
Samenwerkingsovereenkomst

BETREFFENDE DE HERONTWIKKELING VAN HET THERMAE PALACE COMPLEX EN DE EXPLOITATIE VAN HET THERMAE PALACE HOTEL EN WELLNESS

RESTOTEL – STAD OOSTENDE - PMV

TUSSEN ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

1. **Restotel**, Naamloze Vennootschap, met zetel te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Oostende) onder het nummer 0421.467.671., hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door William Vanmoerkerke en Olivia Vanmoerkerke, in eigen naam en/of in naam en voor rekening van verbonden vennootschappen.

hierna "**RESTOTEL**" genoemd,

EN

2. **Stad Oostende**, te 8400 Oostende, Vindictivelaan 1, hier vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, Wouter De Vriendt en de algemeen directeur, Siegelinde Lacoere, handelend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. [].

hierna de "**Stad Oostende**" genoemd,

EN

3. **ParticipatieMaatschappij Vlaanderen**, Naamloze Vennootschap, met zetel te 1000 Brussel, Oude Graanmarkt 63, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder het nummer 0455.777.660., hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Michel Casselman, Algemeen Manager, en Werner Decrem, Groepsmanager Infrastructuur & Vastgoed.

hierna "**PMV**" genoemd,

RESTOTEL, de Stad Oostende en PMV worden hierna elk afzonderlijk als de "**Partij**" of 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 23 oktober 2022;
3. De beslissing van de gemeenteraad van de Stad Oostende van 18 december 2023, de beslissing van de Raad van Bestuur van PMV van 20 december 2023 en de beslissing van de Raad van Bestuur van RESTOTEL van 21 december 2023, waarbij deze overeenkomst, alsook de samenwerking met RESTOTEL NV, werd goedgekeurd (**Bijlage 1**).

OVERWEGENDE DAT :

1. De Stad Oostende en het Vlaamse Gewest gezamenlijk eigenaar zijn van het Thermae Palace complex, gelegen te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7. In het bijzonder is het begrip tussen partijen dat het Vlaamse Gewest tot op heden eigenaar van de grond is en de Stad Oostende eigenaar van de opstallen is, wat door de Stad Oostende en het Vlaamse Gewest nogmaals bevestigd zal worden ingevolge een opstalrecht toe te kennen bij authentieke akte.
2. Het Thermae Palace complex in slechte staat verkeert en een grondige restauratie zich dringend opdringt.
3. Eerder, in 2016, de Vlaamse Regering besliste om samen met de Stad Oostende een gezamenlijke openbare procedure te organiseren om een kandidaat-uitvoerder te vinden voor *"de restauratie en verbeterde exploitatie als horecaentiteit van het Thermae Palace en de Koninklijke Gaanderijen via een aangepaste beheers- of eigendomsstructuur"*, en finaal werd beslist om het project niet toe te wijzen.
4. Vervolgens, met het oog op de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace complex, de Stad Oostende en PMV op 29 mei 2019 een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten, aangevuld bij addenda van 11 februari 2020 en van 23 november 2020.
5. De Vlaamse Overheid betreffende de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace complex met inbegrip van de westelijke gaanderijen (Fase 2) enerzijds en de oostelijke gaanderijen (Fase 1) anderzijds een commitment ten bedrage van respectievelijk 10 miljoen euro en 2.100.697,22 euro subsidies heeft toegezegd.
6. Het Thermae Palace complex momenteel geëxploiteerd wordt als hotel-, seminarie- en horecafaciliteit door RESTOTEL, een private huurder, ingevolge een akte huur dd. 5 januari 1998, voor een periode van 50 jaar (onverminderd verlengingen), te rekenen vanaf 1 september 1986, tussen de Stad Oostende en RESTOTEL (hierna de **"Huurovereenkomst"** genoemd). De lopende Huurovereenkomst staat een aangepaste eigendoms- en beheersstructuur met het oog op een herontwikkeling van het Thermae Palace complex met een andere partij (dan RESTOTEL) in de weg, minstens wordt dit zeer ernstig bemoeilijkt, zowel op financieel vlak als op vlak van timing.
7. Tussen RESTOTEL en de Stad Oostende een geschil sluimert omtrent de staat van het Thermae Palace complex en de rechten en verplichtingen van elk van de partijen bij de Huurovereenkomst, in het bijzonder op het vlak van onderhoud.
8. Een oplossing voor de nood aan een herontwikkeling en voor dat geschil binnen het kader van de Huurovereenkomst, dit wil zeggen zonder aangepaste eigendoms- en

beheersstructuur, niet binnen handbereik ligt en de exploitatie van het Thermae Palace complex niet gebaat met een lange, juridische strijd is.

