

---

# Samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Gent en de Vlaamse Erfgoedkluis nv

## BETREFFENDE DE ECONOMISCHE HERBESTEMMING VAN DE SINT-ANNAKERK TE GENT

---

### TUSSEN ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

1. De **stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepene, in uitvoering van het Gemeenteraadsbesluit d.d. xx/xx/xxxx. Voor wie handelen:

- De heer Christoph Peeters, schepen
- De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris;

Beiden met zetel ten stadhuize, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Hierna "**de Opdrachtgever**" genoemd.

2. **De Vlaamse Erfgoedkluis NV**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Oude Graanmarkt 63, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0535.743.074, hier vertegenwoordigd door mevrouw Kristl Strubbe, bestuurder en de heer Philip Borremans, bestuurder;

Hierna "**de Vlaamse Erfgoedkluis**" genoemd.

Zij worden hierna elk afzonderlijk een "**Partij**" en gezamenlijk "**de Partijen**" genoemd.

## **GELET OP**

- 1° Artikel 5 van het decreet betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse Overheid van 7 mei 2004 dat de Vlaamse regering machtigt bijzondere opdrachten toe te vertrouwen aan PMV in het kader van de tenuitvoerlegging van de economische politiek van het Vlaamse Gewest;
- 2° De Samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en PMV van 8 augustus 2011;
- 3° De goedkeuring door de Vlaamse Regering op 19 april 2013 van het ondernemingsplan van de Vlaamse Erfgoedkluis als gezamenlijk investeringsvehikel van PMV en Herita;
- 4° De oprichting op 14 juni 2013 van de Vlaamse Erfgoedkluis nv waarbij de Vlaamse Erfgoedkluis zich toelegt op het uitvoeren van haalbaarheids- en structureringsopdrachten inzake onroerend erfgoed in het algemeen en het onroerend erfgoed van de Vlaamse overheid in het bijzonder;
- 5° Wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en latere wijzigingen.

## **OVERWEGENDE DAT**

- 1° PMV en Herita op 14 juni 2013 de Vlaamse Erfgoedkluis hebben opgericht;
- 2° De Sint-Annakerk, met interieur, en gelegen aan het Sint-Annaplein 1, 9000 Gent, bij M.B. van 22 februari 1980 beschermd werd als monument en stadsgezicht;
- 3° De Sint-Annakerk met haar onmiddellijke omgeving, kadastraal gekend onder 4<sup>de</sup> afdeling Gent, sectie D,2114 E5 en 2116 A2/P2/V2 met een totale vermoedelijke grondoppervlakte van ca. 3.498 m<sup>2</sup>, (hierna "het Gebouw") momenteel nog in gebruik is voor diverse erediensten en concerten. Een korte historische beschrijving van de kerk is opgenomen in bijlage 1;
- 4° Het Gebouw dringende restauratie- en onderhoudswerken behoeft, waaronder de rechterzijgevel laatste travee, het abscis en de volledige linker zijgevel. Tussen 1996 en 2013 werden reeds renovatiewerken uitgevoerd aan andere gebouwdelen. Een uitgebreid bouwkundig rapport inspectie is opgenomen in bijlage 2.
- 5° Het Gebouw volgens het Gewestplan gelegen is in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen;
- 6° De Opdrachtgever al een aantal jaren naar de meest zinvolle herbestemming zoekt voor het Gebouw. Het uitgangspunt van de Opdrachtgever is dat de herbestemming kadert in een marktprocedure, waarbij zowel de restauratie/renovatie als exploitatie van het Gebouw door een derde partij dient te gebeuren. In die zin zoekt de Opdrachtgever naar een globale en structurele oplossing voor het Gebouw;

7° De Vlaamse Erfgoedkluis de Opdrachtgever wenst te ondersteunen door haar kennis en expertise ter beschikking te stellen, de rol van projectmanager voor de marktverkenning en de marktprocedure op te nemen en de financierbaarheid van het project, indien nodig, wenst te faciliteren door, pari passu met de private investeerders financiering te verstrekken voor het project.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **Artikel 1. Doelstelling van de Opdracht**

