



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Stadsvernieuwingsfonds: project Buda-eiland: kunstenei-
land - samenwerkingsovereenkomsten private partners.

Project

Buda Eiland Kortrijk

VERKLARING EN START-OVEREENKOMST BETREFFENDE DE HERONTWIKKELING VAN KLOOSTER- EN SCHOOLCOMPLEX OLV VAN BIJSTAND TE KORTRIJK

PREAMBULE

Overwegende dat Foruminvest NV, na de presentatie op 12 december 2003 door de commissie als 'geprefereerde partner' wordt aangeduid; dat dit inhoudt dat het voorgestelde project verder zal worden uitgewerkt, in overleg en samenwerking met de huidige eigenaars van de site en met de Stad en de Woonregie.

Overwegende dat in dit kader kan worden opgemerkt dat de infodag 'Investeren te Kortrijk' die op 18 september 2003 plaatsvond en de hieruit voortvloeiende mogelijkheid die werd geboden op 21 oktober om tegen 30 november een project voor te stellen, voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, een bijzonder geslaagd initiatief was. Dat hieruit blijkt dat de Stad Kortrijk en de Woonregie een belangrijke rol kunnen spelen in het promoten en aansturen van private ontwikkelingsprojecten. Dat dergelijke projecten bovendien bijdragen tot de ontwikkeling van stedelijke (deel)gebieden en een belangrijke meerwaarde kunnen bieden voor de gehele Stad.

Overwegende dat de Stad Kortrijk en de Woonregie betrokken wensen te blijven bij de verdere uitwerking van het project en hierin een faciliterende rol zouden spelen alsook mee het programma en de randvoorwaarden willen bepalen. Dat in dit kader de visie van Foruminvest NV op de verdere uitwerking van het project werd voorgesteld, waarbij in het bijzonder de rol van de Stad en de Woonregie werd belicht, alsook de voorwaarden werden opgesomd die voor Foruminvest NV onontbeerlijk lijken om een succesvol project te realiseren op de site.

Dat dit geleid heeft tot onderhavige verklaring en start-overeenkomst tussen partijen.

1. DOEL VAN HET OVERLEG

Om te kunnen overgaan tot de verdere uitwerking van het project, lijkt het onontbeerlijk dat de verschillende betrokkenen voorafgaand overleg plegen aangaande de volgende elementen:

1. Identificatie en onderzoek (bodemgesteldheid, stedenbouwkundige bestemming, erfdienstbaarheden, ...) van de verschillende projectgronden; juridische aspecten van de vastgoedontwikkeling (nutsvoorzieningen, wegenis en infrastructuur) en inzake milieu- en stedenbouwreglementering;
2. Nadere definiëring van het project op basis van het op 12 december 2003 voorgestelde concept als katalysator om het stedelijk en architecturale karakter van de omgeving te regenereren.

Uitgangspunten hierbij zijn o.m. :

- de uitbouw van het projectgebied tot een centrum met een sterk eigen gezicht als krachtig onderdeel van het stadsweefsel;
- de globale visie op de binnenstedelijke ontwikkeling waarbij onder andere de volgende overwegingen aan bod kunnen komen: de integratie van het voorgestelde project in de ruimere context van de stad via publieke ruimtes, de revalorisatie van de ganse

binnenstad, globaal zicht op de toegankelijkheid en ontsluiting van de binnenstad, De verschillende parameters zullen verder worden gedetailleerd in de samenwerkingsovereenkomst die tussen partijen zal worden afgesloten.

- het project biedt een meerwaarde voor de stad op zich en de kleinhandel in het bijzonder.
- een nieuw hedendaags gemengd programma : mix van commerciële ruimtes, kwalitatieve woningen, horeca, parking, groen en publieke ruimte.
- aantrekken van nieuwe doelgroepen naar de stad : bezoekers van buiten de stad en nieuwe enseignes voor het winkelgedeelte, jonge gezinnen voor de woningen, ...
- kwalitatieve architectuur en stedenbouw te bepalen in samenspraak met Stad/Woonregie
- inspelen op het imago van de stad Kortrijk gericht op innovatie, creatie en design.

