
Samenwerkingsovereenkomst

PMV, UGent, Stad Gent, IIC UGent, VIB en POM OOST-VLAANDEREN

BETREFFENDE HET VOORTRAJECT MET HET OOG OP DE REALISATIE VAN DEEPTech VILLAGE TE GENT TECHLANE GHENT SCIENCE PARK, CAMPUS ARDOYEN

TUSSEN ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

1. **Universiteit Gent**, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, opgericht ingevolge het bijzonder decreet d.d. 26 juni 1991 betreffende de Universiteit Gent (B.S. 29 juni 1991), zoals later gewijzigd, met bestuurszetel te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, ondernemingsnummer 0248.015.142, RPR Gent, hier vertegenwoordigd door Petra De Sutter, rector.
Hierna genoemd "**UGent**";
2. **Stad Gent**, met zetel op het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Sofie Bracke, schepen van Economie, Haven, Handel, Toerisme en Openbare Netheid, en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad.
Hierna genoemd "**Stad Gent**";
3. **Incubatie- en Innovatiecentrum Universiteit Gent**, met zetel te 9052 Gent, Technologiepark-Zwijnaarde 82, ondernemingsnummer 0440.054.752, RPR Gent, vertegenwoordigd door de heer Marnix Botte, gedelegeerd bestuurder.
Hierna genoemd "**IIC UGent**";
4. **Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen**, publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid, erkend door de Vlaamse Regering, met zetel te 9000 Gent, Charles de Kerchovelaan 189, ondernemingsnummer 0881.702.482, RPR Gent, vertegenwoordigd door mevrouw Joke Schauvliege, voorzitter, en de heer Dieter Geenens, algemeen directeur.
Hierna genoemd "**POM**";
5. **ParticipatieMaatschappij Vlaanderen nv**, met zetel te 1000 Brussel, Oude Graanmarkt 63, ondernemingsnummer 0455.777.660, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Werner Decrem, groepsmanager Infrastructuur & Vastgoed, en de heer Erwin Vrijens, hoofd Vastgoed.



Hierna genoemd "PMV";

6. **Vlaams Instituut voor Biotechnologie VZW**, met zetel te 9052 Gent, Suzanne Tassierstraat 1, ondernemingsnummer 0456.343.923, vertegenwoordigd door Jérôme Van Biervliet en Christine Durinx, managing directors.

Hierna genoemd "VIB"

TERMINOLOGIE :

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, zullen in het kader van huidige overeenkomst volgende termen de hierna omschreven betekenis hebben:

Coaching: de coaches zijn zowel interne als externe personen die de startups en scale-ups kunnen begeleiden in het opzetten en uitbouwen van hun bedrijf;

Community: de gemeenschap van de personen werkzaam in de bedrijven gevestigd op de Deeptech Village, de personen werkzaam in het beheer van de Deeptech Village en de eventuele externe personen die activiteiten/diensten voorzien voor deze gemeenschap;

Community building: het voorzien in het uitbouwen en bewerkstelligen van de Community en de relaties en interacties met andere stakeholders op Techlane Ghent Science Park, in de ruime Gentse regio, binnen Vlaanderen en ruimer;

Core Facilities: piloting, testing en andere faciliteiten die voorzien worden door UGent vakgroepen en/of VIB en ter beschikking kunnen gesteld worden aan derden.

Coworking infrastructuur: is de bureel- & labo-infrastructuur voor specifieke activiteitsdomeinen voorzien voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende startups, scale-ups, bedrijven;

Deeptech: Deep technology (Deep Tech) is een classificatie voor organisaties en bedrijven, in het bijzonder start-ups, met als expliciet doel het leveren van geavanceerde en opkomende technologische oplossingen voor diepe maatschappelijke uitdagingen. Ze brengen wetenschappelijke of engineering-uitdagingen met zich mee die langdurig onderzoek, ontwikkeling en grote kapitaalinvesteringen vereisen vóór succesvolle commercialisering. Hun primaire risico is technisch risico, terwijl marktrisico vaak veel lager is door de duidelijke maatschappelijke waarde van de oplossing. De onderliggende wetenschappelijke of technische problemen die deep-techbedrijven oplossen genereren waardevolle intellectuele eigendom en zijn moeilijk te reproduceren.

Deeptech Village: is de benaming die door Partijen gegeven wordt aan de Deeptech Village gelegen op Campus Ardoyen, in de zuidoostelijke zone;

Entrepreneur in residence: is de persoon die werkzaam is binnen één van de Deeptech Village project rechtspersonen ter attentie van startup projecten of bedrijven in die zone of bij andere tech startup verzamelgebouwen op het park.

