle lokale initiatieven die erop gericht zijn om op een duurzame wijze het energie- en watergebruik alsook de CO₂-uitstoot van de Stad en de bewoners te reduceren;
 - Het uitvoeren van het door de Stad bepaalde mobiliteits- en parkeerbeleid.
- (2) Overeenkomstig artikel 234, § 1 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt tussen de gemeente en het autonoom gemeentebedrijf een beheersovereenkomst gesloten. De huidige beheersovereenkomst tussen de Stad en het AG heeft betrekking op de periode 2026-2031 en werd op 13 december 2025 door de Gemeenteraad van de Stad goedgekeurd. Op 2 maart 2026 keurde de Gemeenteraad van de Stad een (eerste) addendum bij deze beheersovereenkomst, over meetindicatoren, goed. Bedoeling is om hierbij een tweede addendum aan de beheersovereenkomst toe te voegen met betrekking tot de ontwikkeling van de stadhuissite.
- (3) De Stad beoogt met name de stadhuissite te laten herontwikkelen tot een groene stadsfoyer met een administratief centrum en een maritiem museum. De Gemeenteraad gaf op 22 september 2025 goedkeuring aan de samenwerking met de Vlaamse Bouwmeester in het kader van de open oproep voor ontwikkeling van de stadhuissite. Op 27 juli 2026 gunde het college van burgemeester en schepenen ingevolge deze oproep de ontwerpopdracht aan de combinatie ATAMA (Atelier For Transformative Architecture & Masterplanning) bv – RE-ST architectenvennootschap bv.

- (4) De Stad wenst de verdere realisatie van het stadhuissiteproject samen met het AG op te volgen, gelet op de expertise en de financiële draagkracht die het AG voor het stadhuissiteproject kan aanwenden. De Stad zal aan het AG een opstalrecht verlenen voor een periode van 25 jaar dat in werking treedt wanneer de werken, met het AG als bouwheer, daadwerkelijk kunnen starten (nl. na uitvoering van de ontwerpopdracht, het bekomen van de uitvoerbare omgevingsvergunning en de aanbesteding van de werken). Daarnaast is het gelet op de noden van de stadsdiensten van belang dat, bij de voorlopige oplevering van de nieuwe stadhuissite, het AG het administratief deel van de site aan de Stad ter beschikking stelt.
- (5) Gelet op het belang van het stadhuissiteproject voor de werking van haar diensten, wenst de Stad strategisch en operationeel toezicht te hebben op de wijze waarop het AG, als bouwheer, uitvoering aan het stadhuissiteproject geeft. Voorliggend addendum legt beslissings- en toezichtsmechanismen vast die uitvoering aan deze doelstelling geven.
- (6) Toerisme Vlaanderen en de Provincie West-Vlaanderen hebben een concessie voor diensten m.b.t. de uitbating van een beleavingscentrum blauwe economie uitgeschreven (ref. TVL/2026/1922/CON/BEL). De offertes worden uiterlijk op vrijdag 4 september 2026 verwacht. De doelstellingen van de concessiegevers sluiten bij de doelstellingen van de Stad over de herontwikkeling van de stadhuissite aan, aangezien de Stad in de nieuwe stadhuissite naast het administratief centrum ook een maritiem museum wenst te voorzien.
- (7) Uit een onderzoek en bevraging bij de aan de Stad gelieerde entiteiten, kwam naar voren dat James & Napoleon bv (een 100 % dochter van de gemeentelijke EVA Toerisme Oostende vzw) gelet op haar ervaring het best geplaatst is om het beleavingscentrum blauwe economie in de vernieuwde stadhuissite uit te baten. Het AG dient, als opstalhouder, bijgevolg het betrokken gedeelte van de stadhuissite aan James & Napoleon bv ter beschikking te stellen (via een huurovereenkomst).
- (8) Tussen de Stad en het AG bestaat een *in-house*-relatie in de zin van artikel 30, § 1 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, die toelaat om rechtstreeks met elkaar te contracteren.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1

