



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

OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT DE OPRICHTING VAN EEN STUDIESYNDICAAT - middelbare school Bijstand - rusthuis H. Hart Wijngaardstraat-

VOLGENDE PARTIJEN

- De vzw "Klooster der Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand", vertegenwoordigd door
 - Eerwaarde Zr. D. D'haeveloose
 - Eerwaarde Zr. A. Vernackt
 - Eerwaarde Zr. G. Dewaele
- De vzw Woon en Zorg Heilig Hart, vertegenwoordigd door
 - Dhr. W. Baeckelandt, algemeen directeur
 - dhr. D. Derieuw, projectadviseur

Enerzijds

- de Stad Kortrijk, vertegenwoordigd door ...
- het Autonom Gemeentebedrijf Woonregie Kortrijk, vertegenwoordigd door ...

Anderzijds

Beslissen samen te werken om de panden en terreinen gelegen binnen de site "middelbare school Bijstand annex rusthuis H. Hart Wijngaardstraat" op een kwaliteitsvolle manier te ontwikkelen.

In eerste instantie zal hiertoe een studie worden gedaan naar de ruimtelijke, functionele, markttechnische en financiële mogelijkheden, resulterend in een haalbaar masterplan. Hierbij wordt uitgegaan van de eerste conceptnota van het bureau Meertens en Steffens.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Het gebied, waarop deze overeenkomst van toepassing is, is het gebied begrensd door de St.Jansstraat, Lange Steenstraat, Sionstraat en Wijngaardstraat : de middelbare school Bijstand en het rusthuis H. Hart. De terreinoppervlakte van het gebied beslaat circa 7.500 m²:

- schoolgebouw St. Jansstraat nr. 4 : 6.806 m² volgens kadaster
- rusthuis H. Hart, Wijngaardstraat 41 : 775 m² volgens kadaster.

De totale vloeroppervlakte van heel het complex, incl. speelplaats en tuintjes, bedraagt ruim 17.000 m².

In het gewestplan staat deze zone aangeduid als woongebied.

Het projectgebied bestaat uit een aantal sterk verschillende onderdelen :

- het kloostergebouw
- het schoolgebouw aan de St. Jansstraat
- het klassengebouw in het binnengebied
- het klassengebouw aan de Sionstraat
- de kapel
- het rusthuis in de Wijngaardstraat

Gezien de activiteiten van de middelbare school op zich reeds zijn stopgezet en gezien de verhuis van het rusthuis, is een groot deel van het projectgebied nu reeds ongebruikt of zal het dit in de nabije toekomst worden. Dit geldt niet voor het klooster (mogelijks kapel), waar de zusters-eigenaren nog zo lang mogelijk wensen te verblijven. Delen van het projectgebied worden bovendien tijdelijk verhuurd aan diverse partijen.

Bovenstaande partijen vertolken de bekommernis voor het vinden van een passende herbestemming voor het projectgebied. In elk geval dient langdurige leegstand te worden tegengegaan. Hierbij dient te worden gezocht naar een TOTAALOPLOSSING.

Alle ondergetekenden zijn op één of andere manier belanghebbende in het project zij het als overheid, exploitant of grondeigenaar. Zij stellen dus ook dat moet worden overgegaan naar een concept waarin wordt gestreefd naar het gemeenschappelijk belang.

Ondergetekenden hebben besloten onder hen een studiesyndicaat op te starten onder de volgende voorwaarden die zij onderschrijven

ARTIKEL 1. : oprichting studiesyndicaat

Tussen de partijen wordt een tijdelijk studiesyndicaat opgericht dat door de Leden in hun onderlinge relaties aangeduid wordt als Studiesyndicaat "Middelbare school Bijstand annex rusthuis H. Hart Wijngaardstraat"

ARTIKEL 2. : doelstellingen

Dit studiesyndicaat, dat als uitgangspunt heeft de opmaak van een **masterplan** voor de gronden en gebouwen deel uitmakende van het projectgebied zodat de desbetreffende gronden en gebouwen op een kwaliteitsvolle manier kunnen ontwikkeld worden, heeft volgende doelstellingen :

- Het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen (zie artikel 10)
- Een functionele analyse van de ontwikkelingsmogelijkheden
- Een ruimtelijke verkenning van het gebied waarbij de mogelijke locaties voor functies worden aangegeven
- Een voorstel van de meest geschikte ontwikkeling op de betrokken terreinen
- De organisatie van het ontwikkelingsproces :
 - Het voorstellen van eventueel bijkomende voorwaarden die vervuld moeten worden om verantwoorde projecten te realiseren indien nodig het opmaken of wijzigen van het bijzonder plan van aanleg, onteigeningsbesluiten, enz...
 - Het onderzoeken van het juridische kader waarbinnen de inplantingen gerealiseerd kunnen worden en het daadwerkelijk begeleiden en verwezenlijken van deze juridische en administratieve stappen.
 - Een financiële onderbouwing van de ontwikkeling en realisatie
 - Het uitstippelen van de fasering

Binnen het studiesyndicaat wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die inzake bewoning worden gesteld door de Zusters van O.L.V. Van Bijstand en de evolutie van het dossier omtrent de verhuis van het rusthuis.

Desgevallend kan de stuurgroep op basis van de ontwikkeling hierin in consensus beslissen de studieopdracht aan te passen, op te schorten of eventueel stop te zetten.

ARTIKEL 3. : medewerking - werkplan

Ieder lid werkt mee aan de realisatie van de doelstellingen vermeld in artikel 2,

De Leden verbinden zich ertoe zo spoedig mogelijk na ondertekening van onderhavige overeenkomst een definitief werkplan en daarmee gepaard gaande timing op te stellen.