Het doel van de Opdracht bestaat erin dat de Vlaamse Erfgoedkluis:

1. een geïntegreerde marktprocedure voert met het oog op het aantrekken van een private partner die de zakelijke rechten overneemt en instaat voor de herontwikkeling van het Gebouw;
2. het project zo te structureren dat het optimaal kan gefinancierd worden met private en publieke middelen;
3. het onderzoeken van een investeringsrol voor de Vlaamse Erfgoedkluis.

Voor de realisatie van het project zal nauw samengewerkt worden met de stad Gent, het Agentschap Onroerend Erfgoed en andere betrokken projectpartners.

### **Artikel 2. Uitgangspunten en principes bij realisatie van de Opdracht**

Bij het uitvoeren van de Opdracht worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. nauwe samenwerking en dialoog met de betrokken stakeholders (o.a. het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Kerkfabriek en het Bisdom);
2. het respecteren van alle wettelijke bepalingen als gevolg van de bescherming van het Gebouw als monument;
3. het naleven van regels op vlak van ruimtelijke ordening (bestemming) en het ruimtelijk kader dat hiervoor in opmaak is;
4. het naleven van de vigerende regelgeving;
5. de structurering van het project in functie van een optimale aanwending van private middelen evenals het optimaliseren van subsidies en ondersteunende maatregelen van overheidswege;
6. het respecteren van alle wettelijke bepalingen als gevolg van de bescherming van de gebouwen als monument.

### **Artikel 3. Opdrachtomschrijving**

#### **§1. Opdrachtomschrijving van de Partijen gezamenlijk**

De uitvoering van de Opdracht verloopt in nauw overleg tussen de Partijen.

De Partijen staan gezamenlijk in voor alle initiatieven waar nodig , nuttig of wenselijk voor de realisatie van de Opdracht inclusief het voeren van onderhandelingen in naam en voor rekening van de stad Gent.

Elke Partij is verantwoordelijk voor de respectievelijke taken die hun toebedeeld zijn binnen het kader van de Opdrachtomschrijving hierna. In het projectplan kan de concrete taakverdeling tussen de Partijen worden opgenomen.

#### **§2. Opdrachtomschrijving van de Vlaamse Erfgoedkluis**

In het kader van de Opdracht neemt de Vlaamse Erfgoedkluis de functie op van projectmanager.

Met het oog op de realisatie van de Opdracht, bestaat de rol van de Vlaamse Erfgoedkluis onder meer uit:

- het aansturen van en initiatief nemen in het kader van het project als projectmanager, waarbij de Opdrachtgever steeds verantwoordelijk zal zijn voor de inhoudelijke invulling en de publiek – publiek/ private afstemming;
- de projectcoördinatie, met inbegrip van het opstellen, het opvolgen en het up-to-date houden van het projectplan;
- het organiseren van een marktverkenning, opstellen business plan, het voeren van een valorisatieprocedure en de structurering van de transactie(s):
  - de marktverkenning behelst een zoektocht en aftasting naar private partijen;
  - de opmaak van een business plan op basis van de gevoerde marktverkenning en de beschikbare informatie teneinde een financieel-economisch beeld te genereren in functie van mogelijke te verwachten opbrengsten;
  - op basis van de resultaten van de marktverkenning zal een geïntegreerde marktprocedure gevoerd worden met het oog op het aantrekken van één of meerdere private investeerders en/of exploitanten voor de acquisitie, renovatie/restauratie en exploitatie van het gebouw, en voor zover ze van toepassing zijn zullen hiervoor de procedures conform de wetgeving overheidsopdrachten gevolgd worden. Bij de marktprocedure zal een brede oproep gebeuren naar de markt via verschillende kanalen (vakverenigingen mbt. vastgoedsector, middenstandsorganisaties, nationale of regionale kranten en tijdschriften, televisie, vastgoedmagazine 'Expertise', vastgoedmakelaars, erfgoedinvesteerders, edm.). Voor een dergelijke marktprocedure zal een wervende informatiebundel worden opgesteld en zal een dataroom worden geïnstalleerd met alle beschikbare informatie. Tevens wordt de mogelijkheid geboden aan geïnteresseerden om het goed te bezoeken.