Verdere functionele analyse van de ontwikkelingsmogelijkheden en de timing en eventuele fasering van het project;

3. Het bepalen en duidelijk omschrijven van de randvoorwaarden noodzakelijk om het project te realiseren en het voorzien van de nodige garanties, met als doel deze te verwerken in de op te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Belangrijkste randvoorwaarde is dat vooraleer tot ontwikkeling van het projectgebied kan worden overgegaan er een kwalitatieve oplossing voor de huisvesting van de zusters wonende op de site moet gevonden zijn, waar de zusters-eigenaren zich expliciet akkoord mee hebben verklaard.

De eventuele verkoopsovereenkomst van de site van de vzw "Klooster der Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand" zal pas gebeuren :

- als er een akkoord wordt bereikt tussen de betrokkenen omtrent de verkoopvoorwaarden (prijs, lasten, timing, ...) van de site en de herlocatie van de zusters.
- onder opschortende voorwaarden in het voordeel van alle partijen, die verder gedefinieerd zullen worden in het kader van het overleg. De belangrijkste voorwaarde in het voordeel van de vzw "Klooster der Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand" omvat de effectieve herlocatie van deze vereniging en de hiermee verbonden timing.

Daarnaast dient ook de kapel te worden bewaard.

2. STRUCTUUR VAN HET OVERLEG

Om de hierboven vermelde stappen tot een goed einde te brengen en omdat voor een aantal stappen de medewerking van de Stad Kortrijk en de Woonregie een bepalende factor zal vormen, wordt een stuurgroep opgericht waarin de voorbereiding van het project wordt opgevolgd en waarin de verschillende partijen hun inbreng kunnen leveren bij de uitwerking van het project.

Deze stuurgroep komt een eerste maal samen op 20 februari 2004 op het stadhuis. Vervolgens wordt tenminste om de drie weken in een vergadering voorzien. Minimum 5 dagen voor de

bijeenkomst, zal de agenda schriftelijk aan de verschillende leden van de stuurgroep worden toegestuurd. Tijdens deze stuurgroep zal Foruminvest NV rapporteren aangaande de voorziene stappen volgens het stappenplan zoals verder beschreven in punt 3 hieronder.

De deelnemers aan deze overlegstructuur zijn:

- o Stad Kortrijk
- o Woonregie Kortrijk
- o De grondeigenaars, of hun gemandateerde;
- o Foruminvest NV.

Om dit overleg op een constructieve en efficiënte wijze te laten verlopen, is het aangewezen dat de afgevaardigden van de deelnemers, die zullen zetelen in de stuurgroep, voldoende gemandateerd zijn om bepaalde beslissingen te (laten) nemen en de andere deelnemers op voorhand inlichten van de eventuele beperkingen van hun mandaat. Omwille van deze redenen zal het aantal afgevaardigden per deelnemer liefst beperkt worden tot twee (2).

De partijen in de stuurgroep dienen consensus te bereiken over de hen aanbelangende beslissingen. De partijen verbinden zich hierbij dat zij niet op onredelijke wijze hun instemming zullen weigeren. Niettemin beschikken de zusters steeds over een vetorecht (ongeacht het aspect redelijkheid) daar waar het de herlocatie aangaat. Ook het vastleggen van de verkoopprijs en lasten komt toe aan de grondeigenaar.

Bovendien dienen de partijen met betrekking tot de randvoorwaarden die voor hen van belang zijn, waaronder herlocatie en verkoopvoorwaarden van de site in hoofde van de zusters, steeds de mogelijkheid te krijgen om hun raad van bestuur of andere eigen beslissingsorganen te raadplegen vooraleer beslissingen hieromtrent kunnen genomen worden, met dien verstande dat het standpunt van de raad van bestuur tegen de volgende vergadering van de stuurgroep bekend moet zijn voor zover deze minstens drie weken nadien plaatsvindt.