9. De staat van het Thermae Palace complex geen verder uitstel in dit dossier toelaat. RESTOTEL is de enige partij waarmee, rekening houdende met de bestaande contractuele rechten, een duurzame oplossing kan worden bereikt met het oog op het bewaren van dit historisch erfgoed en het verhinderen van de (verdere) aanzienlijke aantasting daarvan.
10. Samenvattend, in het licht van voorgaande, de Stad Oostende en PMV met RESTOTEL, als unieke en enige partner voor de toekomstige exploitatie van het Thermae Palace complex, gesprekken zijn aangegaan omtrent een mogelijke samenwerking voor de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace complex.
11. Partijen de periode voorafgaand aan onderhavige samenwerkingsovereenkomst gebruikt hebben om op basis van een herbestemmingsstudie een haalbaar financieel plan uit te werken (hierna het "**Financieel Plan**" genoemd).
12. Partijen op basis van onderhavige samenwerkingsovereenkomst (hierna de "**Overeenkomst**", de "**Samenwerkingsovereenkomst**" of de "**Samenwerking**" genoemd) de modaliteiten van de Samenwerking beogen te preciseren en vast te leggen.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1. Doelstelling en Samenwerking

Het doel van de Samenwerking behelst de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace complex en een optimalisatie van de uitstraling en de werking van het Thermae Palace complex (hierna het "**Thermae Palace Complex**" of ook het "**Project**" genoemd), met oog op een verdere kwaliteitsvolle en duurzame exploitatie ervan, onder meer door RESTOTEL wat het "Thermae Palace Hotel en Wellness" betreft.

Het Thermae Palace Complex zal na restauratie en herontwikkeling uit de volgende vijf delen bestaan:

1. **Thermae Palace Hotel**, bestaande uit:
 - Minimaal 90 en maximaal 125 kamers, waarvan minimaal de helft van de kamers met zeezicht;
 - lobby met receptie en bar;
 - ontbijtzaal en restaurant;
 - minimaal 2 banketzaal en 4 vergaderzaal;
 - een specifiek daarvoor voorziene oprijzone en ingang voor drop off-diensten geleverd door het Thermae Palace Hotel aan haar gasten, alsook minimaal 20 bovengrondse plaatsen voor tijdelijk stationeren;
2. **Thermae Palace Wellness**, een daarvoor voorziene ruimte van minimaal 797 m², met een capaciteit voor 75 klanten, bestaande uit sauna, hammam, baden (warm, koud, relaxatie, jacuzzi) en een relaxatieruimte;
3. **Thermae Palace Parking**, bestaande uit:
 - ondergrondse parkeerplaatsen/boxen ten behoeve van de Thermae Palace Residenties (ook de "**Thermae Palace Residenties Parking**" genoemd);
 - circa 150 ondergrondse plaatsen ten behoeve van het Thermae Palace Hotel en de Thermae Palace Wellness (ook de "**Thermae Palace Hotel en Wellness Parking**" genoemd);

4. **Thermae Palace Plus**, een daarvoor voorziene ruimte van (bij benadering) 7.437 m², bestaande uit een museum met bijhorende faciliteiten;
5. **Thermae Palace Residenties**, bestaande uit serviced appartementen, inclusief gemeenschappelijke delen, privatieve bergingen en genummerde privatieve parkeerplaatsen/boxen, waarbij het aantal later door Partijen zal bepaald worden in functie van de verfijning van de financiële haalbaarheid van het Project.

“Thermae Palace Hotel en Wellness” bestaat uit het Thermae Palace Hotel, de Thermae Palace Wellness, en de Thermae Palace Hotel en Wellness Parking.

Hierbij wordt een optimale combinatie van inzet van publieke middelen en aantrekking van private middelen beoogd.

