//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

GEZAMENLIJK DOSSIER

Samenwerking project stadsvernieuwing

Oproep projectsubsidie stadsvernieuwing 2023

Fase 2

//////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

Versie 31.05.2023

Dit document wordt in twee delen opgedeeld en hoort onder de aanvraag voor projectsubsidie Vlaamse Stadsvernieuwing 2023, 2e fase van de getrapte jurering.

Het eerste deel vraagt een ondertekend uitschrijven van het engagement vanuit de verschillende partners en is aanbevolen toe te voegen bij de subsidieaanvraag. Zijn er al andere intentieverklaringen of samenwerkingsovereenkomsten uitgewerkt, kunnen deze worden ingediend.

Het tweede deel voorziet de mogelijkheid voor het uitschrijven en de ondertekening van reeds gemaakte afspraken binnen de geplande samenwerking. Dit deel is opgemaakt als een ondersteunend en aanpasbaar instrument, en is optioneel in te dienen. Het gebruik ervan kan de samenwerking, het dossier, en zo het uiteindelijke project sterker maken.

Het document kan ingevuld worden met alle partners samen binnen een stadsvernieuwingsproject, of de stad kan ervoor opteren om één op één met partners/betrokkenen tot een engagementsverklaring en/of samenwerkingsovereenkomst te komen. Idealiter gebeurt dit met alle partners /betrokkenen samen, maar er kunnen gegronde redenen zijn om dit één op één met partners/betrokkenen te doen.

*Dit model is opgemaakt op basis van info van Rebel Group & Rasschaert Advocaten en tot een model uitgewerkt door het team stedenbeleid van het Agentschap Binnenlands Bestuur.*

DEEL 1 – Gezamenlijke engagementsverklaring

* **Aanbevolen in te dienen -**

STADSVERNIEUWINGSPROJECT (in te vullen door stad)

1. Titel:
2. Projectzone:
3. Samenvattende projectomschrijving (uit het aanvraagformulier fase 1):

ENGAGEMENTSVERKLARING (in te vullen samen met betrokkenen)

1. Kwaliteiten stadsvernieuwingsproject

Waarom vinden de partners dit een belangrijk en goed stadsvernieuwingsproject? Wat zien de partners als sterkte en mogelijke maatschappelijke meerwaarde van het project?

* + STAD:
  + BETROKKENE 1 (naam organisatie) :
  + BETROKKENE 2 (naam organisatie) :
  + *…*

1. Maatschappelijke meerwaarde, rol, hefbomen en plichten die partners binnen stadsvernieuwingsproject willen realiseren

Welke maatschappelijke doelstellingen en ambities willen de partners helpen verwezenlijken binnen dit project? Hoe zien de partners de eigen rol, hefbomen en bijdrage in de realisatie hiervan (vb. inbreng grondposities, medewerking aan studies, meedenken en -creëren, zelf handen uit mouwen steken, …)? Welke inbreng en inzet beogen de partners in dit project?

* + STAD:
  + BETROKKENE 1 (naam organisatie) :
  + BETROKKENE 2 (naam organisatie) :
  + *…*

1. Rechten en voordelen van partners binnen stadsvernieuwingsproject

Welke rechten (op basis van grondposities, afspraken contracten, …, met gevolgen voor het gebruik en de ontwikkeling van de projectzone) hebben de partners in dit stadsvernieuwingsproject? Welk voordeel ziet de partner voor de eigen organisatie in de medewerking aan dit project?

* + STAD:
  + BETROKKENE 1:
  + BETROKKENE 2:
  + *…*

Akkoord voor de indiening van deze gezamenlijke engagementsverklaring bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingsprojecten binnen het Vlaams Fonds voor (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen, fase 2 van de getrapte jurering.

Project:

Stad:

Datum:

Vertegenwoordigd door:

Betrokkene 1:

Datum:

Vertegenwoordigd door:

Betrokkene 2:

Datum:

Vertegenwoordigd door:

Betrokkene … :

Datum:

Vertegenwoordigd door:

DEEL 2 – Samenwerkingsovereenkomst

* **Optioneel in te dienen -**

Dit deel voorziet de mogelijkheid voor het uitschrijven en de ondertekening van reeds gemaakte afspraken binnen de geplande samenwerking. Het is opgemaakt als een ondersteunend en aanpasbaar instrument, en is optioneel in te dienen. Het gebruik ervan kan de samenwerking, het dossier, en zo het uiteindelijke project sterker maken.