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;

Inrichting: dit is zowel de inrichting in termen van de plaatsing en functie van de gebouwen in de Projectzone, als de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes in deze Projectzone, als de inrichting van de gebouwen zelf, voor zover ze niet direct aan een bepaalde individuele partij toegewezen zijn;



Kernzone: de middenste strook binnen de Projectzone;

Overeenkomst: onderhavige overeenkomst inhoudende de modaliteiten van de Samenwerking tussen Partijen voor wat betreft de eerste fase van de Samenwerking;

Parkmanagement: is de organisatie binnen UGent Tech Transfer die het Tech Lane Ghent Science Park Campus Ardoyen beheert;

Partij: één van de ondertekenende Partijen bij huidige Overeenkomst;

Partijen: alle ondertekende Partijen bij huidige Overeenkomst;

Programmavorming: Programma met milestones en deliverables m.b.t. het Voortraject;

Project: de doelstelling en ambitie zoals omschreven in artikel 1;

Projectzone: de zuid-oostelijke hoek van Campus Ardoyen

Projectvennootschap(pen): de rechtsperso(n)en die Partijen zullen oprichten, indien er voor wordt geopteerd om over te gaan naar een volgende fase, met het oog op de realisatie van het Project.

Samenwerking: de gezamenlijke inspanningen van Partijen teneinde conform de onderlinge afspraken op de best mogelijke wijze de ambitie zoals omschreven in artikel 1 te realiseren;

Stuurgroep: dit is de groep personen zoals opgesomd in artikel 5 §2;

Voortraject: de eerste fase van de Samenwerking zoals omschreven in artikel 5 §1;

Voormelde termen en hun betekenis gelden als uitgangspunt, maar kunnen in overleg tussen Partijen in een volgende fase van het Project worden aangepast, in functie van nieuwe inzichten op basis van de te voeren onderzoeken en in functie van de finaliteit van het Project.

OVERWEGENDE DAT :

1. UGent en TLG Science Park nv eigenaar zijn van de site Tech Lane Ghent Science Park Campus Ardoyen;
2. De groei op Campus Ardoyen wordt aangezwengeld door spin offs en andere tech startups die op eigen kracht groeien of worden opgekocht door grote multinationals. Meer en meer groeit ook de interesse van tech startups, scale ups en grote bedrijven uit het buitenland om hier innovatielabo's en andere R&D activiteiten te huisvesten. Tech startups zijn een efficiënt vehikel voor de valorisatie van radicaal nieuwe onderzoeksresultaten en technologieën tot nieuwe innovatieve producten en diensten. In die zin zijn ze essentieel voor de dynamiek van samenwerking en innovatie, in het algemeen en in het bijzonder op een wetenschapspark;
3. Een van de vier pijlers van het strategisch plan van UGent Techtransfer/IOF, zoals goedgekeurd door zowel het UGent bestuur¹, het AUGent bestuur alsook de Vlaamse overheid (Vlewis), als doel heeft de omgeving van de wetenschapsparken te laten doorgroeien tot Europese innovatiehubs, met als belangrijk instrument o.a. de verdere uitbouw van de UGent wetenschapsparken tot dé ideale omgeving ter localisatie en groei van tech startups. Tevens is het de ambitie om de R&D infrastructuur, opgebouwd aan o.a. de Core facilities van UGent, actief open te stellen voor R&D services ten behoeve van bedrijven in het bijzonder startups op de wetenschapsparken;
4. In de komende jaren de erfpachtrechten betreffende diverse percelen op Campus Ardoyen zullen aflopen. Vanuit de doelstellingen verwoord in de structuurvisie UGent Verbeeldt

¹ Raad van Bestuur UGent 12/01/2024

2050 partim Campus Ardoyen wenst de UGent de desbetreffende percelen op Campus Ardoyen, waarvan zij eigenaar is, aan te wenden om een Deeptech Village te creëren, waar startups en met name tech startups zich kunnen vestigen in de nabijheid van de universiteitsgebouwen en Core facilities van de UGent en VIB op Campus Ardoyen, als hefboom van Tech Lane Ghent Science Park in de nabijheid van de andere incubatoren, acceleratoren en bedrijfsinnovatiecentra;

5. Er volop geïnvesteerd wordt in huisvesting en infrastructuur voor tech startup in onze naburige landen en in internationale innovatiehubs. Een upgrade en verdere uitbouw van infrastructuur ter accommodatie van kennisintensieve bedrijfsactiviteiten, in het bijzonder deeptech startups, is nodig wil Vlaanderen en Gent zijn koppositie behouden.
6. Stad Gent, PMV, IIC UGent, VIB en POM samen met UGent deze Deeptech Village wensen te realiseren gelet op de ambitie om een voldoende aanbod aan kwalitatieve infrastructuur te creëren die ruimte biedt voor onderzoek en ontwikkeling, innovatie en valorisatie in de Gentse en bij uitbreiding Vlaamse economie en ecosysteem.
7. Er een subsidie werd bekomen van VLAIO voor een bedrag van 128.000 euro voor de financiering van de helft van de externe studiekosten, alsook de helft van de personeelskosten van UGent, in het kader van de voorstudie met het oog op de realisatie van deze Deeptech Village.
8. Partijen op basis van onderhavige Overeenkomst de modaliteiten van de Samenwerking tussen Partijen wensen te preciseren en vast te leggen voor wat betreft de eerste fase.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1. Ambitie en doelstelling van de Samenwerking