Artikel 2. Principes en uitgangspunten bij de realisatie van de Samenwerking

§1. Algemene uitgangspunten Samenwerking

Bij het uitvoeren van de Samenwerking worden volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Teneinde het Project financieel haalbaar te maken wordt een optimale aanwending van het Thermae Palace Complex beoogd, met naast het Thermae Palace Hotel, de Thermae Palace Wellness en de Thermae Palace Plus, een residentieel programma (Thermae Palace Residenties) binnen dan wel buiten de contouren van het beschermde monument, maar in ieder geval binnen de contouren van de kadastrale percelen (Oostende 6de afdeling, sectie D, 9/L/2, 9/M/2 (Gaanderijen en 3 gapers), 9/N/2 (Spilliaerthuis)) waarop het Project zal worden ontwikkeld.
- De Partijen verbinden zich ertoe om elkaar actief te betrekken en constructief en loyaal samen te werken bij het nader uitwerken van het Project zodat het als financieel haalbaar kan worden aanzien en vervolgens 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.
- Om het evenwicht tussen de publieke en privé belangen te kunnen garanderen is een participatieve (publiek-private-)samenwerking onder de vorm van een projectvennootschap, waarin zowel de publieke (via PMV en de Stad Oostende) als de privé partij(en) (via RESTOTEL) bij deze Samenwerkingsovereenkomst participeren, aangewezen (hierna de **“Projectvennootschap”** genoemd). De Partijen zullen ook ten aanzien van derden optreden als een harmonieuze *joint venture*. In dit kader zullen Partijen de nodige afspraken maken in de aandeelhoudersovereenkomst betreffende de nog op te richten Projectvennootschap.
- De inhoud en de wijze van externe communicatie omtrent het Project zal bepaald worden in onderling overleg tussen Partijen. Teneinde deze samen te bepalen heeft RESTOTEL in overleg met de andere Partijen een opdracht gegeven aan Growth Inc die de Partijen bijstaat in hun communicatieplan. Daarenboven heeft RESTOTEL in overleg met de andere Partijen Solv aangesteld om een stakeholdersanalyse op te maken.
- Een exclusieve Samenwerking wordt vooropgesteld tussen de Partijen met betrekking tot het Project gedurende de looptijd van het Project, 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. Vijf fasen worden daarbij onderscheiden, zoals hierna uiteengezet.

§2 Financiële principes Samenwerking

Partijen komen overeen om de volgende financiële principes te hanteren bij de verdere uitwerking van de nodige overeenkomsten zoals hierna vermeld onder Fase 3 – Luik 1:

- De waarde van de opstallen en de grond wordt daarbij vastgelegd op het bedrag (t.t.z. 1 euro voor de grond en 1 euro voor de opstallen) dat blijkt uit het onafhankelijk waarderingsverslag van CBRE d.d. 1 december 2023 en uit het onafhankelijk waarderingsverslag van landmeter-expert Lisa Makelberghe d.d. 29 november 2023. Deze waarde vertegenwoordigt zowel de grond van het Vlaamse Gewest bezwaard met het opstalrecht ten gunste van de Stad Oostende, als de opstallen in volle eigendom van de Stad Oostende, voor vrij en onbelast. Het Vlaamse Gewest zal haar grondrechten overdragen aan PMV zodat deze in het Project kunnen worden geïntegreerd via een overdracht (verkoop) van de grondrechten aan de Projectvennootschap.
- De grond en de opstallen zullen in de staat waarin zij zich op dat ogenblik bevinden aan de Projectvennootschap worden verkocht, resp. overgedragen door resp. PMV en de Stad Oostende tegen een symbolische prijs (t.t.z. 1 euro voor de grond en 1 euro voor de opstallen) gebaseerd op basis van voornoemde onafhankelijke waarderingsverslagen.
- De verkoop, resp. overdracht aan de Projectvennootschap, resp. de kapitaalverhoging gebeuren overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in de Termsheet Aandeelhoudersovereenkomst gehecht als **Bijlage 2** aan deze Samenwerkingsovereenkomst.
- Een eventuele exit door de Stad Oostende en PMV zal plaatsvinden onder de vorm van een verkoop van de aandelen van de Projectvennootschap. Wat de waardering van de aandelen betreft zal gebruik gemaakt worden van een waarderingsformule zoals uiteengezet in de Termsheet Aandeelhoudersovereenkomst gehecht als **Bijlage 2** aan deze Samenwerkingsovereenkomst.

§3 Overdracht van het opstalrecht en van het huidige Thermae Palace complex door de Stad Oostende en verkoop van de grond door PMV aan de Projectvennootschap

De Stad Oostende en PMV verbinden zich er onder de opschortende voorwaarden zoals vermeld in de Termsheet Aandeelhoudersovereenkomst toe het opstalrecht en de opstallen van het Thermae Palace complex resp. de grond aan de Projectvennootschap over te dragen resp. te verkopen tegen een symbolische vergoeding van 1 euro voor de opstallen en 1 euro voor de grond.

De voormelde symbolische prijs voor de opstallen van het Thermae Palace complex en de grond is de prijs gebaseerd op de informatie uit het onafhankelijk waarderingsverslag van landmeter-expert Lisa Makelberghe d.d. 29 november 2023 en het onafhankelijk waarderingsverslag van CBRE d.d. 1 december 2023 voor het geheel van het Thermae Palace complex.

