

Vervangen: naam\_SITE, NAAM\_OVM, XXX\_bouwwerknr., naam\_OVM, XXX\_straat, gemeente

OVEREENKOMST BETREFFENDE  
DE VERWEZENLIJING VAN EEN HEDENDAAGS KUNSTWERK IN HET KADER VAN HET 101e%

**INLEIDING**

Gelet op de beheersovereenkomst van niveau 2 gesloten tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's);

Gelet op de beslissing van de Raad van Bestuur van "NAAM\_OVM", Openbare Vastgoedmaatschappij, om een delegatie van het opdrachtgeverschap aan de BGHM toe te staan, om een kunstwerk te realiseren op de site "Naam\_SITE", gelegen XXX\_straat, gemeente, en waarvan de OVM eigenaar is;

Overwegende dat het doel van deze overeenkomst is om de samenwerking en de rechten en plichten van de partijen te definiëren met het oog op de succesvolle uitvoering van dit project;

**OM DIE REDENEN IS TUSSEN**

De **Openbare Vastgoedmaatschappij** "Naam\_OVM", een burgerlijke vennootschap in de vorm van een CVBA, met maatschappelijke zetel te XX te 0000 BRUSSEL, vertegenwoordigd door XX en XX, die gezamenlijk optreden krachtens artikel ..... (X) van de statuten van de vennootschap en overeenkomstig de beslissing genomen door haar Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van ....., hierna "**de OVM**" genoemd;

en:

De **Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij**, Publiekrechtelijke Naamloze Vennootschap, vertegenwoordigd door de heer Safouane AKREMI, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en de heer Raphaël JEHOTTE, Ondervoorzitter, Afgevaardigd

bestuurder, met maatschappelijke zetel gevestigd Jourdanstraat 45-55 te 1060 Brussel, hierna “**de BGHM**” genoemd;

## **OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **ARTIKEL 1**      **VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de rechten en plichten van elke partij vast te leggen met het oog op de integratie van een kunstwerk op de site “**Naam\_SITE**”, gelegen **XXX\_straat, gemeente** in het kader van het artistieke programma 101e%.

Het programma 101e% is een verloop waarbij een origineel kunstwerk uitgedacht en verwezenlijkt wordt voor een specifieke context, met name een welbepaalde site van sociale woningen, de bewoners en de beheerders ervan.

De kunstwerken zijn het resultaat van een participatief proces en dialoog tussen de kunstenaar, de bewoners van een plaats en de openbare vastgoedmaatschappij.

Door participatieve kunst te ondersteunen, draagt de BGHM bij tot de verbetering van het samen leven en de levenskwaliteit van iedereen. Dit programma biedt huurders de kans om zich hun omgeving opnieuw toe te eigenen.

Hierbij draagt **Naam\_OVM** het beheer van de prestaties en werken met het oog op de studie en de verwezenlijking van een kunstwerk op de hierboven beschreven site kosteloos over aan de BGHM.

De opdracht van de BGHM begint bij de ondertekening van deze overeenkomst en loopt tot de definitieve oplevering van de werken met betrekking tot het kunstwerk.

### **ARTIKEL 2**      **DEFINITIES EN WERKING VAN DE COMITÉS**

#### **a) Definities:**

Om de termen die in deze overeenkomst worden gebruikt beter te definiëren, moet het volgende worden verstaan onder:

**Adviescomité:** het Comité dat ermee belast is een advies te verstrekken over de aanstelling van de kunstenaar en de goedkeuring van het voorontwerp. Het kan al in een vroeg stadium ingrijpen bij de selectie van de kunstenaars die in aanmerking komen voor de offerteaanvraag.

Dit comité bestaat uit:

- minimum 2 vertegenwoordigers van de BGHM;
- minimum 2 vertegenwoordigers van de OVM;
- minimum 2 vertegenwoordigers uit de kunstwereld (kunsthistorici, docenten, critici, curatoren, galeriehouders, stedenbouwkundigen, architecten, vertegenwoordigers van kunstinstellingen, ...);

- iedereen wiens expertise door de aanbestedende overheid als noodzakelijk kan worden beschouwd;
- indien gewenst en begeleid door de OVM: 1 vertegenwoordiger van de bewoners.

**Begeleidingscomité:** het comité dat advies geeft over de stappen en documenten voor de uitvoering van het kunstwerk, die goedkeuring vereisen.