De ambitie is om een boeiende omgeving te creëren waarin Deeptech startups en scale ups zich kunnen vestigen als deel van een Community en waarbij zij op diverse vlakken ondersteund worden. De partijen ambiëren hier om Deeptech Village uit te bouwen op een internationaal topniveau (zowel qua bedrijven die zich er vestigen als expertise die aangereikt wordt door de kennisinstellingen). De ervaring leert namelijk dat tech startups, alvast in prestartup en startupfase, de nabijheid van onderzoeks-infrastructureur, expertise en talent van UGent, Imec, Flanders Make, IIC UGent en VIB verkiezen. Op Tech Lane Ghent Science Park Campus Ardoyen zitten thans een 20-tal erfpachthouders als eigenaars van de gebouwen en een 80-tal huurders in multitenant incubatoren en acceleratoren. De ambitie is om een veelvoud van het huidige aantal tech startups en scale ups te huisvesten en daarbij een infrastructuur te voorzien die samenwerking en Community building stimuleert. De Community van Deeptech startups en scale-ups moet de motor vormen van Deeptech innovation hubs die zich in Gent en Vlaanderen verder kunnen doorontwikkelen.

Het doel van de Samenwerking behelst in de eerste fase de voorbereiding van:

- de ontwikkeling en de bouw van de nodige infrastructuur om de ambitie en de doelstelling waar te maken;
- de ontwikkeling en uitbouw van de nodige Coaching en Community building enerzijds; en
- de exploitatie en het beheer anderzijds,

van een Deeptech Village, gelegen op Campus Ardoyen, in de zuidoostelijke zone, genaamd de Projectzone.

De Deeptech Village zal bestaan uit meerdere gebouwen, doch zal gefaseerd gerealiseerd worden, in functie van een gestage toename van de vraag en naarmate er steeds meer

percelen beschikbaar worden ten gevolge het eindigen van de bestaande erfpachtrechten op Campus Ardoyen.

UGent is thans eigenaar van de Projectzone, evenwel bezwaard met diverse erfpachtrechten ten voordele van diverse erfpachters.

In de Kernzone lopen de erfpachtrechten ten laatste op 2041 af. Het erfpachtrecht betreffende het perceel gelegen aan de noordzijde in de Kernzone loopt af uiterlijk op 1 maart 2026. In de zones ten westen en ten oosten van de Kernzone lopen de erfpachten ten laatste op respectievelijk 2047 en 2049 af.

Betreffende de overige percelen zijn er gesprekken lopende met de erfpachters ter beëindiging van de erfpachtrechten en/of met het oog op de samenwerking in het kader van het Project.

Artikel 2: Scope van deze overeenkomst.

De uitvoering van de Samenwerking gebeurt aan de hand van een fasering. Deze Overeenkomst beoogt de modaliteiten van de Samenwerking tussen Partijen vast te leggen voor wat betreft de eerste fase van het Project, zijnde het Voortraject.

Dit wordt verder gespecificeerd in Artikel 5,§1.

Artikel 3. Uitgangspunten en principes voor de beoogde Samenwerking

Bij het uitvoeren van de Samenwerking worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De inrichting en het Parkmanagement worden op heden opgenomen door de UGent. In de toekomst kan de inrichting van de Projectzone worden opgenomen door de op te richten Projectvennootschap.
- Voor het commercieel beheer, meer bepaald het aantrekken van erfpachters en huurders, alsook de Community building, zal een verdere onderzoeksfase leiden tot een optimale organisatiestructuur met betrokkenheid van een of meerdere Partijen en/of derden.
- Een gefaseerde aanpak in de tijd wordt vooropgesteld betreffende de onderhandelingen met de erfpachters ter, desgevallend vervroegde, beëindiging van de erfpachtrechten en vervolgens de gefaseerde realisatie van Deeptech Village. De opmaak van een planning doorheen de tijd maakt het voorwerp uit van het Voortraject en zal in dit kader worden bepaald;
- Een globale architecturale en ruimtelijke inrichting wordt vooropgesteld, met verschillende bouwprojecten in een gefaseerde aanpak. De ruimte binnen de gebouwen en tussen de gebouwen moet samenwerking en Community building maximaal stimuleren. Idealiter wordt een architectenbureau met internationale ervaring in conceptontwikkeling van kenniszones aangezocht.
- Ondersteuning van de vele jonge startups en spin offs voor, tijdens en na oprichting wordt vooropgesteld. De lange termijn organisatie van Coaching & Community werking vergt een doordacht businessplan en samenwerking met de juiste partners en evenwichtige financiering vanuit zowel private als publieke bronnen. Tevens dienen de juiste afspraken gemaakt te worden met de partners van het vastgoedluik.
- De financiële case volgt uit het verder onderzoek waarbij financiële rendabiliteit tot de minimale vereisten behoort. Dit zal afhangen van het type partij en type risico.