- het structureren van het project:
  - indien nodig, het aanstellen van juridische en technische adviseurs, conform de wetgeving overheidsopdrachten waar van toepassing;
  - contracten (prijs, voorwaarden en structuur, edm.) met de private partner(s) finaal te onderhandelen, in samenspraak met de Opdrachtgever;
  - het opzetten van de meest geschikte juridische, fiscale en financiële structuren doch rekening houdende met lange termijn garanties betreffende het in stand houden van het Gebouw;
  - het onderzoeken van participaties door de Vlaamse Erfgoedkluis en/of PMV-groep als investeerder of co-investeerder;
  - het laten opstellen van basisaktes en/of beheersovereenkomsten met het oog op een kwalitatief behoud van het Gebouw.

### **§3. Opdrachtomschrijving van de Opdrachtgever**

Met het oog op de realisatie van de Opdracht bestaat de rol van de Opdrachtgever onder meer uit:

- het tijdig aanleveren van alle informatie die nodig of nuttig kan zijn met het oog op de uitvoering van de opdracht en het verzekeren van een continue betrokkenheid in het project (o.a. plaatsbezoeken, interne advisering,...);
- het ondersteunen van de Vlaamse Erfgoedkluis bij het analyseren van de verschillende scenario's en het mee uitwerken van de diverse criteria;
- het nodige doen opdat ten aanzien van de Vlaamse Erfgoedkluis duidelijke en, voor zoveel als mogelijk, uniforme standpunten en instructies kunnen worden gegeven;
- een faciliterende rol op zich nemen voor het oplossen van bepaalde knelpunten en het inwinnen van adviezen bij de bevoegde stedelijke diensten.;
- het coördineren van de publiek-publieke afstemming;

De Opdrachtgever treedt desgevallend op als aanbestedende dienst en staat in voor de betalingsverplichtingen in hoofde van deze overeenkomst. zoals bepaald in artikel 6 §1.

## **Artikel 4. Opdrachtuitvoering**

### **§1. Projectplan**

De uitvoering van de Opdracht zal gebeuren aan de hand van een projectplan, dat op regelmatige basis zal besproken en zo nodig aangevuld of aangepast worden in functie van de vordering van de Opdracht.

Het projectplan zal voorzien in een vooropgestelde tijdsplanning en projectstructuur. Ter voorbereiding van het projectplan wordt in bijlage 1 een indicatief stappenplan en tijdstabel voorgesteld.

Het projectplan wordt opgemaakt na ondertekening van deze overeenkomst en wordt besproken en goedgekeurd door de stuurgroep.

## **§2 Projectorganisatie**

Op uitvoerend niveau wordt het project begeleid door een Projectteam. Het Projectteam is samengesteld door vertegenwoordigers van stad Gent en Vlaamse Erfgoedkluis. Tevens wordt de mogelijkheid geboden dat diverse stakeholders op afroep het Projectteam vervoegen (vb. afvaardiging van de betrokken Kerkfabriek en het Bisdom, Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed, Monumentenzorg, etc.)

Op directie niveau wordt het project begeleid door een beslissingsorgaan, namelijk de 'Stuurgroep'. De Stuurgroep is samengesteld uit:

- vertegenwoordigers van de stad Gent;
- vertegenwoordigers van de Vlaamse Erfgoedkluis;

De stuurgroep zal op regelmatige basis en telkens wanneer dat in het belang van het project vereist is, samenkomen met het oog op de tussentijdse besluitvorming betreffende het project. Het Projectteam organiseert de bijeenroeping van de Stuurgroep.