Om de intellectuele eigendom van Foruminvest NV te beschermen en de verdere uitvoering van het project niet in het gedrang te brengen wordt de informatie die wordt uitgewisseld tussen de partijen die deel uitmaken van de stuurgroep op strikt vertrouwelijke wijze te behandelen.

In dit verband worden (i) alle documenten en informatie die tussen partijen onderling worden uitgewisseld, (ii) elk specifiek element van onderhavige startovereenkomst en (iii) de intellectuele eigendomsrechten als vertrouwelijke informatie beschouwd, ongeacht of de vermelding 'vertrouwelijk', of gelijkaardig, hierop werd aangebracht.

Deze vertrouwelijke informatie zal strikt vertrouwelijk worden behandeld, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen of behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke mededeling van de Partij die de informatie overmaakt, dat deze informatie niet als vertrouwelijke informatie dient te worden beschouwd. Dit houdt in dat deze informatie niet worden verspreid, gepubliceerd, overhandigd of ter beschikking gesteld aan derden in enige vorm.

Op deze verplichting tot vertrouwelijkheid wordt uitzondering gemaakt wanneer het gaat om gegevens die

- in het publiek domein zijn;
- moeten worden medegedeeld aan werknemers, aangestelden en onderaannemers om de goede uitvoering van taken en verplichtingen volgens de termen van onderhavige startovereenkomst te verzekeren; met dien verstande dat iedere partij zal zorgen dat zijn werknemers, aangestelden en onderaannemers door dezelfde vertrouwelijkheidsverplichting verbonden zullen zijn;

- van een derde op regelmatige wijze werden verkregen;
- reeds in het bezit waren van een partij zonder de verplichting van vertrouwelijkheid;
- bekendmaking aan daartoe aangeduide bevoegde instanties vereisen op grond van een bijzondere reglementering waaraan een partij onderworpen is;
- in het kader van een geschillenregeling, van een gerechtelijke procedure, of overeenkomstig een wet, decreet of reglement moeten worden vrijgegeven;

In de twee laatst genoemde gevallen zal de partij die de verplichting heeft om sommige vertrouwelijke inlichtingen bekend te maken eerst de andere partijen raadplegen om de vorm en de inhoud van de mededeling samen te bepalen.

Ingeval van beëindiging van de overeenkomst waarna tussen partijen niet meer wordt samengewerkt, zullen de informatie en eventuele studieresultaten uitsluitend eigendom blijven van de partij die ze zal hebben verricht voor en/of ter beschikking hebben gesteld aan de verschillende ondertekenende partijen. De door de partijen gezamenlijk gegenereerde informatie en/of door de partijen betaalde studies zullen toebehoren in onverdeeldheid aan elk der ondertekenende partijen.

Deze clausule van vertrouwelijkheid belet niet dat de Zusters of andere partijen hun raad van bestuur of andere eigen beslissingsorganen kunnen inlichten omtrent de punten die hen aanbelangen, doch met de uitdrukkelijke vermelding dat deze inlichtingen confidentieel moeten gehouden worden.

De externe kosten, die noodzakelijk zijn voor de verdere uitwerking van het project, worden gedragen door de partij dewelke daartoe specifiek opdracht heeft gegeven tenzij hier binnen de stuurgroep in consensus anders wordt over beslist. Ieder der partijen staat sowieso in voor de eigen interne kosten, waaronder begrepen de kosten van de deelname aan de stuurgroep.

Aangezien bepaalde onderdelen een nauwere samenwerking tussen twee of meerdere deelnemers aan de stuurgroep zouden kunnen vereisen, wordt niet uitgesloten dat reeds tijdens het overleg, een nadere samenwerkingsovereenkomst wordt uitgewerkt.

3. WERKWIJZE

Een concreet stappenplan, op basis van de drie hierboven beschreven doelen, zal door Foruminvest NV worden opgemaakt en zal worden overgemaakt aan de partijen betrokken in de overlegstructuur, zoals hieronder uiteengezet, tijdens hun eerste samenkomst.