Het comité bestaat uit: (samenstelling afhankelijk van de projecten):

- minimum 2 vertegenwoordigers van de BGHM;
- minimum 2 vertegenwoordigers van de OVM;
- minimum 2 vertegenwoordigers uit de kunstwereld (kunsthistorici, docenten, critici, curatoren, galeriehouders, stedenbouwkundigen, architecten, vertegenwoordigers van kunstinstellingen, ...);
- iedereen wiens expertise als noodzakelijk kan worden beschouwd;
- de architect en/of ingenieur zodra deze is aangesteld (indien van toepassing);
- indien gewenst en begeleid door de OVM: 1 vertegenwoordiger van de bewoners.

De vaste vertegenwoordiger van de BGHM is de projectbeheerder.

#### **b) Werking van de Comités:**

Het Adviescomité geeft bij de goedkeuring van het voorontwerp aan welke eventuele voortgangsfasen door het Begeleidingscomité moeten worden goedgekeurd. Het Begeleidingscomité valideert elk van deze fasen zodra ze zijn afgelopen.

De beslissingen van de Comités worden bij consensus genomen en, als er geen consensus is bereikt, door de Voorzitter van het Comité alleen.

Voordat ze deelnemen aan een Advies- of Begeleidingscomité dat door de Cel 101e% van de BGHM wordt georganiseerd, nemen de Comitéleden kennis van het Intern reglement en ondertekenen ze het.

Na elke vergadering stelt de Voorzitter van het Comité notulen op van de vergadering en bezorgt die aan elk van de leden voor opmerkingen en bevindingen.

Zodra elk van de fasen is goedgekeurd door het Comité, stuurt de Voorzitter van het Comité alle vereiste documenten door naar de beslissingsorganen van de BGHM.

Het Comité wordt automatisch ontbonden bij de definitieve oplevering van de werken.

### **ARTIKEL 3      OPDRACHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN ELKE PARTIJ**

#### **a) Opdrachten en verplichtingen van de BGHM:**

De BGHM is via de Cel 101e% de opdrachtgever voor de realisatie van het volledige in artikel 1 beschreven project. De BGHM verleent haar vertegenwoordiger machtiging binnen het Advies- en Begeleidingscomité vanaf de ondertekening van

deze overeenkomst en zorgt onmiddellijk voor zijn vervanging als zijn mandaat vacant wordt.

De projectbeheerder heeft de volgende opdrachten:

- Toezien op het ontwerp en de werken;
- Het voorzitterschap van het Advies- en Begeleidingscomité waarnemen.

Hij roept het Begeleidingscomité bijeen telkens als het project dat verantwoordt.

Tijdens de besprekingen in de vergaderingen van het Comité kan op verzoek van een van de partijen een bezoek aan de bouwplaats worden georganiseerd.

De BGHM informeert de OVM en overlegt met haar over de belangrijke fasen van de uitvoering van het werk, en met name ten minste over:

- de aanstelling van de kunstenaar (overdracht van de opdrachtdocumenten, selectie en aanstelling van de kunstenaar);
- de eventuele procedure voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen;
- de start van de uitvoeringsfase(n).

De BGHM zal de staat van het werk in de loop van de tijd controleren.

#### **b) Opdrachten en verplichtingen van de OVM:**

De OVM verbindt zich ertoe de Cel 101e% van de BGHM binnen de 15 dagen na de ondertekening van onderhavige overeenkomst, via mail ([101e@bghm.brussels](mailto:101e@bghm.brussels)) alle informatie en documenten te bezorgen die zij in haar bezit heeft en die relevant zouden kunnen zijn voor de goede uitvoering van haar opdracht.

De OVM moet ook, in overleg met de Cel 101e%, de beschrijvende fiche met de aanvraag naar de BGHM sturen. Deze fiche wordt bij het bestek voor de aanstelling van de kunstenaar gevoegd.

De OVM stelt haar personeel ter beschikking in functie van de door het Begeleidingscomité uitgedrukte behoeften en ziet erop toe dat ze haar vertegenwoordigers afvaardigt naar de vergaderingen.

De OVM verbindt zich ertoe nauw samen te werken met alle actoren met het oog op een goede volbrenging van het project volgens de ingeslagen paden.

De OVM zal de BGHM in het bijzonder bijstaan met betrekking tot de sociale begeleiding.

De huurders worden door de directie van de OVM uitgenodigd om de vernissage van het kunstwerk bij te wonen.

De OVM verbindt zich ertoe het kunstwerk te onderhouden zodat het in goede staat blijft, volgens de aanbevelingen van de kunstenaar en in overeenstemming met de duurzaamheidsclausules van het bestek.