De Partijen komen overeen om aan de beheersovereenkomst voor de periode 2026-2031, zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad op 13 december 2025 en zoals gewijzigd bij een eerste addendum goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad op 2 maart 2026, een **hoofdstuk X – Herontwikkeling stadhuissite** toe te voegen, waarvan de bepalingen als volgt luiden:

“Artikel 48 – overdracht ontwerpopdracht

De Stad draagt alle rechten en plichten als aanbestedende overheid van de overheidsopdracht “opmaak van een toekomstvisie voor een groene stadsfoyer en volledige studieopdracht voor de renovatie en herbestemming van het stadhuis tot administratief centrum en maritiem museum en bijhorende omgevingsaanleg te Oostende” (open oproep nr. 5001), die op 27 juli 2026 door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad werd gegund aan de combinatie ATAMA (Atelier For Transformative Architecture & Masterplanning) bv – RE-ST architectenvennootschap bv over aan het AG, dat aanvaardt.

Artikel 49 – toekenning opstalrecht op Stadhuissite

§1. De Stad verbindt zich ertoe om op de stadhuissite, gelegen te 8400 Oostende, Vindicvelaan 1, kadastraal gekend als Oostende, 1^{ste} afdeling, sectie A, grondnummer 1642, exponent L 000 (hierna: de “Stadhuissite”), eigendom van de Stad, aan het AG een opstalrecht van vijftientig (25) jaar toe te kennen. De Stad zal het opstalrecht vestigen wanneer het AG enerzijds een uitvoerbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het stadhuissiteproject heeft verkregen en anderzijds de overheidsopdracht voor de uitvoering van de werken tot realisatie van het stadhuissiteproject heeft gegund en gesloten (opschortende voorwaarde).

§2. Het AG betaalt als tegenprestatie voor het toegekende opstalrecht een marktconforme vergoeding (cijns), bepaald door een landmeter-expert of de afdeling Vastgoedtransacties van VLABEL.

§3. Onverminderd de overige bepalingen van hoofdstuk X (“Herontwikkeling stadhuissite”), heeft de Stad het recht om het krachtens dit artikel aan het AG toegekende opstalrecht eenzijdig op te zeggen in elk van de volgende gevallen:

- het AG beschikt op 1 januari 2029 niet over een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het stadhuissiteproject;*
- het AG heeft op 1 augustus 2029 de overheidsopdracht voor de realisatiewerken niet gesloten;*
- de Stad stelt vast dat het AG onvoldoende vooruitgang maakt om de vooropgestelde timings, zoals bepaald in bijlage 1 bij dit addendum, te kunnen behalen.*

De Stad oefent het in het voorgaande lid bedoelde opzeggingsrecht uit door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het AG. Het opstalrecht neemt een einde dertig (30) kalenderdagen na deze kennisgeving, onverminderd de eventuele notariële formaliteiten die voor de beëindiging van het opstalrecht vereist zijn.

Bij eenzijdige opzegging van het opstalrecht door de Stad overeenkomstig dit artikel, is het AG verplicht alle nodige medewerking te verlenen om een einde aan het opstalrecht te

stellen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het verlijden van de notariële akte tot opheffing of beëindiging van het opstalrecht.

Bij eenzijdige opzegging van het opstalrecht overeenkomstig dit artikel worden de overige bepalingen van dit addendum eveneens zonder voorwerp. De Partijen treden in dit geval in overleg over de afwikkeling van lopende verbintenissen, met inbegrip van de ontwerpopdracht bedoeld in artikel 48, de eventueel reeds gemaakte kosten, de kosten voortvloeiend uit de stopzetting (aan te tonen door middel van bewijskrachtige stukken) en de eventuele overdracht van reeds verworven rechten of verkregen vergunningen aan de Stad.