Dit stappenplan is een dynamisch document, dat tijdens de verschillende stuurgroepvergaderingen in overleg zal worden aangepast in functie van de verdere uitwerking van het project en de voortgang van de verschillende geïdentificeerde stappen.

Foruminvest NV zal verslag uitbrengen tijdens elke samenkomst van de stuurgroep aangaande de voortgang van het project ten opzichte van dit stappenplan en zo nodig een geactualiseerd stappenplan voorstellen.

Voor het overleg wordt een termijn van 9 maanden voorzien. Na afloop van deze termijn wordt de onderhavige startovereenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van 1 maand tot een uiteindelijke duur van maximaal 12 maand. Hierna dient een nieuwe overeenkomst te worden opgesteld.

4. VERBINTENIS TOT SAMENWERKEN

Om een vruchtbare samenwerking op te zetten waarbinnen elk van de verschillende betrokken partijen zich kan terugvinden en kan functioneren op basis van de van hem verwachte inbreng, is het noodzakelijk dat de verschillende partijen op een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige wijze hun intentie uiten om samen te werken.

In dit kader is het in de eerste plaats cruciaal voor Foruminvest NV om te kunnen beschikken over de garantie dat er tijdens de voorbereiding en uitwerking van het project, op de site geen eigendomsrechten of zakelijke rechten worden verleend aan derden. Daarom onderschrijven alle leden van de stuurgroep hun uitdrukkelijk akkoord met de onderstaande clausule:

"Ondergetekenden verbinden zich ertoe ten aanzien van Foruminvest NV en, zo van toepassing, ten aanzien van de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV, om tijdens een periode van 9 maanden ingaande op 20 februari 2004, zoals eventueel verlengd in uitvoering van punt 3, laatste lid van de startovereenkomst, met betrekking tot de herontwikkeling van deze site, met derden geen overleg of onderhandelingen te voeren dienaangaande, geen rechten te verlenen op of overeenkomsten aan te gaan die betrekking hebben op de juridische of economische overdracht van grond en/of opstallen, tenzij met uitdrukkelijk en schriftelijke instemming van Foruminvest NV of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV. Dit belet geenszins de voorziene ruiloperatie tussen Woonregie en de vzw Woon- en Zorg H. Hart met betrekking het rusthuis in de Wijngaardstraat conform de eerder gesloten overeenkomst in functie van het stadsvernieuwingproject Buda-eiland.

De Stad Kortrijk en de Woonregie verklaren in dit verband dat zij de nodige stappen zullen ondernemen opdat deze ruiloperatie de realisatie van het project en de overdracht van het rusthuis in de Wijngaardstraat aan Foruminvest NV of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV, zoals voorzien in deze start-overeenkomst en verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die tussen partijen zal worden gesloten, niet zal bemoeilijken .

Deze verklaring houdt enkel een afstand in van het recht om met derden te overleggen, onderhandelen of contracteren, doch doet in hoofde van partijen geen wederzijdse rechten ontstaan met betrekking tot de ontwikkeling zelf van de terreinen "

Foruminvest NV of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex O.L.V. Bijstand te Kortrijk verbonden met Foruminvest NV engageert zich van haar kant om haar concept, zoals voorgesteld in de documenten en bijhorende brief (referentie Kortrijk/031201_br_WOONREGIE) en de daarbij horende presentatie van 12 december 2003, verder te concretiseren.

5. RESULTATEN VAN HET OVERLEG

Na afronding van het overleg en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de randvoorwaarden zoals bepaald in de stuurgroep vervuld zijn of voldoende gewaarborgd zijn én er overeenstemming wordt bereikt omtrent de verkoopvoorwaarden met inbegrip van prijs en lasten, wordt overgegaan tot:

- o het sluiten van één of meerdere koopovereenkomsten tussen Foruminvest NV of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV en enerzijds de VZW "Klooster der Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand" en anderzijds de VZW Woon en Zorg Heilig Hart, op de terreinen gelegen aan de Sionstraat, de Wijngaardstraat, de St-Jansstraat en de Kleine St-Jansstraat (zie plan in bijlage) onder de randvoorwaarden zoals bepaald in de stuurgroep en in artikel 1.3. van deze

overeenkomst, waarbij zeker met betrekking tot de huisvesting van de zusters een definitieve oplossing moet zijn gevonden, waarmee de zusters-eigenaren zich expliciet akkoord hebben verklaard.