De overdracht resp. verkoop gebeurt overeenkomstig volgende niet exhaustief opgelijste modaliteiten, uit te werken in een authentieke akte die tijdig verleden moet worden:

- In de staat waarin de grond en de opstallen zich bevinden, zonder enige vrijwaring van PMV of de Stad Oostende ten gunste van de Projectvennootschap;
- Belast met de huurovereenkomst ten voordele van RESTOTEL ingevolge een akte huur dd. 5 januari 1998, voor een periode van 50 jaar (onverminderd verlengingen), te rekenen vanaf 1 september 1986, zoals aangepast door het Addendum;
- Bezwaard met alle zichtbare en onzichtbare zakelijke rechten, zoals de permanente toegankelijkheid van de publieke delen van de Gaanderijen (behoudens wanneer dit niet mogelijk is omwille van de uitvoering van de werken) en de volgende lasten betreffende de Koninklijke Gaanderijen:

Rotonde Oost

- a) Openbaar toilet Droge Coe – uitgebaat i.s.m. Perspectief
- b) Cultuurcafé KAAP (voorheen Vrijstaat O) – concessie
- c) Gebruik infrastructuur cultuurcafé en openbaar toilet door Dive+ (voorheen Wevos Wet Wheels) op welbepaalde tijdstippen

Gedeelte open gaanderij t.h.v. Brasserie Albert (deel van hotelinfrastructuur Thermae Palace) – vergunning voor een terras"

- De verantwoordelijkheid van de Projectvennootschap voor de uitvoering van de grove herstellingen in de zin van artikel 3.154 van het Burgerlijk Wetboek aan de publieke delen van de Koninklijke Gaanderijen na Voorlopige Oplevering van het Thermae Palace Hotel en Wellness (zoals hierna gedefinieerd), onverminderd de in deze Samenwerkingsovereenkomst voorgenomen op te maken kostenverdeling tussen Partijen;
- Voor wat de Koninklijke Gaanderijen betreft, zal worden gewerkt met een mechanisme dat de wandelfunctie en blijvende publieke toegankelijkheid van de zeekant van de Koninklijke Gaanderijen, na renovatie ervan door de Projectvennootschap, waarborgt.
- Uitwerking van een uniform beheer op lange termijn van het Thermae Palace Complex als monument;
- Naar aanleiding van de verkoop van de grond aan de Projectvennootschap wordt een *terugkooprecht* en een *voorkeurrecht* ingeschreven in de akte verkoop betreffende de grond waarop het Thermae Palace Complex is gevestigd (in de staat waarin die zich op dat moment bevindt) ten voordele van PMV.

Naar aanleiding van de overdracht van het opstalrecht en de opstallen aan de Projectvennootschap wordt een *terugkooprecht* ingeschreven in de overdrachtsakte betreffende het bestaand gebouw van het Thermae Palace Complex (in de staat waarin het zich op dat moment bevindt) ten voordele van de Stad Oostende.

Voornoemd terugkooprecht kan door de begunstigden worden uitgeoefend in geval van faillissement van de Projectvennootschap.

Voornoemd voorkeurrecht kan door de begunstigde worden uitgeoefend in het geval de Projectvennootschap het bestaand gebouw van het Thermae Palace Complex en/of de grond waarop het Thermae Palace Complex is gevestigd zou wensen te verkopen aan een derde partij.

Voornoemd terugkooprecht en voornoemd voorkeurrecht kunnen door de begunstigden resp. begunstigde worden uitgeoefend zowel vóór de aanvang van de werken als na de aanvang van de werken aan het gebouw van het Thermae Palace Complex, zoals meegedeeld door de aannemer aan de Projectvennootschap, doch uiterlijk tot drie jaar na de Voorlopige Oplevering van het Thermae Palace Hotel en Wellness. In afwijking van het voorgaande geldt het terugkooprecht en het voorkeurrecht met betrekking tot de Thermae Palace Residenties uiterlijk tot aan de start van de commercialisatie van de Thermae Palace Residenties.

Voornoemd terugkooprecht en voornoemd voorkeurrecht worden toegekend onder de volgende voorwaarden:

- de marktwaarde van de grond en/of het gebouw (telkens in de staat waarin het zich op dat moment bevindt) zal worden bepaald door een of meer expert-schatters, waarbij rekening zal worden gehouden met het feit dat het gebouw zal bezwaard zijn met de Huurovereenkomst ten voordele van RESTOTEL (vóór aanvang van de werken) dan wel met de Erfpachtovereenkomst ten voordele van RESTOTEL (na aanvang van de werken), en te verminderen met het bedrag van de eventueel openstaande hypothecaire schulden die zullen worden overgenomen.

Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de begunstigde die zijn recht wenst uit te oefenen. Partijen erkennen dat zolang er geen waardevermeerderende werken aan het gebouw hebben plaatsgevonden, de marktwaarde niet hoger kan zijn dan de waarde die werd vastgesteld op basis van het onafhankelijk waarderingsverslag van CBRE d.d. 1 december 2023 en het onafhankelijk waarderingsverslag van landmeter-expert Lisa Makelberge d.d. 29 november 2023.

- in geval van terugkoop of uitoefening van het voorkeurrecht, dienen de begunstigde(n) de waarde van het gebouw en/of de grond die werd(en) teruggekocht (zoals bepaald op basis van hetgeen hierboven is uiteengezet) in cash te vergoeden ter vervanging van het onroerend goed als actief van de Projectvennootschap;
- het gebouw zal bezwaard zijn met de Huurovereenkomst ten voordele van RESTOTEL (vóór aanvang van de werken) dan wel de Erfpachtovereenkomst ten voordele van RESTOTEL (na aanvang van de werken);
- in geval van terugkoop of uitoefening van het voorkeurrecht zullen de rechten en verplichtingen van RESTOTEL onder de Huurovereenkomst (vóór aanvang van de werken) dan wel de Erfpachtovereenkomst RESTOTEL (na aanvang van de werken) herleven.

Artikel 3. Uitvoering

§1. Plan van aanpak

De uitvoering van de Samenwerking wordt beschreven in een plan van aanpak, dat in onderling overleg tussen Partijen wordt opgesteld en dat op regelmatige basis zal worden besproken en, zo nodig, aangevuld of aangepast zal worden in functie van de vordering van de Samenwerking.

Het plan van aanpak bevat een stappenplan en een vooropgestelde tijdsplanning die voor de volgende fases hieronder in grote lijnen wordt omschreven.

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

§2. Fasering

De uitvoering van de Samenwerking zal gebeuren aan de hand van een fasering. De volgende fasen worden daarbij onderscheiden:

1) FASE 1: Voortraject:

Luik 1: Ruimtelijk architecturaal project;

Luik 2: Financiële haalbaarheid van het Project;

Luik 3: Communicatieplan en stakeholderanalyse;

2) FASE 2: Omgevingsvergunning;

3) FASE 3: Voorbereiding oprichting Projectvennootschap:

Luik 1: Uitwerken documentatie en overeenkomsten;

Luik 2: Oprichting van de Projectvennootschap;

4) FASE 4: Herontwikkeling en bouw van het Thermae Palace Complex (met inbegrip van de Thermae Palace Residenties);

5) FASE 5: Exploitatie:

Luik 1: Exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness;

Luik 2: Exploitatie van het Thermae Palace Plus.

FASE 1. Voortraject

Luik 1 en 2: Ruimtelijk architecturaal project en financiële haalbaarheid Project

Partijen hebben nauw samengewerkt om te komen tot een gedragen ruimtelijk-architecturaal project en een bijbehorende economische business case. Het Vlaams agentschap onroerend erfgoed werd daarbij nauw betrokken.

In het kader daarvan werd een ruimtelijk-architecturale oefening gemaakt door Robbrecht&Daem en Callebaut Architecten, aangesteld door RESTOTEL.

Tevens werd een gedetailleerd restauratiedossier voor het exterieur opgemaakt dat de steun en goedkeuring heeft gekregen van het Vlaams agentschap onroerend erfgoed.

Verder werd het Financieel Plan opgemaakt, met dien verstande dat de financiële haalbaarheid van het Project nog verder wordt geoptimaliseerd indien mogelijk.

In dit kader verwijzen de Partijen naar het definitief ruimtelijk-architecturaal herbestemmingsonderzoek inclusief bijbehorende kostenberekening dat gevoegd wordt bij deze Samenwerkingsovereenkomst als **Bijlage 3**.

Wat de business case betreft, wordt uitgegaan van het programma zoals uitgeschreven in de projectomschrijving als onderdeel van het herbestemmingsonderzoek, aangevuld met een residentieel programma. In de base case werden de volgende parameters voorzien:

- Thermae Palace Hotel: 106 kamers
- Thermae Palace Wellness: minimaal 797 m²
- Thermae Palace Parking: 218 parkeerplaatsen, waarvan circa 150 ten behoeve van het Thermae Palace Hotel en de Thermae Palace Wellness
- Thermae Palace Plus: Museum van 7.437 m² (bij benadering)
- Thermae Palace Residenties: 15.588 m² (bij benadering)

In dit kader verwijzen Partijen naar de meest recente versie van het business plan (omvattende de business case en het Financieel Plan) (hierna het "**Business Plan**") dat gevoegd wordt bij deze Overeenkomst als **Bijlage 4**.