§4: Onverminderd het voorgaande treden de Partijen eveneens in overleg over de afwikkeling van de lopende verbintenissen indien tijdens de ontwerpfase wordt vastgesteld dat het geraamde projectbudget met 10 procent (10%) of meer wordt overschreden.

Artikel 50 – realisatie stadhuissiteproject door het AG

§1. *Het AG verbindt zich ertoe de Stadhuissite op de volgende wijze, in eigen naam en voor eigen rekening, te herontwikkelen en ter beschikking te stellen:*

- Het AG volgt de goede uitvoering van de onder artikel 48 bedoelde ontwerpopdracht als aanbestedende overheid op.*
- In het verlengde van het uitgewerkte en goedgekeurde ontwerp volgt het AG de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de Stadhuissite en de aanbesteding van de overheidsopdracht voor de uitvoering van de nodige werken, en de uitvoering van die werken, op.*
- Wanneer de in artikel 49 bedoelde opschortende voorwaarde voor de toekenning van het opstalrecht op de Stadhuissite vervuld is, zet het AG in samenspraak met de Stad de nodige stappen om de opstalovereenkomst op te stellen en te laten verlijden.*

De Partijen sluiten vervolgens een overeenkomst voor de langdurige terbeschikkingstelling (gelijk aan de resterende duurtijd van het door de Stad aan het AG verleende opstalrecht) van het administratief centrum binnen de vernieuwde Stadhuissite aan de Stad, onder de opschortende voorwaarde dat de werken ter realisatie van de vernieuwde Stadhuissite voorlopig opgeleverd worden. De Stad betaalt een marktconforme vergoeding, bepaald door een landmeter-expert of de afdeling Vastgoedtransacties van VLABEL, en rekening houdend met alle kosten die het AG gedurende de duur van het opstalrecht maakt voor de renovatie, instandhouding en het beheer van het gedeelte van de Stadhuissite dat het AG aan de Stad ter beschikking stelt ten behoeve van het administratief centrum, vermeerderd met een billijke winstmarge. Bij aanvang van de terbeschikkingstellingsovereenkomst is de voormelde vergoeding gebaseerd op de op dat ogenblik gekende kosten van het AG en een raming van de toekomstige

kosten. De terbeschikkingstellingsovereenkomst zal een herzieningsclausule bevatten die de Partijen toelaat de vergoeding periodiek aan te passen aan de werkelijke (en door de Stad vooraf aanvaarde) kosten van het AG. De Partijen bevestigen in dat kader de regeling van artikel 26 van deze beheersovereenkomst, in het bijzonder de mogelijkheid voor de Stad om de werkingstoelagen van het AG jaarlijks aan te passen.

Het AG sluit evenzeer een overeenkomst met James & Napoleon bv (KBO-nr. 0739.857.897) of haar eventuele rechtsopvolgers voor de langdurige terbeschikkingstelling van het gedeelte van de vernieuwde Stadhuissite dat voor de uitbating van het museum / belevingscentrum bedoeld is, onder opschortende voorwaarde van de gunning door Toerisme Vlaanderen en de Provincie West-Vlaanderen van de concessie voor diensten met ref. TVL/2026/1922/CON/BEL aan James & Napoleon bv. De duur van de terbeschikkingstelling is minstens gelijk aan de looptijd van de voormelde concessie. Het AG vraagt voor deze terbeschikkingstelling een marktconforme vergoeding, te bepalen door een landmeter-expert of de afdeling Vastgoedtransacties van VLABEL.

AG heeft ook de mogelijkheid om de niet als administratief centrum of als museum / belevingscentrum aangewende gedeelten van het vernieuwde stadhuissitecomplex aan zichzelf en/of aan derden ter beschikking te stellen, telkens tegen een marktconforme vergoeding en met inachtnaam van de toepasselijke publiekrechtelijke regels.