- Er wordt vooropgesteld om voor de tech startups zoveel als mogelijk toegang tot faciliteiten als laboratoria, opslagruimte en atelierruimte te voorzien. De mogelijkheid zal onderzocht worden voor ingerichte laboratoria en specifieke technische ruimtes, die dan via een verhuursysteem ter beschikking wordt gesteld aan een pool van startups ('Coworking infrastructuur'). Toegang tot o.a. lab infrastructuur en specifieke apparatuur op een zeer flexibele manier is zeer nuttig voor jonge startups en kan een boost geven in de groei. Op die manier kunnen hun middelen ook optimaal worden ingezet op hun focus: de ontwikkeling van een nieuw product of service. De Stuurgroep moet relevante opportuniteiten, zowel in de VS, Azië als in Europa, in dit domein analyseren en kaderen. Tevens moet goed nagedacht worden over de focus, organisatie, onderhoud en financiering van dergelijke infrastructuur. Daarnaast moet de voorziene infrastructuur voldoende flexibiliteit bieden opdat de startups en scale ups in hun eigen noden kunnen voorzien al dan niet via gedeelde infrastructuur.
- Er wordt aandacht besteed aan de ideale manier om het Project, in het geheel of in delen, in de markt te zetten en er wordt daarbij onderzocht of samenwerkingen kunnen worden opgezet met zowel lokale als internationale gelijkaardige Deep tech startup communities.
- De Partijen verbinden zich ertoe om elkaar actief te betrekken en constructief en loyaal samen te werken bij de realisatie van het Project en verder alle redelijke inspanningen te leveren teneinde de ontwikkeling van het Project zo vlot en zo snel mogelijk te realiseren. Onder het elkaar actief betrekken wordt ondermeer, en niet beperkend begrepen:
 - o Het elkaar spontaan informeren betreffende projecten binnen de Projectzone, met dien verstande dat iedere Partij zijn confidentialiteitsverplichtingen ten aanzien van derden dient te respecteren;
 - o Het bij voorkeur en prioritair beroep doen op een Partij om een bijdrage te leveren aan het Project, wanneer dit door deze Partij kan gebeuren onder voorwaarden en met een kennis en bekwaamheid die gelijkwaardig zijn aan deze van derden;
 - o Op zoek gaan naar opportuniteiten waarbij de Partijen zoveel als mogelijk kunnen samenwerken en elkaar kunnen versterken via kruisbestuiving
- De inhoud en de wijze van externe communicatie omtrent het Project zal bepaald worden in onderling akkoord tussen Partijen.
- Een exclusieve samenwerking wordt vooropgesteld tussen de Partijen met betrekking tot de ontwikkeling van de Deeptech Village gedurende de looptijd van de Overeenkomst, behoudens indien en in de mate dat Partijen in onderling overleg besluiten derden te betrekken bij de Samenwerking.
- De uitvoering van de Samenwerking gebeurt aan de hand van verschillende fasen, zoals hierna verder beschreven.

Artikel 4. Omschrijving taakverdeling ter uitvoering van het Voortraject

§1. Taken van de Partijen gezamenlijk

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

De Partijen staan gezamenlijk in voor alle initiatieven die nodig, nuttig of wenselijk zijn voor de realisatie van de Samenwerking.

De UGent treedt als initiatiefnemer en als eigenaar van de Projectzone op als trekker van het Project, hetgeen onder andere inhoudt dat zij de lead neemt in het kader van het Voortraject.



De concrete taken in het kader van het Voortraject zullen worden opgenomen door werkgroepen, waarvan de opdracht wordt omschreven in het overzicht gevoegd als [Bijlage 1](#).

Artikel 5. Uitvoering van het Voortraject

§1. Fasering

Deze Overeenkomst beoogt in eerste instantie de modaliteiten van de Samenwerking tussen Partijen vast te leggen voor wat betreft de eerste fase van het Project, zijnde het Voortraject.

Deze fase behelst onder meer:

- De Programmavorming incl. de definitie van welke Coworking infrastru(u)r(en) er opgezet zal/zullen worden;
- Het laten opmaken van een stedenbouwkundig masterplan en het opmaken van een businesscase voor de infrastructuur;
- Het laten opmaken van enkele in onderling overleg nader te bepalen punctuele studies;
- De opmaak en opvolging van bestekken voor de aanstelling van diverse externe dienstverleners;
- Het betrekken van stakeholders en relevante actoren bij de ontwikkeling van het concept Deeptech Village.
- De integratie van de resultaten van de verschillende studies in een allesomvattend businessplan voor de gefaseerde uitbouw van zowel de infrastructuur als de nodige diensten zoals bv Coaching, ondersteuning van een 'Entrepreneur in residence' programma, alsook Community building.