Daaruit blijkt dat de realisatie van het Project met het huidig programma en de huidige publieke en private financiering financieel enkel haalbaar is in combinatie met een nieuwbouw residentieel programma van (bij benadering) 15.588 m². Teneinde tot een mogelijke reductie van het residentieel programma te komen maar met behoud van de financiële haalbaarheid, zullen partijen onderzoeken of zij (i) bijkomende publieke financiering kunnen aantrekken, (ii) de renovatie-investering kunnen optimaliseren, zonder afbreuk te doen aan de duurzaamheidsvereisten van de renovatie en (iii) het onderdeel Thermae Palace Residenties kunnen optimaliseren. Partijen komen overeen dat het Thermae Palace Plus programma in geen geval een met het Thermae Palace Hotel of de Thermae Palace Wellness concurrerende functie mag omvatten.

Partijen zijn in dit kader overeen gekomen dat optimalisaties die nieuwe inkomsten genereren (bv. het bekomen van bijkomende subsidies andere dan vermeld in de preambule) binnen het kader van een gelijkwaardige marktconforme base case zullen leiden tot een beperkter residentieel programma (Thermae Palace Residenties).

Het Business Plan zal van tijd tot tijd te goeder trouw worden bijgewerkt / geactualiseerd in functie van de finale plannen voor de vastgoed(her)ontwikkeling om een maximale overeenstemming te bereiken met het Vlaams agentschap onroerend erfgoed.

Luik 3: Communicatieplan en stakeholderanalyse;

Er werd een communicatieplan, inhoudende een communicatiestrategie, opgemaakt door Growth Inc, aangesteld door RESTOTEL.

Er werd een stakeholdermap opgemaakt door Solv, aangesteld door RESTOTEL, inhoudende dat zij een analyse hebben gemaakt van de stakeholders, met inzicht in hun relaties en hun belangrijkste waarden in relatie tot het Project.

FASE 1, zowel wat betreft Luik 1, Luik 2 als Luik 3, is op heden reeds voltooid.

Vóór de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst, hebben Partijen het Project (ruimtelijk-architecturaal ontwerp, rendabele business case en ontwerp van deze Samenwerkingsovereenkomst met bijlagen) ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeenteraad van de Stad Oostende, alsook aan de raad van bestuur van RESTOTEL en de raad van bestuur van PMV.

FASE 2. OMGEVINGSVERGUNNING

Deze fase omvat:

- de voorbereiding van de omgevingsvergunningsaanvraag;
- de effectieve indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag;
- de opvolging van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Deze fase eindigt met het definitief en uitvoerbaar worden van de bekomen omgevingsvergunning voor het Project. (De omgevingsvergunning zal als definitief en uitvoerbaar worden beschouwd wanneer de vergunning, hetzij overeenkomstig artikel 35 of artikel 49 van het Omgevingsvergunningsdecreet, hetzij na uitputting van het administratief beroep kan worden uitgevoerd, en die ook niet langer bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door middel van een schorsingsberoep aanvechtbaar is. Wanneer er schorsingsberoep werd ingediend is de omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar wanneer er uitspraak is gedaan over de gebeurlijke schorsingsverzoeken die bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden ingediend. Zolang er nog een annulatieverzoek hangende is en dat annulatieverzoek ernstige middelen lijkt te bevatten, kan men niet spreken van een omgevingsvergunning die definitief en uitvoerbaar is.)

Er wordt gestreefd om Fase 2 te beëindigen binnen de 18 maanden na ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst.

FASE 3. VOORBEREIDING OPRICHTING PROJECTVENNOOTSCHAP

Luik 1: Uitwerken documentatie en overeenkomsten

Partijen komen overeen om voor de aanvang van Luik 1 van FASE 3 het Financieel Plan te actualiseren en een rentabiliteitstoets te doen. Daarbij dient het rendement zoals blijkt uit het finaal Financieel Plan in lijn te liggen met het huidige financieel rendement én dient in ieder geval een minimum rendement van 9% IRR te worden behaald.

Partijen verbinden zich ertoe samen te werken om op basis van het finaal Financieel Plan te komen tot de volgende documenten en overeenkomsten:

- Oprichtingsakte (incl. de statuten) en aandeelhoudersovereenkomst voor de Projectvennootschap;
- Erfpachtovereenkomst, inclusief de afspraken inzake herontwikkeling;
- Addendum Huurovereenkomst (ook het "**Addendum**" genoemd).

De basisprincipes van de statuten en de aandeelhoudersovereenkomst werden reeds vastgelegd in de termsheet die gevoegd wordt bij deze Samenwerkingsovereenkomst als **Bijlage 2**.