§2. *De Stad en het AG gaan met elkaar in overleg wanneer blijkt dat het AG het betrokken gedeelte van de vernieuwde Stadhuissite niet op btw-belaste wijze aan James & Napoleon bv ter beschikking kan stellen.*

Artikel 51 – financiering stadhuissiteproject

§1. *Het AG bekostigt het stadhuissiteproject. De kosten voor de herontwikkeling van de Stadhuissite, met inbegrip van onder meer de ontwerpopdracht, de aanbestedings- en vergunningsprocedures, de uitvoering van de werken en alle bijkomende kosten, komen ten laste van het AG.*

§2. *Het AG kan externe financiering aantrekken voor de bekostiging van het stadhuissiteproject, met inbegrip van maar niet beperkt tot leningen bij financiële instellingen.*

Wanneer de verstrekker van externe financiering hierom verzoekt, of wanneer het AG dit opportuun acht om bijvoorbeeld gunstigere financieringsvoorwaarden te bekomen, stelt de Stad een financiële zekerheid (bv. borgstelling) ten aanzien van de betrokken financiële instelling voor de door het AG aangegane financiering. Dit gebeurt onder marktconforme voorwaarden.

§3. Indien de Stad beslist het stadhuissiteproject voortijdig stop te zetten of indien het project definitief wordt stopgezet, neemt de Stad de op dat ogenblik nog uitstaande financieringsverbintenissen van het AG die uitsluitend werden aangegaan voor de bekostiging van het stadhuissiteproject over, met inbegrip van de lopende leningen en de daaraan verbonden rechten en verplichtingen. Indien een contractuele overdracht niet mogelijk is, vrijwaart de Stad het AG integraal voor de nakoming van deze financieringsverbintenissen en draagt zij alle daaruit voortvloeiende kosten.

Artikel 52 – timing

Bijlage 1 bevat een indicatieve tijdslijn voor de realisatie van het stadhuissiteproject. AG doet, als opdrachtgever van de architect en de aannemer voor de realisatie van het stadhuissiteproject, al het mogelijke om de vooropgestelde tijdslijn te waarborgen en, indien de concessie voor diensten met ref. TVL/2026/1922/CON/BEL aan James & Napoleon bv gegund wordt, er alleszins voor te zorgen dat de bestekseis dat het belevingscentrum ten laatste in 2031 opent gerespecteerd wordt.

Partijen erkennen dat de realisatie van deze tijdslijn mede afhankelijk is van beslissingen van de Stuurgroep bedoeld in artikel 54.

Artikel 53 – inzet gespecialiseerd personeel van de Stad

Het AG laat zich bij de uitvoering van het stadhuissiteproject bijstaan door de gespecialiseerde personeelsleden van de Stad die de Stad hiertoe aanduidt. Deze gespecialiseerde personeelsleden kunnen bijvoorbeeld als expert omgevingsrecht de aanvraag van de omgevingsvergunning mee coördineren of als (extern) leidend ambtenaar de aanbesteding en uitvoering van de werken opvolgen.

De overeenkomstig dit artikel ingezette personeelsleden blijven voor de volledige duur van hun inzet in dienst van en bezoldigd door de Stad en worden in geen geval als personeelslid of aangestelde van het AG beschouwd. Het werkgeversgezag over deze personeelsleden blijft berusten bij de Stad. Het AG, en de door het AG hiertoe aangeduide vertegenwoordigers, kunnen aan de ingezette personeelsleden uitsluitend de functionele en technische instructies geven die strikt noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de hun toevertrouwde taken in het kader van het stadhuissiteproject, zonder dat dit instructierecht op enigerlei wijze afbreuk doet aan het werkgeversgezag van de Stad.

Wanneer een personeelslid van de Stad door het AG voor een welbepaalde taak wordt ingezet (bv. als (extern) leidend ambtenaar), oefent dit personeelslid de daaraan verbonden bevoegdheden uit met de vereiste functionele onafhankelijkheid en met inachtneming van de toepasselijke onverenigbaarheids- en deontologische regels ter zake. Het AG draagt de formele eindverantwoordelijkheid voor de door dit personeelslid in die hoedanigheid gestelde handelingen.

