



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

De West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging bij verkorting genaamd WVI, rechtsopvolger van de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvestingsbeleid, bij verkorting genaamd WIH, gefusioneerd met de Westvlaamse Intercommunale voor Economische Expansie en Reconversie, bij verkorting genaamd WIER, krachtens beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van tien december negentienhonderd negenennegentig, waarvan de maatschappelijke zetel en kantoren gevestigd zijn te 8310 Brugge - Assebroek, Baron Ruzetteaan 35.

Vereniging van gemeenten beheerst door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zesentachtig op de intercommunales, waarvan de oprichting en het ontwerp der statuten goedgekeurd werden bij Koninklijk Besluit van achtentwintig januari negentienhonderd vierenzestig, verschenen in het Belgisch Staatsblad van negentien februari negentienhonderd vierenzestig, opgericht bij onderhandse akte van dertig mei negentienhonderd vierenzestig, waarvan de statuten neergelegd werden ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge op negen juni negentienhonderd vierenzestig en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van achttien juni negentienhonderd vierenzestig onder nr. 19.157, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd (algehele statutenwijziging) bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 18 december 2013, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2014 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 maart 2014

Hierbij vertegenwoordigd door Patrick Zutterman, directeur

Hierna genoemd "WVI"

En:

[.....]

Met ondernemingsnummer: [.....]

Met zetel te : [.....]

Hierbij vertegenwoordigd door [.....]

Hierna genoemd "de Private Partner"

Hierna gezamenlijk "Partijen" genoemd

Wordt uiteengezet hetgeen volgt:

1. WVI is eigenaar van een perceel langs de Houthulstseweg in Langemark-Poelkapelle. Vanuit de vaststelling dat veel kleine bedrijven moeilijk een geschikte vestigingslocatie vinden en vaak in de onmogelijkheid verkeren om een eigen gebouw op een individuele kavel te realiseren, werd dit perceel voorbehouden voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw, zoals hierna nader omschreven in artikel 1. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.875m².
2. WVI wenst dus op dit perceel een bedrijfsverzamelgebouw, hierna nader omschreven in artikel 1, op te richten en bedrijfsmodules in dit gebouw ter beschikking te stellen van kleine ondernemingen. Onder een bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan: een bedrijfsgebouw waarin verschillende 'kleine' bedrijven gevestigd zijn. Dergelijk gebouw bestaat uit verschillende modules. Een bedrijf dat zich in een bedrijfsverzamelgebouw wil vestigen kan één of meerdere modules in het gebouw aankopen.
3. WVI wil dit bedrijfsverzamelgebouw realiseren in een samenwerkingsformule met een private partner. WVI wil echter wel nauw betrokken zijn bij de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw om zo de kwaliteit, duurzaamheid en harmonische integratie in de omgeving te kunnen bewaken. Daarom werden vooraf onder meer een aantal randvoorwaarden en stedenbouwkundige inplantingsvoorschriften vooropgesteld en werd ervoor gekozen dit bedrijfsverzamelgebouw samen met een Private Partner te realiseren.
4. Gegeven het voorgaande heeft WVI op een publieke oproep gedaan tot deelname aan 'de procedure voor de selectie van een kandidaat met interesse voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op de grond van WVI, gelegen langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle', hierna genoemd Publieke Oproep. In de Informatiebrochure van de Publieke Oproep werden verschillende documenten te beschikking gesteld:
 - Opmetingsplan van het Terrein
 - Resultaten bevraging kandidaat kopers. Deze bevraging dateert van juli 2015. WVI kan geen garantie geven omtrent de actualiteitswaarde van de bevraging en kan bijgevolg niet aansprakelijk gesteld worden voor verkeerde of gedateerde informatie. De bevraging wordt louter ter informatie ter beschikking gesteld.
 - Projectdefinitie
 - Verkoopvoorwaarden voor toekomstige kopers van één of meerdere modules in het bedrijfsverzamelgebouw
 - Ontwerp-samenwerkingsovereenkomst
 - Ontwerp-overeenkomst recht van opstal

Aan de inschrijvers werd gevraagd om in hun Inschrijving een eerste Schetsontwerp van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw op te nemen.