De basisprincipes van de erfpachtovereenkomst, inclusief de afspraken inzake herontwikkeling, tussen de Projectvennootschap en RESTOTEL met het oog op de exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness werden reeds vastgelegd in de termsheet die gevoegd wordt bij deze Samenwerkingsovereenkomst als **Bijlage 5**. In het bijzonder betreffende de vaststelling van de canon zijn Partijen overeengekomen als volgt: vanaf de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst loopt een termijn van 3,5 jaar (42 maanden) waarin de canon niet wordt geïndexeerd. Als binnen een termijn van 42 maanden na de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst de Voorlopig Oplevering (zoals hierna gedefinieerd) met betrekking tot het Thermae Palace Hotel en Wellness nog niet heeft plaatsgevonden, wordt bij de effectieve Voorlopige Oplevering met betrekking tot het Thermae Palace Hotel en Wellness 80% van de canon eenmalig geïndexeerd op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. De basisindex is de gezondheidsindex van de 41^{ste} maand na de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de Voorlopige Oplevering.

Het Addendum werd reeds opgemaakt en wordt gevoegd bij deze Samenwerkingsovereenkomst als **Bijlage 6**. Principe is dat het Thermae Palace Complex wordt verkocht, resp. overgedragen aan de Projectvennootschap bezwaard met de Huurovereenkomst, met dien verstande dat de Huurovereenkomst bij aanvang van de werken aan het gebouw van het Thermae Palace Complex, zoals meegedeeld door de aannemer aan de Projectvennootschap, door de Partijen gezamenlijk wordt beëindigd.

Verder zullen Partijen ernaar streven om uiterlijk tegen het einde van de zomer van 2024 een maximaal bindende LOI te sluiten met Mu.ZEE inzake het Thermae Palace Plus.

Partijen zijn overeengekomen om onder meer de hierna vermelde principes te hanteren bij de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex:

- De herontwikkeling dient te gebeuren met eerbied voor de erfgoedwaarde van het huidige Thermae Palace Complex en er zal rekening worden gehouden met de wettelijke vereisten, waaronder de richtlijnen inzake Onroerend Erfgoed (visie van het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed);
- Het deel Thermae Palace Residenties dat in het Project zal worden voorzien, zal worden ontworpen met een bijzondere architectuur, passend bij de omgeving, alsook de uitstraling en de architectuur van het Thermae Palace Complex.
- De Projectvennootschap zal zich bij de voorbereiding en realisatie van het Project laten bijstaan door een ervaren restauratiedeskundige (Callebaut Architecten), quantity surveyor en projectmanager (Kaizer BV).
- De herontwikkeling dient ten allen tijde de publieke toegankelijkheid van de publieke delen van de Koninklijke Gaanderijen tijdens de exploitatie te respecteren.

Na voorlopige oplevering van het Thermae Palace Hotel en Wellness (de "**Voorlopige Oplevering**" genoemd) zal de Projectvennootschap verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de grove herstellingen in de zin van artikel 3.154 van het Burgerlijk Wetboek aan de publieke delen van de Koninklijke Gaanderijen; de kosten verbonden aan voormelde grove herstellingen worden integraal doorgerekend overeenkomstig een nog nader te bepalen verdeelsleutel (percentages) met als principe dat de gebruiker (de Stad Oostende, RESTOTEL en exploitant Thermae Palace Plus) betaalt. De Stad Oostende zal verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de overige onderhouds- en herstellingswerken aan de publieke delen van de Koninklijke Gaanderijen, en draagt hiervoor de kost. Indien de Projectvennootschap dan wel de Stad Oostende nalaat haar verplichtingen na te komen, en op voorwaarde dat de andere partij voorafgaandelijk een aangetekende ingebrekestelling stuurde met verzoek tot nakoming binnen de 30 kalenderdagen, waarop geen (afdoende) reactie

volgde, zal de andere partij het recht hebben om de desbetreffende werken te laten uitvoeren en de kosten te verhalen op de ingebreke blijvende partij overeenkomstig de afspraken. Voorafgaandelijk aan de Voorlopige Oplevering van het Thermae Palace Hotel en Wellness zullen tussen de Stad Oostende en de Projectvennootschap operationele afspraken worden gemaakt (zoals bv. uitvoering door de Projectvennootschap op basis van cost+fee) en zal de te hanteren juridische structuur worden bepaald.

Partijen komen overeen dat: (i) de oprichtingsakte (incl. statuten) en de aandeelhoudersovereenkomst en (ii) de erfpachtovereenkomst, inclusief de afspraken inzake herontwikkeling, zullen worden opgemaakt conform de hierboven vermelde termsheets (i en ii). Deze overeenkomsten zullen, tezamen met het Addendum, onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn, wat onder meer blijkt uit de aanwezigheid van opschortende voorwaarden, gekruiste beëindigingsgronden, etc.