ARTIKEL 4. : stuurgroep

Teneinde de doelstellingen van het studiesyndicaat te kunnen realiseren, wordt door elk van de partijen één of meerdere personen afgevaardigd in de stuurgroep. Deze stuurgroep is verantwoordelijk voor de gehele operationele werking van het studiesyndicaat.

Alle beslissingen worden genomen in consensus.

De Leden kunnen onderling een voorzitter en secretaris aanduiden.

ARTIKEL 5. : kosten

Er wordt wederzijds bepaald dat de hele zone op een samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moet worden ontwikkeld en dat alle volgende stappen, die voor een deel of voor het geheel worden gezet rekening moeten houden met een totaal concept. Dit totaal concept wordt voorbereid door de Woonregie en de kosten die daaraan verbonden zijn, worden in gelijke mate gedragen door partij enerzijds en partij anderzijds. Om de zes maanden gebeurt een financiële afrekening en worden de kosten vereffend. De voorfinanciering van de studiekosten wordt gedragen door de Woonregie. Voorwaarde hierbij is dat vooraf zo nauwkeurig mogelijk wordt bepaald welke kosten hiermee gepaard gaan.

Ook bij andere eventuele door het studiesyndicaat gegeven studieopdrachten worden de kosten in gelijke mate verdeeld over beide partijen.

Voor wat betreft zeer gedetailleerde studies, specifiek voor één van de partijen, dient het studiesyndicaat te oordelen indien deze al dan niet door haar kunnen gefinancierd worden.

Ieder der partijen draagt de eigen interne kosten, daaronder begrepen de kosten van de deelname aan de stuurgroep.

ARTIKEL 6. : Studie Meertens en Steffens

De Woonregie heeft reeds de nodige initiatieven genomen om een eerste en tweede deelstudie omtrent het projectgebied op te starten. De Woonregie staat zelf in voor de financiering van deze studie. Het studiesyndicaat zal beslissen in welke mate bijkomend onderzoek noodzakelijk is en bijgevolg ook instaan voor de kosten die hiermee gepaard gaan.

ARTIKEL 7. : Duur studiesyndicaat

Het studiesyndicaat is van tijdelijke duur met ingang van heden, tenzij de stuurgroep hier anders zou over beslissen.

ARTIKEL 8. : contacten met derden

Partijen verbinden zich ertoe tijdens de duur van deze overeenkomst m.b.t. het te ontwikkelen gebied met derden geen overleg en onderhandelingen te voeren, geen rechten te verlenen of overeenkomsten aan te gaan die betrekking hebben op de juridische of economische overdracht van grond en/of opstallen, tenzij met toestemming van de stuurgroep.

ARTIKEL 9. : stopzetting deelname

Een lid van het studiesyndicaat kan zich voortijdig terugtrekken, mits een vooropzeg van drie maanden, per aangetekend schrijven aan de voorzitter van het studiesyndicaat. Het uittredend lid verliest alle rechten en is verplicht de andere leden de beschikking te laten van de verstrekte gegevens vereist om de studie, opzet van het studiesyndicaat, te beëindigen.

ARTIKEL 10. : Samenwerkingsovereenkomst

Na het verwezenlijken van het doel van het studiesyndicaat beslist de stuurgroep in consensus indien wordt overgegaan tot de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst, dewelke werd vastgelegd binnen het studiesyndicaat.

Deze samenwerkingsovereenkomst strekt ertoe vast te leggen hoe de partijen concreet zullen voorzien in de financiering, de commercialisatie, het bouwrijp maken met inbegrip van stedenbouwkundige implicaties en de juridisch-administratieve begeleiding en uitwerking van het voorgestelde project.

Ieder lid ontzegt zich het recht om zelf of met een derde een samenwerkingsovereenkomst en/of vennootschap op te richten met hetzelfde doel zolang niet schriftelijk werd vastgesteld dat er een onmogelijkheid bestaat om de samenwerkingsovereenkomst uit te voeren tussen de leden van het studiesyndicaat.

Ingeval van uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst zal de stuurgroep alle informatie en studies overdragen aan dit samenwerkingsverband.

Ingeval van ontbinding van het studiesyndicaat waarop geen uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst volgt, zullen de informatie en studieresultaten uitsluitend eigendom blijven van het lid die ze zal hebben verricht voor en/of ter beschikking hebben gesteld in het kader van dit studiesyndicaat.

De door de leden uitgewisselde en gezamenlijk gegenereerde informatie en studieresultaten zullen toebehoren in onverdeeldheid aan de leden van het studiesyndicaat die ieder afzonderlijk er inbreng van zullen kunnen doen in een desgevallend later tot stand gekomen studiesyndicaat of samenwerkingsovereenkomst.

Indien tijdens een periode van twee jaar die volgt op de beëindiging van het studiesyndicaat, één der leden - al dan niet met derden - een eigen samenwerkingsverband wenst op te richten, en daarbij gebruik wenst te maken van de informatie die verzameld werd door het studiesyndicaat, is het verplicht eerst de anderen de mogelijkheid te bieden toe te treden tot dit samenwerkingsverband.

ARTIKEL 11.

Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd met het akkoord van beide partijen.

De rechten van gelijk welke aard die zouden kunnen voortspuiten uit onderhavige overeenkomst, kunnen niet worden overgedragen aan derden, tenzij mits het akkoord van alle partijen.

ARTIKEL 12.

Voor alles wat de uitvoering van deze overeenkomst aangaat, doen de leden keuze van woonst in hun respectievelijke zetel.

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.

Opgemaakt te Kortrijk, op in ... exemplaren. Elke partij verklaart hierbij haar origineel ontvangen te hebben.

De partijen.