In functie van de kwaliteitsbewaking gebeurt de samenwerking in twee fases, nl:

- De Conceptuele fase: in deze fase wordt de geselecteerde inschrijving gedurende een maximale periode van drie maanden, samen met WVI, verder uitgewerkt tot een concreet, economisch haalbaar project (projectvoorstel), met als basis het ingediende schetsontwerp. Pas als er een akkoord is over het te realiseren project en de samenwerkingsmodaliteiten, wordt overgegaan tot de Realisatiefase, zoniet wordt de samenwerking stopgezet. De Conceptuele fase begint bij de ondertekening van onderhavige overeenkomst.
 - De Realisatiefase: in deze fase zal het bedrijfsverzamelgebouw effectief gerealiseerd worden op het voorbehouden perceel. De Realisatiefase sluit aan op de Conceptuele fase en begint bij de ondertekening van de overeenkomst Recht van Opstal.
5. De afsluitingsdatum voor de inschrijvingen van de publieke oproep werd vastgesteld op 25 augustus 2016. Hierop hebben [...] kandidaten ingeschreven. Van de ingediende inschrijvingen die tijdens de selectie- en evaluatieprocedure tegen elkaar werden afgewogen, heeft het directiecomité van WVI op [...] beslist om de Inschrijving van de Private Partner te weerhouden en de Conceptuele fase met de Private Partner aan te vangen.

Partijen zijn aldus akkoord gegaan om in onderhavige overeenkomst de samenwerking tijdens de Conceptuele fase te regelen onder de hierna volgende voorwaarden en modaliteiten.

Waarna wordt overeengekomen hetgeen volgt:

Inhoudstafel

- Art. 1 Definities
- Art. 2 Voorwerp van de overeenkomst – Samenwerking
- Art. 3 Modaliteiten voor de samenwerking
- Art. 4 Beëindiging van de overeenkomst

ONTWERP

Art. 1 Definities

Bedrijfsverzamelgebouw: een bedrijfsgebouw waarin verschillende 'kleine' bedrijven gevestigd zijn. Dergelijk gebouw bestaat uit verschillende modules. Een bedrijf dat zich in een bedrijfsverzamelgebouw wil vestigen kan één of meerdere modules in het gebouw aankopen.

Conceptuele fase: de eerste fase van de samenwerking waarin de geselecteerd kandidaat, met name de Private Partner, en WVI het voornemen hebben het ingediende Schetsontwerp samen uitwerken tot een realiseerbaar project en de modaliteiten vastleggen voor een verdere samenwerking, gedurende maximaal drie maanden.

Informatiebrochure: de brochure die aan de geïnteresseerde bedrijven ter beschikking werd gesteld door WVI naar aanleiding van de Publieke Oproep tot deelname aan de procedure voor de selectie van een kandidaat met interesse voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op grond van WVI, gelegen langs de Houthulstseweg, hierna genoemd Publieke Oproep en waarbij een ontwerp van onderhavige overeenkomst was gevoegd in bijlage; deze Informatiebrochure maakt integraal deel uit van onderhavige overeenkomst en is toegevoegd in **Bijlage 1**.

Inschrijving: de inschrijving van de Private Partner voor de Publieke Oproep waarin de Private Partner beantwoordt aan de vragen van de Informatiebrochure en waarin deze zich akkoord heeft verklaard met alle bepalingen en voorwaarden van de Publieke Oproep, de Informatiebrochure en de daarbij horende documenten;

Er zal in **Bijlage 2** naar keuze van WVI hetzij een origineel exemplaar, hetzij een door de Private Partner 'ne varietur' ondertekende kopie van deze Inschrijving gevoegd om er integraal deel van uit te maken. De Inschrijving bevat minstens een schetsontwerp en een samenwerkingsvoorstel voor de Realisatiefase;

Private Partner: de private ontwikkelaar/architect die na de selectieprocedure door het directiecomité weerhouden werd om de Conceptuele fase aan te vatten.

Realisatiefase: de fase die volgt op de Conceptuele fase waarin, na een akkoord tussen beide partijen over het te realiseren project en de samenwerkingsmodaliteiten, het Bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd zal worden.

Schetsontwerp: (grafische) voorstelling van de ruimtelijk, architecturale en functionele invulling van het Bedrijfsverzamelgebouw dat deel uitmaakt van de Inschrijving en in de Conceptuele fase verder verfijnd zal worden tot het Projectvoorstel.