Bij het uitwerken van een afsprakenkader bedoeld voor een duurzame en correcte samenwerking is het belangrijk in gesprek te gaan over de afbakening van het onderwerp, ieders rollen, inbreng en rechten, en belangrijke onderlinge randvoorwaarden en werkafspraken. Welke dat zijn is afhankelijk van de inhoud en de timing in het traject van de samenwerking. In dit document wordt een niet-exhaustieve keuzelijst gegeven van mogelijke insteken voor afspraken. In bijlage zijn er ook suggesties rond formulering terug te vinden. Er zijn echter verschillende soorten formuleringen mogelijk afhankelijk van de vormgeving van de afspraken.

Het document kan besproken en getekend worden met alle partners samen binnen een stadsvernieuwingsproject, of de stad kan ervoor opteren om één op één met betrokkenen tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Idealiter gebeurt dit met alle partners samen, maar er kunnen gegronde redenen zijn om dit één op één met betrokkenen te doen.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (in te vullen samen met betrokkenen)

1. Naam of omschrijving partners (= stad + betrokkenen)

Bij het duiden van de partners is het nuttig om deze voldoende duidelijk te omschrijven:

* Volledige naam organisatie
* Soort organisatie (overheid, vzw, bvba, …)
* Adres
* Ondernemingsnummer (optioneel)

(inspiratie zie bijlage punt 1)

1. Historiek samenwerkingsovereenkomst (SWO)

Om correct de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst af te bakenen, kan een historiek (voorafgaand aan de overeenkomst) benoemd worden. Hierin worden enkel de elementen genoemd die hebben geleid tot een samenwerking. Dit deel kan, afhankelijk van de aanwezige historiek, niet nuttig zijn, waarbij gekozen wordt om onmiddellijk over te gaan naar het onderwerp en doel van de overeenkomst.  
(inspiratie zie bijlage punt 2; vanuit een voorbeeld waarbij de subsidieaanvraag de aanleiding was, dit hoeft echter niet het geval te zijn.)

1. Onderwerp, inhoud en doel overeenkomst

In de gesprekken voorbereidend op de SWO kan samen besproken worden waarom jullie een samenwerkingsovereenkomst aangaan; wat het doel ervan is. Dit kan meer kader geven wat al dan niet in de omschrijving hoort. Uiteindelijk dient het uiteindelijke resultaat hiervan voldoende duidelijk gedefinieerd omschreven worden. Afhankelijk van de informatie reeds weergegeven in de historiek, kan dieper ingegaan worden op het voorwerp/onderwerp van de samenwerkingsovereenkomst:

* Een definiëring van het specifiek toepassingsgebied kan van nut zijn: zo kan de overeenkomst bvb. gaan over één of meerdere specifieke onderdelen van het project;
* Specifieer het doel van het (deel-)project, de samenwerking en/of de overeenkomst;
* Definieer concepten waar het nodig is om misverstanden te vermijden;
* Benoem de verschillende onderdelen in de SWO waarrond afspraken werden gemaakt, als een soort inhoudstafel van het document (bvb.: eigenaarschap, investering, bescherming van persoonsgegevens, duur overeenkomst en afspraken bij beëindiging, …). Dit is afhankelijk van de besprekingen bij de hierop volgende bepalingen.

(inspiratie zie bijlage punt 3)

1. Specifieke afspraken en randvoorwaarden voor succesvolle samenwerking en uitvoering samenwerkingsovereenkomst

Een samenwerkingsovereenkomst wil alle engagementen, die alle partners samen aangaan in het kader van het stadsvernieuwingsproject, verduidelijken en vastleggen. Duidelijke afspraken rond manier van samenwerken en ieders rechten en plichten zijn hierin nuttig. Alle partners onderschrijven de SWO elk vanuit hun eigen belangen, opdrachten en inzichten en met de ambitie om tot een gezamenlijk gedragen en maatschappelijk verantwoord stadsvernieuwingsproject te komen. Alle partners nemen een inspanningsverbintenis op zich om altijd het voorwerp van de SWO in essentie te bewaren.