De inzet van de gespecialiseerde personeelsleden van de Stad wordt door het AG op basis van de reële loonkost van de betrokken personeelsleden vergoed, in voorkomend geval verhoogd met een redelijke opslag voor de daaraan verbonden werkingskosten, zonder winstoogmerk. De Stad factureert deze vergoeding periodiek aan het AG op basis van een overzicht van de per betrokken personeelslid gepresteerde uren of dagen.

De Stad blijft, in haar hoedanigheid van werkgever, aansprakelijk voor de naleving van de arbeidsrechtelijke en socialezekerheidsrechtelijke verplichtingen ten aanzien van de ingezette personeelsleden.

Artikel 54 – Stuurgroep stadhuissiteproject

*§1. Teneinde de Stad in staat te stellen mee inspraak in en toezicht op de realisatie van het stadhuissiteproject te hebben, richten de Partijen een stuurgroep op (hierna: de “**Stuurgroep**”), die op de hieronder beschreven wijze samengesteld is en functioneert. Deze stuurgroep wordt opgericht binnen de 30 dagen na ondertekening van dit addendum.*

§2. De stuurgroep telt 3 stemgerechtigde leden. Elk lid heeft één stem.

Deze stemgerechtigde leden zijn de volgende:

- a) **Namens de Stad:** de voorzitter: het stemgerechtigd voorzitterschap van de Stuurgroep wordt waargenomen door de Algemeen directeur van de Stad. De voorzitter van de Stuurgroep bewaakt het overzicht van de middelen (budget, personeel, timing, ...) en de scope van de Stadhuissiteproject. De voorzitter legt ontwerpbeslissingen voor goedkeuring aan de Stuurgroep voor.*
- b) **Namens het AG:** de algemeen directeur;*
- c) **Namens James & Napoleon bv:** de coördinator.*

De leden van de Stuurgroep die de Stad vertegenwoordigen, dienen voorafgaand aan het plaatsvinden van een vergadering van de Stuurgroep de agenda van de vergadering en hun stemintenties inzake eventuele voorstellen van beslissing voor goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad voor te leggen. Zij brengen binnen de Stuurgroep hun stem in overeenstemming met de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad uit.

De Partijen kunnen te allen tijde hun vertegenwoordigers vervangen, mits schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij. De Stuurgroep kan ook deskundigen of adviseurs uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen, zonder stemrecht.

§3. De Stuurgroep komt in principe éénmaal per kwartaal samen om de vooruitgang van het stadhuissiteproject te bespreken en beslissingen te nemen. Indien de voorafgaande goedkeuring van één van de beslissingen bedoeld in artikel 54, §4 van deze beheersovereenkomst op de agenda van de Stuurgroep staat, dan ontvangen alle leden van de Stuurgroep het voorstel van beslissing ten minste 20 kalenderdagen op voorhand. In geval van hoogdringendheid kan de voorzitter de Stuurgroep ook bijkomend

samenroepen, mits uitnodiging met agenda ten minste vijf kalenderdagen op voorhand. Van elke vergadering wordt een verslag opgemaakt dat binnen vijftien werkdagen aan alle leden wordt bezorgd.

§4. De volgende beslissingen met betrekking tot het stadhuissiteproject vereisen de voorafgaande goedkeuring van de Stuurgroep:

- Het eindproduct van elk van de volgende fases, opgenomen in de leidraad voor het ontwerpteam
 - o Fase 1 het schetsontwerp
 - o Fase 2 het voorontwerp
 - o Fase 3 het definitief ontwerp en omgevingsvergunning
 - o Fase 4 het uitvoeringsontwerp en aanbestedingsdossier
 - o Fase 5 de controle op de uitvoering van de werken
 - o Fase 6 opleveringen en nazorg
- Elke substantiële wijziging aan het programma van eisen, het voorontwerp of het ontwerp voor de herontwikkeling van de Stadhuissite;
- het sluiten door het AG van een overeenkomst voor het bekomen van externe financiering voor de realisatie van het stadhuissiteproject met borgstelling door de Stad (cfr. artikel 51);
- het projectbudget en elke overschrijding van het goedgekeurde projectbudget met meer dan vijf procent (5%), alsook elke individuele meeruitgave van meer dan tweehonderdvijftigduizend euro (250.000 EUR) die niet in het goedgekeurde budget is voorzien, en elke meeruitgave waardoor het totaal van de meeruitgaven ten opzichte van het goedgekeurde budget een bijkomende schijf van tweehonderdvijftigduizend euro (250.000 EUR) overschrijdt;
- de keuze van de gunningsprocedure, de selectie- en gunningscriteria en de gunningsbeslissing voor de overheidsopdracht voor de uitvoering van de werken;
- de beslissing tot indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag en elke wijziging daarvan;
- elke wezenlijke wijziging van de planning (cfr. bijlage 1) , met name wanneer deze een vertraging van meer dan drie maanden ten opzichte van de eerder goedgekeurde planning met zich meebrengt;
- de voorlopige en de definitieve oplevering van de werken;
- de vaststelling van de concrete voorwaarden van de overeenkomsten bedoeld in artikel 50 voor de terbeschikkingstelling van het administratief centrum aan de Stad en van het museum / belevingscentrum aan James & Napoleon bv.
- de terbeschikkingstelling van gedeelten van het administratief centrum aan elke andere derde;
- elke andere beslissing met een aanzienlijke impact op de kostprijs van het stadhuissiteproject, de vooropgestelde timings, de ontwerpfase, de omgevingsvergunning, de aanbesteding en uitvoering van de werken ter realisatie van het stadhuissiteproject en/of de uitbating van het vernieuwde stadhuissitecomplex.

§5. Voor de goedkeuring van een ontwerpbeslissing door de Stuurgroep is een unanieme instemming van alle vertegenwoordigers van de Stuurgroep vereist.

§6. De door de Stuurgroep genomen beslissingen dienen, zo nodig (bv. voor de opstart van een plaatsingsprocedure), door de raad van bestuur van het AG bekrachtigd te worden. Dit geldt onverminderd de delegatiemogelijkheden waarover de raad van het bestuur beschikt.

§7. Het AG bezorgt de Stuurgroep ten minste eenmaal per kwartaal, en uiterlijk vijftien werkdagen vóór de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep, een voortgangsrapport dat ten minste de volgende elementen bevat:

- *een stand van zaken van de voortgang van het stadhuissiteproject, met inbegrip van de stand van de ontwerpopdracht, het vergunningstraject, de aanbesteding en de uitvoering van de werken;*
- *een financieel overzicht met een vergelijking van de gerealiseerde en de begrote kosten, met toelichting bij eventuele afwijkingen;*
- *een overzicht van de geïdentificeerde risico's;*
- *een bijgewerkte planning met vermelding van de verwachte data voor de kernmijlpalen.*

Het AG stelt de Stuurgroep onverwijld in kennis van elk feit of elke omstandigheid die een wezenlijke invloed kan hebben op de voortgang, het budget of de planning van het stadhuissiteproject.

§8. Indien de Stuurgroep niet tot een beslissing kan komen over een aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort, wordt het geschil of de onenigheid binnen vijftien werkdagen na vaststelling van het gebrek aan overeenstemming voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad enerzijds en de Raad van Bestuur van het AG anderzijds, die gezamenlijk een oplossing trachten te bereiken. Het College van Burgemeester en Schepenen en de Raad van Bestuur spreken zich uit binnen een termijn van dertig werkdagen na de voorlegging van het geschil.

Indien ook op het niveau van het College van Burgemeester en Schepenen en de Raad van Bestuur geen overeenstemming wordt bereikt binnen de in het voorgaande lid bepaalde termijn, neemt het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad, als controlerende overheid, een bindende beslissing over het voorwerp van het geschil, onverminderd de bevoegdheden van de Gemeenteraad. Het AG dient deze beslissing na te leven."