Het finaal resultaat van de valorisatieprocedure en de toekenning van de zakelijke rechten aan de private partner wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.

Bij de uitvoering van de Opdracht zal, indien noodzakelijk, een beroep gedaan worden op een aantal externe adviseurs voor onder meer de technische, economische en juridische aspecten en dit desgevallend conform de wetgeving overheidsopdrachten en naargelang de behoefte. Dit wordt op heden niet voorzien.

## **Artikel 5. Timing**

### **§1. Duur van de overeenkomst**

Voorliggende overeenkomst vangt aan bij ondertekening en loopt af bij het afsluiten van de overeenkomsten (akten) tot overdracht van de zakelijke rechten met de private partner.

We voorzien een doorlooptraject van het project van ca. 18 maanden

De timing van de uitvoering van deze overeenkomst en de aanvang van de verschillende stappen van de Opdracht wordt in onderling overleg tussen de Partijen afgestemd conform de bepalingen van deze overeenkomst en meer bepaald het indicatief stappenplan en tijdstabel in Bijlage 3.

Op basis van het projectplan zal in onderling overleg tussen de Partijen rond een aantal te behalen mijlpalen een meer gedetailleerde tijdsplanning voor de projectwerkzaamheden worden opgemaakt die aanvaardbaar is voor de Partijen.

In Bijlage 3 is een indicatieve tijdstabel en kostenraming opgenomen.

### **§2. Opschorting en beëindiging van de Opdracht**

Indien de Opdrachtgever binnen een termijn van zes maand na het voorleggen van de resultaten van de marktverkenning geen beslissing genomen heeft omtrent de te voeren marktprocedure wordt de Opdracht opgeschort voor een maximale duur van twaalf maanden.

De opschorting wordt opgeheven en de uitvoering van de Opdracht wordt hernomen door een beslissing van de Opdrachtgever, na nauw overleg tussen de Partijen.

Indien de opschorting niet wordt opgeheven binnen de hoger vermelde termijn van twaalf maanden wordt de Opdracht van rechtswege als beëindigd beschouwd, behoudens andersluidend akkoord tussen de Partijen.

De Opdracht wordt definitief beëindigd door een beslissing van de Opdrachtgever of de Vlaamse Erfgoedkluis, na nauw overleg met de ondertekenende Partijen.

## **Artikel 6. Kosten**

### **§1. De Projectkosten**

De Vlaamse Erfgoedkluis zal de door haar geleverde diensten op basis van de werkelijk gepresteerde uren doorrekenen aan de Opdrachtgever.

Het standaard dagtarief (telkens exclusief btw, prijspeil 2015, jaarlijks indexeerbaar op 1 januari op basis van de gezondheidsindex (HEA – december 2014: 121,25)) dat ook in de samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Gewest gehanteerd wordt is het volgende:

<b>Type medewerker</b>	<b>Dagtarief (euro excl. BTW)</b>
Investeringsmanager	1.154,56
Senior investeringsmanager	1.375,03
Groepsmanager	1.649,83

Indicatief, op basis van eerder opgedane ervaring in gelijkaardige projecten kan de tijdsbesteding van de Vlaamse Erfgoedkluis in de rol van projectmanager ingeschat worden op ongeveer 47 mandagen.

Indien we ervan uit gaan dat 80% van de prestaties door een investeringsmanager uitgevoerd wordt, 20% door een senior investeringsmanager zou de uitvoering van het project indicatief op 56.000 euro exclusief BTW en externe kosten communicatie geschat kunnen worden.

Indien de Vlaamse Erfgoedkluis als investeerder op een rendement kan rekenen, kan een gedeelte van de kosten verantwoord worden in functie van dit rendement. De Vlaamse Erfgoedkluis stelt daarom een tegemoetkoming voor van minimaal 5% en maximaal 10% van het rendement op de investering. Deze tegemoetkoming zal berekend en toegekend worden op het moment van contractsluiting en in mindering gebracht worden van de gefactureerde (of nog te factureren) prestaties.