#### **ARTIKEL 4**      **VERTEGENWOORDIGING VAN DE OVM BINNEN HET ADVIES- EN BEGELEIDINGSCOMITÉ**

De Raad van Bestuur van de OVM verleent haar vertegenwoordigers machtiging binnen het Advies- en Begeleidingscomité vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zorgt onmiddellijk voor hun vervanging als hun mandaat vacant wordt.

In de mate van het mogelijke worden gemachtigd:

- een vertegenwoordiger met expertise in verband met het gebouwenpatrimonium;
- een andere vertegenwoordiger met een grondige kennis van de sociale context.

Deze vertegenwoordigers moeten expertise en ondersteuning kunnen bieden op de verschillende gebieden die tijdens het projectproces aan bod zullen komen.

De OVM ziet er bovendien op toe één van haar vertegenwoordigers af te vaardigen naar de werfvergaderingen.

#### **ARTIKEL 5**      **FINANCIERING EN BETALINGSWIJZEN**

Het beschikbare budget voor dit project beloopt € XXX, inclusief belastingen, honoraria en kosten (ontwerp van het werk, uitvoering, enz.). Die bedragen worden vermeld onder voorbehoud van, enerzijds, de volgende paragrafen en, anderzijds, een latere wijziging van het budget.

De BGHM zal, ten aanzien van de dienstverleners en opdrachtnemers van de overheidsopdrachten die noodzakelijk zijn voor de studie en de verwezenlijking van het programma, alle financiële verplichtingen op zich nemen die daaruit voortvloeien.

Indien die budgetten ontoereikend blijken om het project te realiseren, zal het Begeleidingscomité bekijken waar er moet worden bespaard.

In geval van aanhoudende overschrijding van het budget van het project zonder dat daarvoor een wijziging van het programma aan de basis ligt of indien er tijdens de uitvoering van de werken onvoorzienbare werken noodzakelijk blijken, zal het Begeleidingscomité een budgettaire oplossing voorstellen die, vóór elke uitvoeringsbeslissing, door de Raden van Bestuur van de OVM en de BGHM moeten worden bekrachtigd.

#### **ARTIKEL 6**      **OPVOLGING VAN DE STUDIES EN DE WERKEN EN OPDRACHTGEVERSCHAP**

Als eigenaar en beheerder van de site van het gebouw geeft de OVM de toestemming voor de realisatie van het ontwerp en de bovenvermelde werken.

Als opdrachtgever neemt de BGHM het beheer en de opvolging van het ontwerp en de eventuele in onderhavige overeenkomst bedoelde werken op zich, met de actieve technische en sociale bijstand van de vertegenwoordigers van de OVM.

De BGHM betreft de OVM bij alle publieke communicatie in verband met de voortgang en/of de voltooiing van het ontwerp en de werken.

#### **ARTIKEL 7**      **ONDERHOUD EN BEHEER VAN DE GEBOUWEN TIJDENS DE OVEREENKOMST**

**-In geval van leegstaande woningen:** de OVM blijft volledig verantwoordelijk voor het beheer van haar woningen.

**-In geval van bewoonde woningen:** de OVM organiseert de toegang en informatievoorziening aan de bewoners en blijft volledig verantwoordelijk voor het beheer van haar woningen.

De OVM neemt alle nodige maatregelen om alle betrokkenen bij de creatie van het kunstwerk de gebouwen, groene ruimten of omgeving die het voorwerp uitmaken van het project ter beschikking te stellen, zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens eventuele werken, op voorwaarde dat dit geen enkele overlast veroorzaakt voor de bewoners.

Daartoe licht de BGHM vooraf de OVM in over de start van elke fase.

#### **ARTIKEL 8**      **EIGENDOMSOVERDRACHT**

Naarmate de werken vorderen, wordt de OVM door natrekking eigenaar van het kunstwerk, overeenkomstig de artikelen 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 9**      **AANSPRAKELIJKHEID**

Deze overeenkomst wordt gesloten zonder dat een partij welke schadevergoeding dan ook kan eisen ingeval het in artikel 1 bedoelde kunstwerk niet of slechts gedeeltelijk wordt gerealiseerd.

#### ***Gunningsfase van de studies en de werken (overheidsopdrachten)***

De BGHM is aansprakelijk voor de door haar gestelde handelingen bij de uitvoering van haar opdracht, inclusief de schade die kan voortvloeien uit de beslissing tot gunning van de opdracht.