Dit onderdeel kan een veelheid aan afspraken en randvoorwaarden (elk gedefinieerd in hun artikel) inhouden, afhankelijk van het soort samenwerking (met een projectontwikkelaar, een buurtvereniging, …) en het stadium waarin de samenwerking zich op dat moment bevindt (de gesprekken zijn startend tot de aanwezigheid van heel duidelijke vastliggende afspraken).

Deze afspraken kunnen op verschillende manieren voorkomen in de SWO:

* expliciet uitgewerkt per artikel in de overeenkomst zelf;
* in een masterplan als expliciete bijlage;
* als verder af te spreken in een overlegstructuur waarbij omschreven staat hoe afspraken tot stand kunnen komen.

We benoemen alvast mogelijke te bespreken thema’s waarin afspraken kunnen gemaakt worden, in de vorm van een niet-exhaustieve keuzelijst:

* De ambities en (maatschappelijke) meerwaarde die elke partner wil realiseren, op vlak van:
  + verharding/ontharding;
  + (maatschappelijke) invulling/functies;
  + gebouwtypologie en volumes;
  + sociale en ecologische duurzaamheid (doelgroepen, betaalbaarheid, energie- en waterhuishouding, integrale duurzaamheid, mobiliteit, …);
  + kaderende documenten: RUP, MER, masterplan …
* Nadere omschrijving van de inbreng en rechten van de partijen: alle verbintenissen, hefbomen, rollen, rechten en eventueel voordeel, vanuit de verschillende partners, bvb.:
  + Een regeling voor de nodige grondinbreng, -verkoop, -ruil, … ten behoeve van het stadsvernieuwingsproject;
  + Het budget, van de bijdrage van verschillende partijen, van een fasering en van een timing voor de uitvoering van het stadsvernieuwingsproject;
* De kosten verbonden aan de samenwerkingsovereenkomst (vb. studies, inhuren externe deskundigen, …), wie deze draagt en hoe discussies hierrond worden beslist;
* Fasering en uitvoeringstiming, andere uitvoeringsmodaliteiten die geregeld moeten worden;
* (Intellectueel) eigendom, gebruiksrecht en ieders mandaat/verantwoordelijkheden;
* Omgang met vertrouwelijke informatie: is er sprake van verwerking van vertrouwelijke / persoonlijke informatie, moet het advies van het DPO-team ingewonnen worden;
* De participatie, communicatie en interactie doorheen heel het projectproces met alle betrokkenen, ook externe stakeholders (vb. burgers, bedrijven, verenigingen, …), en de krijtlijnen en aandachtspunten hierbij;
* Werkafspraken/-principes en randvoorwaarden voor een succesvolle en constructieve samenwerking en uitvoering:
  + eventueel structureel overleg/een orgaan dat zorgt voor de coördinatie (benoemen van voorzitter, bepaling agenda, hoe beslissingen nemen, hoe verslaggeven en intern communiceren, wanneer samen komen, …);
  + bepalingen rond een evaluatie van de SWO;
  + duidelijke afspraken wanneer en hoe aanpassingen in de samenwerking worden doorgevoerd (dit tweede kan eventueel ook toegevoegd worden bij het onderdeel over de duur van de overeenkomst);
  + afspraken in het geval een geschil ontstaat;
  + eventueel afspraken rond mogelijkheid tot wijziging van de inhoud van de opdracht (zoals eerder benoemd in het onderwerp) in de loop van het parcours;
* Regeling in verband met het toezicht, de opvolging, de rapportering, alsook de aansprakelijkheid in het geval iets fout loopt;
* Mogelijkheid tot toetreding van nieuwe partners;
* Ambities op vlak van PPS;
* …

(inspiratie zie bijlage punt 4: waarbij de specifieke afspraken overheen het traject niet volledig worden benoemd, maar eerder de manier van opvolgen rekening houdend met een traject afhankelijk van externe veranderende factoren. Ook hier kan dit voor de eigen samenwerking volledig anders vormgegeven worden.)

1. Duur van de overeenkomst

Er is een variatie in afspraken rond de duurtijd mogelijk. Deze kan gekoppeld zijn aan de toekenning van de subsidie stadsvernieuwing en/of andere subsidies, aan bepaalde luiken of fasen in het stadsvernieuwingsproject of aan het integrale stadsvernieuwingsproject. Bespreek ook de mogelijkheid tot verlenging van de overeenkomst in duurtijd, en hoe dit kan overeengekomen worden, en/of afspraken rond de beëindiging van de overeenkomst.