Externe adviseurs (juridisch en technisch) zullen na aanstelling, rechtstreeks door de Opdrachtgever betaald worden. Wat de aanstelling van deze adviseurs conform de wetgeving overheidsopdrachten betreft, kan de Opdrachtgever vanzelfsprekend op de bijstand van de Vlaamse Erfgoedkluis rekenen. De Vlaamse Erfgoedkluis zal de Opdrachtgever uiteraard bijstaan in het beperken en beheersen van deze kosten.

Bovenstaande vermelding is in de veronderstelling dat:

- De Opdrachtgever staat in voor de afstemming van de behoeften met de verschillende stadsdiensten;
- De Opdrachtgever levert (bouw)technische expertise aan. Er wordt een technisch adviseur aangesteld indien de Opdrachtgever niet voldoende beschikbaarheid heeft om deze taken op zich te nemen;
- Er wordt een juridisch adviseur aangesteld, indien nodig, voor gespecialiseerd juridisch en fiscaal advies, juridische bijstand tijdens de onderhandelingen en desgevallend het op punt stellen van de project specifieke contractdocumentatie.

De geraamde kostprijs voor communicatie en publicaties bedraagt € 15.000 excl. 21% btw.

## **§2. Afrekening**

De Vlaamse Erfgoedkluis zal op kwartaalbasis telkens op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van elk jaar, een gedetailleerde kostenstaat opmaken (met de werkelijk bestede tijd en gemaakte kosten) en voor nazicht en goedkeuring overmaken aan de Opdrachtgever. Indien de Vlaamse Erfgoedkluis hierop binnen de tien werkdagen geen opmerkingen ontvangt wordt de kostenstaat als goedgekeurd beschouwd.

Partijen verbinden zich ertoe om eventuele onenigheid over de kostenstaat uit te klaren op niveau van het beslissingsorgaan. Ook voor inschattingen van de budgetten en eventuele overschrijdingen hiervan is een voorafgaand overleg en besluit vereist op niveau van het beslissingsorgaan. Dergelijke overschrijdingen zijn bv. bespreekbaar als het gaat om opdrachuitbreidingen, overschrijdingen van de initieel geraamde kosten of om een specifiek verzoek tot gespecialiseerd advies door de Opdrachtgever.

De Vlaamse Erfgoedkluis zal per kwartaal de goedgekeurde kosten factureren aan de Opdrachtgever op basis van de tot op dat moment goedgekeurde kostenstaten, de door de Vlaamse Erfgoedkluis gedragen externe kosten en de werkelijk bestede tijd, geleverde prestaties en gemaakte kosten van het lopende kwartaal. De betaaltermijn van de Opdrachtgever bedraagt 30 kalenderdagen na factuurdatum.

De facturen, die gelden als schuldvordering, worden verplicht per post verzonden naar onderstaand adres:

Stad Gent  
Dienst Bouwprojecten  
Factuurregistratie  
p.a. Stadhuis, Botermarkt 1  
9000 Gent

Als het project tijdens de werkzaamheden wordt afgebroken of opgeschort om redenen die buiten de invloed van de Vlaamse Erfgoedkluis liggen, dan zal worden afgerekend op basis van de tot op dat moment werkelijk bestede tijd, geleverde prestaties en gemaakte kosten.

## **Artikel 7. Algemene bepalingen**

### **§1. Minnelijk overleg**

Indien de stuurgroep niet tot een akkoord kan komen omtrent een voorgelegde beslissing of geschil, zijn de Partijen ertoe gehouden om constructief overleg te organiseren, en aldus een oplossing uit te werken waarin alle Partijen zich kunnen vinden.

### **§2. Kwaliteit en vertrouwelijkheid van informatie**

De onderzoeksresultaten blijven te allen tijde eigendom van de Vlaamse Erfgoedkluis en de Opdrachtgever. Voor zover zij niet openbaar werden gemaakt, kunnen de onderzoeksresultaten alleen gebruikt worden op initiatief van of in overleg met de Opdrachtgever.