- o Het opstellen met elkeen van de betrokkenen, voor zover noodzakelijk, van een samenwerkingsovereenkomst, waarin onder meer de volgende elementen aan bod kunnen komen:
 - o De mogelijkheid om de toegang tot de ondergrondse parking via de publieke parking aan de Veemarkt te organiseren;
 - o De uitwerking van de andere projecten in Kortrijk die een invloed kunnen hebben op het succes van het voorgestelde concept, zoals het project Hoog Kortrijk;
 - o De garantie van de Stad Kortrijk of de Woonregie, dat zij desgevallend zal overgaan tot onteigening van de nodige omliggende projectgronden, indien deze niet kunnen worden verworven via een minnelijke aankoop en het engagement van Foruminvest of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV om deze projectgronden over te kopen (tegen onteigeningprijs meer kosten) en te integreren in haar concept en anderzijds de nodige initiatieven te nemen om de projectgronden, die wel via minnelijke aankoop kunnen verworven worden, te verwerven.
 - o De garantie van Foruminvest NV, of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV, dat zij zullen samenwerken met de Stad Kortrijk wat betreft promotie en citymarketing van het projectgebied en de stad Kortrijk in zijn globaliteit in het bijzonder.
 - o De mogelijkheid van Foruminvest NV, of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV, om Kortrijk te helpen de leegstand aan te pakken door middel van investeringsfondsen, opgericht voor de revalorisatie van de binnenstad.
 - o De regeling voor overdracht (via voorkeepsrecht of andere) van de panden die Foruminvest NV, of de specifiek gecreëerde rechtspersoon voor de herontwikkeling van het klooster- en schoolcomplex OLV van Bijstand te Kortrijk, verbonden met Foruminvest NV, desgevallend reeds zou verworven hebben met het oog op de realisatie van het project aan de Woonregie, indien definitief blijkt dat het project niet kan worden gerealiseerd;
 - o De uitwerking van een globale visie op het projectgebied vereist een aansluiting vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt van het project lagere school bijstand en Wijngaardstraat nrs. 30-32-34-36 door de Woonregie en haar private partner Van Roey in kader van de publiek-private samenwerking. Aangezien de Woonregie hierbij een sleutelrol vervult, zal zij erover waken dat de uitwerking van het voornoemde project in relatie gebeurt met de globale visie op het projectgebied.

De verschillende parameters voor elkeen van de hiervoor opgesomde elementen zullen verder worden besproken tussen partijen tijdens het overleg en zullen worden gedetailleerd in de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.

Ingeval van enig geschil betreffende de uitlegging, naleving en/of uitvoering van deze overeenkomst, zijn de rechtbanken van Kortrijk bevoegd. Het Belgisch recht is op deze overeenkomst van toepassing.

Getekend in vijf originelen te Kortrijk op datum van 20 februari 2004.

Elke partij verklaart een origineel document te hebben ontvangen.

de Stad Kortrijk
Vertegenwoordigd door
Schepen Jean de Bethune
Schepen Frans Destoop

de VZW "Klooster der Zusters van Onze-Lieve-
Vrouw van Bijstand"
Vertegenwoordigd door
Zuster Diane D'Haeveloose
Zuster Agnes Vernackt

Het Autonoom Gemeentebedrijf Woonregie
Kortrijk
Vertegenwoordigd door
Voorzitter Stefaan De Clerck
Directeur Trui Tydgat

de VZW Woon en Zorg Heilig Hart
Vertegenwoordigd door
Directeur Wino Baeckelandt
De heer Marc Dewitte

FORUMINVEST NV
Vertegenwoordigd door
De heer Pierre Yserbyt, bestuurder
De heer Peter Verlinden