(inspiratie zie bijlage punt 5: hier wordt deze variabel bepaald, op basis van toekenning subsidiëring, wat een van de mogelijkheden is maar niet hiertoe beperkt is.)

**BIJLAGE: VOORBEELDBEPALINGEN**

*1.*

*Tussen*

1. *de stad ….., waarvoor optreedt ….., hierna genoemd ‘STAD’*

*en*

1. *….., waarvoor optreedt ….., hierna genoemd ‘BETROKKENE 1’*
2. *….., waarvoor optreedt ….., hierna genoemd ‘BETROKKENE 2’*
3. *…*

*verder samen ook ‘partners’ genoemd,*

*2.*

*wordt voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt:*

*STAD kent een samenwerking voorafgaand of in functie van de subsidieaanvraag ingediend voor een Vlaamse stadvernieuwingssubsidie.*

* *Korte historiek samenwerking partners/betrokkenen*
* *Korte omschrijving van elementen waar reeds rond samengewerkt is*
* *Korte omschrijving voorafgaande overlegstructuur*

*3.*

*Er wordt overeengekomen hetgeen volgt:*

***Artikel 1 – Definities***

*In de SWO wordt verstaan onder*

*1° Ruil : …*

*2° …*

***Artikel 2 – Voorwerp van de overeenkomst***

*De SWO wil alle engagementen, die alle partners samen aangaan in het kader van het stadsvernieuwingsproject, vastleggen en in het bijzonder een onderling akkoord bereiken rond minstens volgende issues:*

1. *de rollen van alle partners;*
2. *een overlegcomité ter opvolging van de uitvoering van de SWO;*
3. *bepalingen bij het inroepen van externe hulp;*
4. *inbreng van alle partners;*
5. *afspraken over communicatie;*
6. *mogelijkheden tot uitbreiding van de samenwerking naar nieuwe partners;*
7. *duurtijd van de samenwerkingsovereenkomst;*
8. *…*

*Het masterplan (of gelijkwaardig), dat tijdens de SWO-fase goedgekeurd wordt binnen het overlegcomité (zie 4.), laat onverminderd de rechten van alle partners bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de projectzone maar STAD zal het masterplan (of gelijkwaardig) beschouwen als een ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ voor de beoordeling van iedere omgevingsaanvraag in en rond de projectzone. Tevens mag een gedeeltelijke ontwikkeling door een partner de gehele ontwikkeling van de projectzone niet hypothekeren of geheel dan wel deels onmogelijk maken.*

*4.*

***Artikel 3 – Rollen partners***

*De partners willen alvast volgende eigen accenten en posities benadrukken.*

1. *STAD*
   1. *STAD treedt op als regisseur en katalysator en wenst het stadsvernieuwingsproject in te schrijven in haar bestuursvisie rond ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling.*
   2. *STAD is tevens regelgever en vergunningverlener.*
2. *STAD is tenslotte mede-eigenaar van de projectzone en wenst maximaal betrokken te worden bij een duurzame en kwaliteitsvolle ontwikkeling.*
3. *BETROKKENE (1)*
   1. *BETROKKENE (1) investeert …*
   2. *…*
4. *BETROKKENE (2)*
   1. *…*

***Artikel 4 – Overlegcomité ter opvolging van de uitvoering van de SWO***

*Alle partners stellen een overlegcomité, dat voor de duur van de samenwerkingsovereenkomst belast wordt met de opvolging van de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst, met de beslissingen in het kader van de samenwerkingsovereenkomst en met de gebeurlijke arbitrage. Het overlegcomité kan op geen enkel moment afbreuk doen aan de autonome en wettelijke bevoegdheden van de partners.*

*Het overlegcomité bestaat uit twee gemandateerde vertegenwoordigers van elke partner. Het overlegcomité kan enkel voltallig samenkomen en in consensus beslissen.*

*STAD zal de voorzitter aanduiden.*

*Het overlegcomité komt bijeen op initiatief van de voorzitter, die de agenda vastlegt. Het overlegcomité vergadert ook telkens één van de partners hierom verzoekt en dit binnen de tien werkdagen na het verzoek. De voorzitter stelt dan in samenspraak met de verzoekende partner de agenda van die vergadering vast.*

*Van elke vergadering van het overlegcomité wordt een op de volgende vergadering goed te keuren verslag gemaakt.*