#### ***Uitvoeringsfase van de werken***

In het kader van de uitvoering van de werken is iedere partij verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt aan derden door haar eigen fout of door de fout van haar vertegenwoordigers of aangestelden en, algemener, van iedere persoon, iedere zaak of ieder goed waarvoor ze burgerlijk aansprakelijk is, onverminderd de

aansprakelijkheid van de aannemer en de contractuele waarborgen die hem krachtens het bijzonder bestek worden opgelegd.

### **Fase na eigendomsoverdracht**

Onverminderd de verantwoordelijkheid van de kunstenaar, van de eventuele studiebureaus en van de aannemer na de eigendomsoverdracht, verbindt de OVM zich ertoe de BGHM eender welke vraag om interesten of schadevergoeding van derde partijen als gevolg van studies of werken die zullen zijn uitgevoerd in het kader van de bouwwerken die hen respectievelijk werden overgedragen, te waarborgen, en dit op voorwaarde dat de BGHM ze voor de zaak oproept in geval van een aansprakelijkheidsvordering of een door een derde ingediende vordering tot schadeloosstelling. De BGHM mag geen enkele transactie sluiten noch afstand van geding of vordering doen zonder het akkoord van de partijen die dit horen te waarborgen.

### **ARTIKEL 10      VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING**

De OVM en de BGHM kennen de technische, voorlopige en definitieve oplevering van de werken samen toe. Elke partij bij deze overeenkomst ziet erop toe zich te laten vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering en formuleert haar opmerkingen en bevindingen (schriftelijk bevestigd aan de projectbeheerder van de BGHM uiterlijk binnen 5 werkdagen na het bezoek). Indien binnen deze termijn geen opmerkingen zijn ontvangen, wordt overeengekomen dat de OVM stilzwijgend akkoord gaat met de oplevering.

### **ARTIKEL 11      EXTERNE COMMUNICATIE**

In het kader van elke promotiecampagne, alsook bij het verstrekken van informatie aan de pers, de radio, de televisie en alle andere media, worden de naam van de kunstenaar, de titel van het werk, de datum, de plaats en de opdrachtgevers en partners vermeld.

Bovendien brengt elke partij bij deze overeenkomst de andere partij op de hoogte, zodat deze kan bijdragen aan een adequate verspreiding van de informatie.

### **ARTIKEL 12      VERZEKERINGEN**

De verzekeringsverplichtingen van het type "brand/multirisico/burgerlijke aansprakelijkheid/burenhinder zonder fout" zijn vanaf de eigendomsoverdracht van het kunstwerk voor rekening van de OVM. De OVM moet zich bij haar verzekeringsmaatschappij informeren over de juiste verzekering die moet worden afgesloten.

### **ARTIKEL 13      FISCALE, SOCIALE EN ANDERE VERPLICHTINGEN**

Onverminderd artikel 9 moet de OVM het hoofd bieden aan het geheel van de wettelijke, fiscale en sociale verplichtingen waarvoor zij als eigenaar en verhuurder dient in te staan.

#### **ARTIKEL 14**      **CONTRACTBREUK**

In geval van contractbreuk door de OVM voordat het kunstwerk is voltooid, moet de OVM de BGHM de kosten terugbetalen die in het kader van het project werden gemaakt.

#### **ARTIKEL 15**      **BEVOEGDE RECHTERLIJKE INSTANTIE**

Elk geschil over de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst zal vooraf ter bemiddeling worden voorgelegd volgens de voorstellen van het Begeleidingscomité.

Indien er na afloop van deze beslechttingsprocedure geen enkel akkoord is gevonden, valt het geschil onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

#### **ARTIKEL 16**      **INWERKINGTREDING**

Onderhavige overeenkomst treedt in werking op het ogenblik van ondertekening door alle partijen.

Opgemaakt te Brussel op ...../...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn.

(Deze overeenkomst wordt opgemaakt in het Frans, de Nederlandstalige versie heeft enkel waarde als vertaling).

**Voor de BGHM,**

De heer Alain Verheulpen,  
Directeur-generaal voor de  
heer R. JEHOTTE,  
Ondervoorzitter,  
Afgevaardigd bestuurder

Mevrouw Dorien Robben,  
Adjunct-directrice-generaal  
voor de heer S. AKREMI,  
Voorzitter

**Voor de OVM,**

De heer/Mevrouw  
Directeur-generaal

De heer/Mevrouw  
Voorzitter

CONCEPT