Fase 1 wordt beëindigd bij validatie door de Stuurgroep enerzijds en navolgende goedkeuring door de bevoegde interne besluitvormingsorganen van de Partijen anderzijds van de op basis van het Voortraject voorgelegde resultaten en voorstellen.

Op basis van de resultaten van deze fase zullen de Partijen beslissen om de Samenwerking rond de realisatie van Deeptech Village al dan niet verder te zetten en over te gaan naar een volgende fase.

Indien ervoor wordt geopteerd om over te gaan naar de volgende fase, zullen Partijen met het oog op de realisatie van het Project één of meerdere Projectvennootschap(pen) oprichten, in welk geval zij allen de mogelijkheid zullen hebben daarin te investeren ten belope van 16.66% elk. Als een Partij minder dan 16,66% wenst te investeren, zal het resterend % aangeboden worden aan de andere Partijen en gelijk verdeeld worden tussen degenen die een hogere participatie wensen te nemen.

Afspraken betreffende de volgende fasen van de Samenwerking zullen worden vastgelegd door middel van een addendum bij deze Overeenkomst, dan wel door middel van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

§2. Projectorganisatie ter uitvoering van het Voortraject.

Het Project wordt begeleid door een Stuurgroep. De Stuurgroep zal op regelmatige basis en telkens wanneer dat in het belang van het Project vereist is, samenkomen met het oog op de opvolging en besluitvorming. De Stuurgroep bestaat uit:

- Johan Bil, lead UGent Science Parks team, met backup Christoph Portier, namens UGent;
- Ellen Lauwereys, directeur Campus en Gebouw, UGent patrimoniumbeheer;
- Pieter Vancoillie, met back-up Dieter De Smedt, namens Stad Gent;
- Marnix Botte, gedelegeerd bestuurder, namens IIC UGent;



- Anne-Leen Denolf, met backup Dieter Geenens, namens POM Oost-Vlaanderen;
- Steven Adons, Investment Director Vastgoed, met backup Feya Smets/Evelyne van Wijk, namens PMV.
- Rik Audenaert, namens VIB

De uitvoering van het Project wordt georganiseerd door een Projectteam. Het Projectteam bestaat uit vertegenwoordigers van alle Partijen.

Artikel 6. Duurtijd overeenkomst

§1. Duur

Voorliggende Overeenkomst vangt aan op heden en loopt af bij het afsluiten van een overeenkomst voor de voortzetting van de Samenwerking, inhoudende de modaliteiten voor de volgende fase van de Samenwerking met de oprichting van één of meerdere Projectvennootschap(pen).

De Overeenkomst kan evenwel in onderling overleg vroegtijdig worden beëindigd worden.

§2. Opschorting en beëindiging van de Samenwerking

Indien er na de validatie van het Voortraject binnen de Stuurgroep, zoals voorzien in artikel 5 §1, derde lid, geen overeenkomst wordt gesloten tussen Partijen betreffende de verdere Samenwerking en de volgende fase(n) van het Project binnen een termijn van 6 maanden, wordt de Samenwerking opgeschort voor een maximale duur van 6 maanden.

De opschorting wordt opgeheven en de uitvoering van de Samenwerking wordt hernomen, na nauw overleg tussen de Partijen. Indien de opschorting niet wordt opgeheven binnen de hogervermelde termijn van 6 maanden wordt de Samenwerking van rechtswege als beëindigd beschouwd, behoudens andersluidend akkoord tussen de Partijen. De historische externe kosten worden dan gedragen door elk van de Partijen gedragen ten belope van elk ten belope van 16,6%.

§3. Terugtrekking een of meerdere Partijen

Indien één of enkele Partijen zich wensen terug te trekken uit het Project, maar een meerderheid van de Partijen dit wenst verder te zetten, zal degene(n) die uit het project stapt (stappen) dit niet kunnen verbieden en geen intellectuele, commerciële of persoonlijke rechten op het project kunnen laten gelden.

Artikel 7. Kosten van de uitvoering van het Voortraject

§1. De projectkosten

De projectkosten worden uitgesplitst in twee kostenposten:

- Eigen projectkosten: kosten van en eigen aan de tijdsbesteding door medewerkers met ingang vanaf heden;
- Externe kosten: alle andere kosten die gemaakt worden door Partijen in het kader van deze Samenwerking zoals o.a. m.b.t. de dienstverlening door externe dienstverleners en adviseurs;

Elke Partij engageert zich om, met het oog op de realisatie van het Project, actief mee te werken en voldoende medewerkers ter beschikking te stellen gedurende de looptijd van het Voortraject. Daarbij zal iedere Partij zijn rol binnen de Stuurgroep, het Projectteam en de werkgroepen, inachtnemende de taakverdeling zoals vermeld in Bijlage 1, opnemen.



Elke Partij draagt zijn eigen projectkosten, met dien verstande dat de tijdsbesteding van de medewerkers van UGent, ten belope van 0,4 VTE, door middel van de subsidie van VLAIO deels zullen worden vergoed.