*Alle partners erkennen dat elke beslissing en elke afspraak tijdens de duurtijd van de SWO evolutief en dynamisch zijn en binnen het overlegcomité gewijzigd en heronderhandeld kunnen worden. Zonder afbreuk te willen doen aan de bindende kracht van de SWO-engagementen moet in elk geval rekening kunnen gehouden worden met*

1. *wijzigingen van het maatschappelijk klimaat;*
2. *door overheden gewijzigde feiten en omstandigheden;*
3. *gewijzigde ontwikkelingsmogelijkheden;*
4. *overmacht;*
5. *alle andere feiten, omstandigheden en beslissingen, die niet aan een partner te wijten zijn.*

*Alleen binnen het overlegcomité en met uitdrukkelijke toestemming van alle partners kan beslist worden een bepaling van de SWO te herzien en te wijzigen. Hierbij moet het steeds de bedoeling van alle partners zijn; de kwaliteitsbewaking, de inhoudelijke uitgangspunten, de timing en de efficiëntie van de samenwerking te handhaven.*

***Artikel 5 – Inroepen externe hulp***

*Indien nodig doen de partners een beroep op externe hulp bij het onderzoek, het ontwerp en de studie. Deze beslissing wordt genomen door het overlegcomité, die de opdracht plaatst met STAD als aanbestedende overheid.*

***Artikel 6 – Inbreng partners***

*Elke partner staat in voor zijn eigen kosten.*

*Het overlegcomité kan voor prestaties en taken, die niet onder ‘eigen kosten’ vallen, zoals bijvoorbeeld het beroep doen op externe hulp (cf. Art. 5), in consensus afspraken maken over de verdeelsleutel voor de betaling van deze gezamenlijke kosten.*

***Artikel 7 – Communicatie***

*Tijdens de duurtijd van de SWO (cf. Art. 9) verbinden alle partners zich ertoe de inhoud van de SWO en de resultaten van de werkzaamheden in het kader van de SWO vertrouwelijk te behandelen en dus niet openlijk te communiceren, zeker niet als deze communicatie de belangen van een partner kan schaden.*

*Alle partners erkennen dat deze verbintenis tot confidentialiteit moet rekening houden met de operationele noodzaak om de inhoud van de SWO bekend te maken aan stakeholders in functie van het realiseren van het doel van de SWO.*

*Alle partners erkennen eveneens dat deze verbintenis tot confidentialiteit voor wat STAD betreft moet verbonden worden aan de algemene principes van openbaarheid van bestuur en van de werking van een stedelijke administratie.*

*Binnen het overlegcomité (cf. Art. 4) kan overeengekomen worden om samen communicatiedossiers samen te stellen.*

***Artikel 8 – Uitbreiding partners samenwerking***

*Met instemming van alle partners binnen het overlegcomité (cf. Art. 4) kunnen andere betrokkenen tot de SWO toetreden. De partners kunnen dit weigeren wanneer, bijvoorbeeld, op die manier de essentie, de ambities, de doelstellingen, de timing, … van de huidige samenwerking in het gedrang komen.*

*5.*

***Artikel 9 – Duurtijd van de samenwerkingsovereenkomst***

*De SWO krijgt een duurtijd van ….. maanden. Ze start vanaf (datum/ de dag van de toekenning van de subsidie voor het stadsvernieuwingsproject).*

*De duurtijd kan eenvoudig verlengd worden met … maanden door een notulering in een door alle partners goedgekeurd verslag van een vergadering van het overlegcomité (cf. Art. 4), waarop alle partners aanwezig zijn en de beslissing tot verlenging in consensus nemen.*

*De SWO wordt steeds beëindigd*

* *ofwel zodra alle partners oordelen dat het doel van de SWO effectief gerealiseerd is en na een vergadering van het overlegcomité (cf. Art. 4), waarop in consensus beslist wordt tot beëindiging;*
* *ofwel op vraag van één partner na 3 maanden zonder activiteit of overleg met alle partners in het kader van de SWO.*

*Opgemaakt in … exemplaren in … (plaats) op … (datum)*

*Voor STAD:*

*Vertegenwoordigd door:*

*Voor BETROKKENE 1:  
Vertegenwoordigd door:*

*Voor BETROKKENE 2:*

*Vertegenwoordigd door:*

*…*