Terrein: onbebouwd perceel grond gelegen te Langemark-Poelkapelle, langs de Houthulstseweg, kadastraal gekend als een deel van Langemark-Poelkapelle, 3e afdeling, sectie D nrs. 220ex en 224Eex en met een oppervlakte van ca 3.875m², zoals aangeduid op het plan van **Bijlage 3**, dat eigendom is van WVI en door WVI voorgehouden wordt voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.

Art. 2 Voorwerp van de overeenkomst – Samenwerking

- 2.1. WVI en de Private Partner verbinden zich om gezamenlijk, gedurende een maximale periode van drie maanden, de weerhouden Inschrijving verder uit te werken tot een concreet project dat voldoende kwalitatief is en dat economisch haalbaar is, op het hiervoor voorbehouden Terrein. Tijdens deze drie maanden worden ook de samenwerkingsmodaliteiten in functie van een effectieve realisatie verder uitgewerkt.
- 2.2. Voor de duur van onderhavige overeenkomst (de Conceptuele fase), verbindt de Private Partner zich ertoe om:
 - Maandelijks een overlegvergadering met de betrokken medewerkers van WVI te beleggen;
 - Iedere maand de nodige aanpassingen aan het dossier voor te leggen, rekening houdend met de opmerkingen en afspraken gemaakt op de overlegvergadering.

Art. 3 Modaliteiten voor de samenwerking

- 3.1. De opmaak van de verschillende schetsontwerpen gebeurt telkens conform de bepalingen uit de Informatiebrochure, de verkoopvoorwaarden en de projectdefinitie, tenzij hierop afwijkingen toegestaan worden door WVI.
- 3.2. WVI zal de gegevens waarover zij beschikt ter beschikking stellen. Ze heeft de gegevens echter niet gecontroleerd op juistheid. Bijgevolg neemt de Private Partner zelf de verantwoordelijkheid op zich om de juistheid te controleren.
- 3.3. Deelname aan de Conceptuele fase door de Private Partner houdt geen enkele garantie in voor een eventuele uitvoering van het project.
- 3.4. De Partij die kosten maakt binnen de Conceptuele fase draagt die kosten zelf. Mits een schriftelijk akkoord van beide partijen kunnen bepaalde, in dat schriftelijk akkoord aangeduide, kosten gemeenschappelijk gedragen worden, hierna genoemd 'gemeenschappelijke kosten'. Als het schriftelijk akkoord geen verdeelsleutel aangeeft worden die gemeenschappelijke kosten door elke partij voor de helft gedragen.

Art. 4 Beëindiging van de overeenkomst

- 4.1. De Conceptuele fase vangt aan op datum van de ondertekening van onderhavige overeenkomst en heeft een maximale duurtijd van drie maanden. Ze eindigt automatisch en van rechtswege uiterlijk drie maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst.
- 4.2. De overeenkomst kan voortijdig beëindigd worden mits een schriftelijk akkoord van beide Partijen in volgende situaties:
 - Als vroeger dan de voorziene drie maanden tot een akkoord over het te realiseren project en de samenwerkingsmodaliteiten gekomen wordt,
 - Als duidelijk wordt dat het niet mogelijk zal zijn om tot een akkoord te komen tussen beide partijen over het te realiseren project en de samenwerkingsmodaliteiten.
- 4.3. De overeenkomst kan tevens voortijdig beëindigd worden bij een ernstige tekortkoming van één van beide Partijen, m.a.w. als één van beide partijen de verplichtingen in onderhavige overeenkomst niet nakomt.
- 4.4. Onderhavige samenwerkingsovereenkomst kan onder geen enkele voorwaarde stilzwijgend verlengd worden. De verlenging van deze Conceptuele fase is enkel mogelijk mits het voorafgaand schriftelijk akkoord van beide Partijen.

- 4.5. Als na de Conceptuele fase geen akkoord bereikt wordt tussen beide Partijen en dus niet kan overgegaan worden tot de Realisatiefase, zal geen van beide Partijen schadevergoeding van de andere Partij kunnen eisen.

Opgemaakt op [.....] te Brugge in 3 originele exemplaren, waarvan elke Partij uitdrukkelijk erkent één ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en waarvan één exemplaar bestemd is voor registratie.

Voor WVI,

Voor [.....]

Directeur

ONTWERP

Bilagen

- Bijlage 1 Informatiebrochure
- Bijlage 2 Inschrijving met Projectvoorstel
- Bijlage 3 Overzichtsplan Terrein Houthulstseweg, Langemark-Poelkapelle

ONTWERP