Artikel 2

Huidig addendum heeft uitwerking vanaf de ondertekening door de Partijen. De overige bepalingen van de beheersovereenkomst 2026-2031, zoals reeds gewijzigd door een eerste addendum, blijven integraal behouden.

Opgemaakt te Oostende op ## 2026 in twee exemplaren, waarbij elke Partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

[handtekenpagina volgt]

Voor **Stad Oostende**

Manu Beuselinck
Voorzitter Gemeenteraad

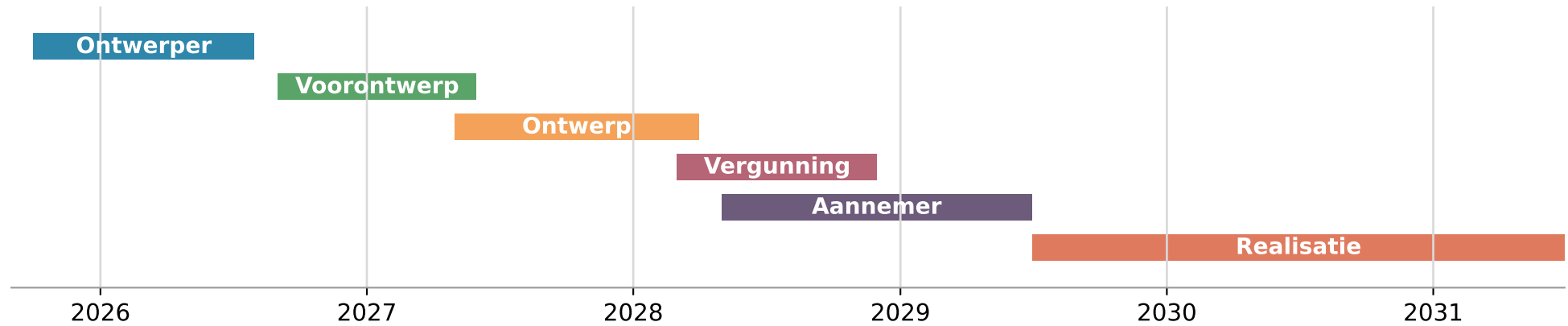
Naam: Siegelinde Lacoere
Algemeen directeur

Voor **AG Oostende**

Judith Ooms
Voorzitter Raad van Bestuur

Bijlage 1: indicatieve tijdslijn

Stadhuissite - Indicatieve tijdslijn



Fases en korte toelichting

- Aanstelling ontwerper** 10/2025 - 07/2026
Selectieprocedure met kandidaturen, offertefase, beoordeling en gunning van het ontwerpteam.
- Voorontwerp** najaar 2026 - 05/2027
Opmaak en nazicht van het voorontwerp, met finale afronding en validatie in mei 2027.
- Ontwerp** 05/2027 - 03/2028
Uitwerking van het ontwerp tot finaal ontwerp en validatie in maart 2028.
- Omgevingsvergunning** 03/2028 - 11/2028
Opmaak van de vergunningsaanvraag en behandeling van de omgevingsvergunning.
- Aanstelling aannemer** 05/2028 - 06/2029
Aanbestedingsdossier, aanbesteding, beoordeling van offertes en gunning.
- Realisatie** 07/2029 - midden 2031 16/17
Start der werken in 2029 en uitvoering van het project tot midden 2031.

Belangrijkste mijlpalen

- 09/2025 - Goedkeuring publicatie (CBS en GR)
- 07/2026 - Gunning ontwerpteam (CBS)
- 05/2027 - Validatie voorontwerp (CBS)
- 03/2028 - Validatie ontwerp (CBS)
- 01/2029 - Validatie lastvoorwaarden (GR)
- 06/2029 - Validatie gunning (CBS)

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur
Siegelinde Lacoere

Wd. voorzitter Gemeenteraad
Brecht Mignauw