De Partijen verbinden zich ertoe om de gepresteerde uren te registreren met het oog op de rapportering ervan aan VLAIO in het kader van voormelde subsidie en, desgevallend, afrekening in het kader van het hiernavolgende onder §2.

De volgende externe kosten worden door Partijen verwacht:

- de kosten voor de opmaak van het architecturaal masterplan, geraamd op 80.000,00 euro, excl. BTW;
- de kosten voor de opmaak van de businesscase voor infrastructuur, geraamd op 80.000,00 euro, excl. BTW;
 - de kosten voor externe dienstverleners voor nog te bepalen punctuele studies, geraamd op 50.000,00 euro, excl. BTW;

De Partijen erkennen deze kosten als gezamenlijke externe kosten.

Partijen komen overeen dat, in het geval het voorziene budget van voormelde externe kosten wordt overschreden, de budgetoverschrijding dient besproken te worden in de Stuurgroep die zal beslissen bij consensus.

Indien in het kader van de Samenwerking bijkomende externe kosten gemaakt moeten worden, zal de aard van de te maken externe kosten en het budget voorafgaandelijk worden besproken en goedgekeurd in de Stuurgroep en in voorkomend geval door de geëigende interne besluitvormingsorganen van de Partijen dienen te worden gevalideerd.

§2. Financiering en afrekening

Alle Partijen zullen de te maken externe kosten zoals hierboven bepaald op gelijke wijze co-financieren.

Rekening houdend met de subsidie van VLAIO, zullen alle Partijen op gelijke wijze de externe kosten financieren voor een bedrag van maximaal 30.000 euro per partner (incl. Btw). De reële bedragen worden berekend in functie van de reël gemaakte externe kosten.

Daartoe zal UGent 1 maand na opstart van Voortraject, voorzien op 1 maart 2026, een factuur richten t.a.v. alle Partijen voor 24.793,38 EUR, excl. btw (of 30.000 EUR incl. Btw).

Ten laatste 1 maand na einde van de Overeenkomst zal het overblijvend saldo, na validatie door de Stuurgroep, via kredietnota teruggestort worden naar alle externe partners a rato van 16,6% van dit saldo. Deze termijn kan verlengd worden door de Stuurgroep bij consensus.

Indien in een volgende fase Partijen zullen overgaan tot de oprichting van een Projectvennootschap, zullen de externe kosten ten laste worden gelegd van de Projectvennootschap als historische kost.

In dit geval zullen de kosten verbonden aan de tijdsbesteding door medewerkers van de Partijen in het kader van het Voortraject, voor die Partijen die als investeerder in de Projectvennootschap stappen, worden vergoed door de Projectvennootschap op basis van een uurtarief van 100 euro/uur, excl. btw. Partijen komen overeen dat de uren die werden gepresteerd door elk van de Partijen tegenover elkaar zullen worden afgezet en zullen worden gecompenseerd, zodat enkel de Partijen die meer uren hebben gepresteerd dan de andere Partijen recht zullen hebben op een hogere vergoeding.

Ingeval Partijen, na beëindiging van de eerste fase, gezamenlijk beslissen om het Project niet voort te zetten en de volgende fase aldus niet aan te vatten, zullen de externe kosten vermeld onder §1 en de eerste twee alinea's van §2 definitief gedragen worden door UGent, Stad Gent,



IIC UGent, POM, VIB en PMV, elk ten belope van 16.6% (i.e. maximaal 30.000 euro per Partij incl. btw).

Artikel 8. Algemene bepalingen

§1. Minnelijk overleg

Indien de Partijen niet tot een akkoord kunnen komen, zijn de Partijen ertoe gehouden een standpunt van de Stuurgroep te vragen.

Enkel indien de Stuurgroep niet tot een akkoord kan komen omtrent een voorgelegde beslissing of geschil direct gelinkt aan de interpretatie van deze overeenkomst zal overgegaan worden naar een bemiddeling.

Elk geschil, elke controverse of elke vordering die rechtstreeks verband houdt met de interpretatie van onderhavige overeenkomst, zal, indien Partijen middels de hiervoor geschetste stappen niet tot een oplossing kunnen komen, **voorafgaand aan elke gerechtelijke procedure**, aan bemiddeling door een wettelijk erkend bemiddelaar worden onderworpen. De bemiddelaar wordt aangesteld op voorstel van de VZW Medvocat, met zetel in het Gerechtsgebouw te Gent, Opgeëistenlaan 401/A te 9000 Gent, info@medvocat.be. De plaats van bemiddeling is Gent. De bemiddelingsprocedure wordt gevoerd in het Nederlands.

Elk geschil, elke controverse of elke vordering die verband houdt met of voortvloeit uit de studies, onderzoeken en resultaten van dit Voortraject kan niet het voorwerp uitmaken van dergelijke bemiddeling.