De Partijen zullen geen gegevens met betrekking tot de uitwerking en de resultaten van het project verspreiden, noch bekendmaken, tenzij na overleg hieromtrent met de andere Partijen.

De Partijen zijn niet verantwoordelijk voor de juistheid en de inhoud van gegevens door derde partijen verstrekt.

Tijdens de uitvoering en na realisatie van de Opdracht, draagt de Opdrachtgever de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat zij maakt en gemaakt heeft van de studie-, ontwerp- of definitieve documenten en andere informatie in het kader van de Opdracht of daarbuiten.

De intellectuele eigendomsrechten op door de Vlaamse Erfgoedkluis aangeleverde blijven te allen tijde eigendom van de Vlaamse Erfgoedkluis.

### **§3. Aansprakelijkheid**

Iedere Partij is aansprakelijk voor de jegens de andere Partij veroorzaakte schade ingevolge fouten en nalatigheden die in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst worden gemaakt.

De aansprakelijkheid van een Partij zal in geen geval aanleiding geven tot een vergoeding van de indirecte schade, onrechtstreekse schade of gevolgschade. De uitdrukking "indirecte schade, onrechtstreekse schade of gevolgschade" omvat, doch is niet beperkt tot, tijdverlies, verlies van cliënteel, winstderving, verlies van inkomsten, verlies van gegevens, toename van de algemene kosten, de verstoring van een handelsactiviteit, vorderingen van derden, reputatieschade, verlies van toekomstige besparingen, personeelskosten of verlies van kansen.

### **§4. Vrijwaring**

De Opdrachtgever zal de Vlaamse Erfgoedkluis vrijwaren voor alle rechtstreekse en onrechtstreekse schade die zou voortvloeien uit procedures gevoerd voor de burgerlijke rechtbanken en/of procedures gevoerd voor de Raad van State in het kader van door de Vlaamse Erfgoedkluis in opdracht van de Opdrachtgever gevoerde procedures binnen de Wetgeving Overheidsopdrachten. Deze vrijwaring is niet van toepassing indien door de betrokken rechtbank een fout van de Vlaamse Erfgoedkluis wordt aangetoond, noch indien de Vlaamse Erfgoedkluis handelingen zou stellen die niet in overeenstemming zijn met de instructies van de Opdrachtgever.

## **§5. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank**

De Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht en zal dienovereenkomstig worden geïnterpreteerd. Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze Overeenkomst zal definitief worden beslecht door de bevoegde Nederlandstalige rechtbanken van Brussel.

## **§6. Opschriften**

De opschriften bij de artikels van deze Overeenkomst dienen enkel ter verwijzing en zijn geen deel van de Overeenkomst tussen de Partijen. In elk geval zullen zij geen invloed hebben op de betekenis of interpretatie van deze Overeenkomst.

## **§7. Deelbaarheid**

De nietigheid van één van de artikelen van de Overeenkomst of van een deel ervan tast de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige artikelen van deze Overeenkomst niet aan.

Ingeval van nietigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van de Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling. De vervangende bepaling dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke intenties van de Partijen en het evenwicht van de Overeenkomst niet in het gedrang te brengen.

\* \* \*

Aldus overeengekomen te Brussel op [XX] maart 2015 en opgemaakt in twee originele exemplaren. Elke Partij verklaart hiervan één ondertekend origineel exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Vlaamse Erfgoedkluis,

Kristl Strubbe  
Bestuurder  
Datum: \_\_\_\_\_

Philip Borremans  
Bestuurder  
Datum: \_\_\_\_\_

Voor de stad Gent,

Christoph Peeters  
Schepen  
(voor de burgemeester bij delegatiebesluit  
van 16 juni 2014);

Datum: \_\_\_\_\_

Paul Teerlinck  
Stadssecretaris

Datum: \_\_\_\_\_