§ 2. Statuut en vertrouwelijkheid

Onderhavige Overeenkomst verbindt de Partijen tot de gemaakte afspraken.

De informatie die in het kader van deze Overeenkomst uitgewisseld of gegenereerd wordt tussen de Partijen mag te allen tijde aangewend worden door de Partijen ter realisatie van de beoogde doelstelling.

Informatie die niet openbaar werd gemaakt, wordt beschouwd als vertrouwelijke informatie die enkel aangewend mag worden na akkoord hieromtrent van de andere Partijen.

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

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

Tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst, dragen de Partijen de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat zij maken van de studie-, ontwerp- of definitieve documenten en andere informatie bekomen in het kader van de Overeenkomst.

Bij eventuele beëindiging van de Overeenkomst kan de informatie die door de Partijen gezamenlijk gegenereerd werd in het kader van de Overeenkomst slechts worden aangewend in expliciete overeenstemming met hetgeen bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst of in onderling overleg tussen de Partijen.

Het intellectuele eigendomsrecht van de informatie die in het kader van de externe haalbaarheidsstudie en desgevallend andere studies werd gegenereerd, zijn de gezamenlijke eigendom van de Partijen.

§3. Verwerking en bescherming van persoonsgegevens

De persoonsgegevens die desgevallend worden uitgewisseld door Partijen in het kader van deze Overeenkomst en die al dan niet deel uitmaken van de in §3 bedoelde vertrouwelijke



informatie, worden door de ontvangende Partij (verwerkingsverantwoordelijke) desgevallend verwerkt met het oog op:

- het beheer en de uitvoering van de Overeenkomst;
- het bewijzen van bepaalde feiten of handelingen en het voorkomen van onregelmatigheden, misbruiken en fraude;
- het naleven van de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, in het bijzonder inzake de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en de controle van de kwaliteit van de dienst.

Alle Partijen kunnen ontvangende partij en verstreckende partij van persoonsgegevens zijn.

De Partij die persoonsgegevens verstrekt, staat er persoonlijk voor in om de betrokken natuurlijke personen, voor zover dit de uitvoering van de Overeenkomst en het doel daarvan niet hypothekeert, op de hoogte te brengen van de verwerking en van de identiteit en contactgegevens van de Ontvangende Partij. De verstreckende Partij maakt zich, in het licht van de Algemene Verordening Gegevensbescherming², sterk voor de rechtsgeldige verkrijging en doorgifte van de betreffende persoonsgegevens.

Elke Partij zal de nodige maatregelen treffen om, voor zover redelijk mogelijk, het vertrouwelijk karakter van de persoonsgegevens te vrijwaren en de beveiliging van deze gegevens te waarborgen.

Partijen en met hen verbonden vennootschappen bewaren de in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst verkregen persoonsgegevens ofwel zolang als nodig is voor het naleven van toepasselijke wettelijke en/of reglementaire bepalingen (zowel Belgische als buitenlandse) zoals in het kader van de boekhoud- en antiwitwaswetgeving, ofwel als bewijs totdat de betwistingstermijn is verstreken, ofwel als studie- en referentiemateriaal in versleutelde dan wel anonieme vorm.

Elke betrokken natuurlijke persoon heeft te allen tijde het recht om inzage te vragen in zijn persoonsgegevens, onjuiste persoonsgegevens kosteloos te laten rechtzetten of bezwaar te maken tegen de verwerking van zijn persoonsgegevens. Dit verzoek, respectievelijk bezwaar kan gericht worden aan de Ontvangende Partij, op de maatschappelijke zetel van deze Partij, ter attentie van de verantwoordelijke voor gegevensbescherming of per email voor PMV: DPO@pmv.eu, voor UGent: privacy@ugent.be, voor Stad Gent: privacy@stad.gent, voor IIC UGent: marnix.botte@ugent.be en voor POM: info@pomov.be). Elke betrokken natuurlijke persoon kan een klacht over de verwerking van zijn persoonsgegevens indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

§4. Mensenrechten

De Partijen garanderen dat ze de mensenrechten zullen respecteren.

Deze Overeenkomst kan door elke Partij worden beëindigd met onmiddellijke ingang wanneer een andere Partij betrokken is bij een ernstige of systematische schending van de mensenrechten.

§5. Aansprakelijkheid

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

² Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.



De aansprakelijkheid van een Partij zal in geen geval aanleiding geven tot een vergoeding van de indirecte schade, onrechtstreekse schade of gevolgschade.

§6 Uittreden

Iedere Partij heeft het recht om uit het Project te treden. Dit recht dient evenwel steeds uitgeoefend te worden op de wijze die het minst schadelijk is voor de Partijen en het Project.

Partijen zullen in de loop van een traject een uittreden melden bij aangetekende brief aan alle andere Partijen. Deze aangetekende brief moet de zwaarwichtige reden vermelden omwille waarvan de Partij uittreedt.

Als zwaarwichtige reden kan (niet beperkend) gelden:

- zware tekortkomingen van een of meerdere partijen in het kader van het Project;
- een blijvende onenigheid aangaande essentiële elementen van het Project, zoals, niet-beperkend, het businessplan, het masterplan, of de samenwerking binnen of buiten de projectgroep met andere partners.

Bij het einde van een traject kan elke Partij vrij beslissen om al dan niet in het volgend traject te stappen.

Een Partij die uittreedt of niet in een volgend traject deelneemt kan geen rechten laten gelden op materiële of immateriële activa welke Partijen hebben samengebracht in het kader van het Project, eventueel voor inbreng in een of meerdere Projectvennootschappen. De uittredende Partij kan van de Partijen, of één of meerdere onder hen, geen terugbetalingen vragen, andere dan deze waarop zij desgevallend zou gerechtigd zijn op basis van de bepalingen van huidige overeenkomst.

§7. 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 rechtbanken van Gent, onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 7§1 inzake bemiddeling.

* * *

Aangezien de Overeenkomst elektronisch wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (elektronisch) exemplaar van deze Overeenkomst opgemaakt. Elke Partij ontvangt of zal toegang te hebben tot een elektronisch origineel.

Getekend op de hieronder vermelde datum via Contractify, waarbij de datum waarop de laatste handtekening wordt geplaatst zal gelden als datum van de Overeenkomst.

Voor **UGent**

Petra De Sutter

Rector

Voor **Stad Gent**



Sofie Bracke

Schepen van Economie, Haven, Handel,
Toerisme en Openbare Netheid

Mieke Hullebroeck

Algemeen directeur

Voor **IIC UGent**

Marnix Botte

Gedelegeerd Bestuurder

Voor **POM**

Dieter Geenens

Algemeen Directeur

Joke Schauvliege

Voorzitter

Voor **ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV**

Werner Decrem

Groepsmanager Infrastructuur & Vastgoed

Erwin Vrijens

Hoofd Vastgoed

Voor **VIB**

Jérôme Van Biervliet

Managing Director

Christine Durinx

Managing Director



Bijlage 1 : Taakverdeling werkgroepen

WG Masterplan :

- ontwikkeling ruimtelijke visie

WG Innovatie infrastructuur :

- type bedrijven en nodige infra
- toegangsmodaliteiten (shared, private,)
- financials, ...

WG Community & Coaching :

- nodige functies
- nodige infra

WG Vastgoed :

- structurering
- financiële haalbaarheid
-

Bijlage 2: Projectplanning

Het Vlaio Voortraject start officieel op 1 maart 2026 met WP 1.

WP	Startdatum	Activiteit	Deliverable
0	1 november 2025 – 1 maart 2026	<ul style="list-style-type: none"> - conceptvorming startnota tussen kernpartners POM, IIC UGent, UGent, PMV en stad Gent - opstart Project en Stuurgroep met taakverdeling tussen partners - ontwerp samenwerkingsovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> 0.1. ondertekende samenwerkingsovereenkomst 0.2. goedgekeurd Vlaio voorstudie traject 0.3. partner taakverdeling
1.	1 maart 2026 – 1 mei 2026	<ul style="list-style-type: none"> - marktconsultatie & ontwerp openbare aanbesteding masterplan architect - marktconsultatie & ontwerp één of meerdere openbare aanbestedingen international Coworking infrastructuur concept - inventarisatie & analyse best practices 	<ul style="list-style-type: none"> 1.1. ontwerp conceptnota 1.2 tekst openbare aanbesteding 1.3. ontwerp consortium ov 1.4. goedkeuring vlaio Voortraject 1.5. lancering openbare aanbesteding masterplan (onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking) 1.6. lancering openbare aanbesteding Coworking infrastructuur concept.

2.	1 mei 2026 – 1 augustus 2026	<ul style="list-style-type: none"> - bespreking concept nota met Stuurgroep & stakeholders - start roadmap Coaching & Community building platform - start implementatie Coworking piloot project - evaluatie offertes en selectie architect masterplan en consultant Coworking infra. - inventarisatie & analyse best practices 	<ul style="list-style-type: none"> 2.1. concept nota goedgekeurd door Stuurgroep 2.3. selectie uitvoerder masterplan 2.4. selectie uitvoerde businesscase Coworking infra 2.5. opstart studie masterplan 2.6. opstart consultancy Coworking infra
3.	1 augustus 2026 – 1 november 2026	<ul style="list-style-type: none"> - inventarisatie & analyse best practices - opmaak eerste versie van businessplan vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> - lancering Coaching & Community building platform - oplevering master studie - 1ste versie businessplan vastgoed;
4.	1 november 2026 – 28 februari 2027	<ul style="list-style-type: none"> - finalisatie businessplan vastgoed - finalisatie businessplan Coworking en Coaching - bespreking met potentiële partners en investeerders 	Ontwerp businessplan vastgoed vehikel en instrument voor Community & Coaching ter besluitvorming bij de partners.