Indien de eigendom van het onroerend goed niet wordt verkocht, resp. overgedragen in de Projectvennootschap:

- hetzij omwille van het niet tijdig realiseren van de opschortende voorwaarden voor de kapitaalverhoging en verkoop, resp. overdracht, zoals vermeld in de termsheet aandeelhoudersovereenkomst;
- hetzij omwille van het niet verkocht (door PMV) of overgedragen (door de Stad Oostende) zijn binnen een periode van 4 maanden na het tijdig vervuld zijn van de laatste van de opschortende voorwaarden voor de kapitaalverhoging en verkoop, resp. overdracht, zoals vermeld in de termsheet aandeelhoudersovereenkomst,

zal de SPV worden ontbonden en zal er in een vorm van terugkeer naar de vroegere situatie onder de huidige Huurovereenkomst worden voorzien waarbij Partijen hun rechten zullen hernemen alsof die overeenkomsten niet hebben bestaan. De terugkeer naar de vroegere situatie onder de Huurovereenkomst doet geen afbreuk aan de opstalovereenkomst die werd gesloten tussen de Stad Oostende en het Vlaams Gewest.

Er wordt naar gestreefd om Luik 1 te beëindigen binnen de 4 maanden na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het Project en alsdan gelijktijdig over te gaan tot de ondertekening van de uitgewerkte versies van (i) de aandeelhoudersovereenkomst m.b.t. de Projectvennootschap, waaraan ook een definitief ontwerp van de oprichtingsakte (incl. statuten) als bijlage wordt gehecht, (ii) de erfpachtovereenkomst en (iii) het Addendum.

Luik 2: Oprichting van de Projectvennootschap

Na de ondertekening door elke Partij van:

- de aandeelhoudersovereenkomst m.b.t. de Projectvennootschap, waaraan ook een definitief ontwerp van de oprichtingsakte (incl. statuten) als bijlage wordt gehecht;
- de erfpachtovereenkomst (inclusief de bijlage inzake herontwikkeling);
- het Addendum,

en wanneer de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het Project (De omgevingsvergunning zal als definitief en uitvoerbaar worden beschouwd wanneer de vergunning, hetzij overeenkomstig artikel 35 of artikel 49 van het Omgevingsvergunningsdecreet, hetzij na uitputting van het administratief beroep kan worden uitgevoerd, en die ook niet langer bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door middel van een schorsingsberoep aanvechtbaar is. Wanneer er schorsingsberoep werd ingediend is de omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar wanneer er uitspraak is gedaan over de gebeurlijke schorsingsverzoeken die bij de Raad voor

Vergunningsbetwistingen werden ingediend. Zolang er nog een annulatieverzoek hangende is en dat annulatieverzoek ernstige middelen lijkt te bevatten, kan men niet spreken van een omgevingsvergunning die definitief en uitvoerbaar is);

- de ondertekening van een overeenkomst met het Vlaamse Gewest op grond waarvan het Vlaamse Gewest haar grondrechten zal overdragen aan PMV zodat deze in het Project kunnen worden geïntegreerd via een overdracht (verkoop) van de grondrechten aan de Projectvennootschap, die overeenkomstig het onafhankelijk waarderingsverslag van CBRE d.d. 1 december 2023 en het onafhankelijk waarderingsverslag van landmeter-expert Lisa Makelberge d.d. 29 november 2023 zal plaatsvinden aan een symbolische prijs van 1 euro;
- de ondertekening van een opstalovereenkomst tussen het Vlaams Gewest en de Stad Oostende op grond waarvan de Stad Oostende haar opstalrechten bevestigd ziet zodat deze in het Project kunnen worden geïntegreerd via een overdracht van het opstalrecht en de opstallen aan de Projectvennootschap, die overeenkomstig het onafhankelijk waarderingsverslag van CBRE d.d. 1 december 2023 en het onafhankelijk waarderingsverslag van landmeter-expert Lisa Makelberge d.d. 29 november 2023 zal plaatsvinden aan een symbolische prijs van 1 euro;
- er is geen beroep bij een gerechtelijke, jurisdictionele of administratieve toezichthoudende instantie uitgaande van derden hangende voor zover dat ernstige middelen lijkt te bevatten tegen enige beslissing die constitutief blijkt voor de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst;
- het ter beschikking zijn van een getekende overeenkomst met betrekking tot de museale functie (of een andere functie) van het Thermae Palace Plus, dat ertoe strekt de business case sluitend te maken;
- het bekomen van een advies van het INR waarbij bevestigd wordt dat er geen consolidatie is tussen de Projectvennootschap en de Vlaamse overheid,

gaan Partijen onverwijld over tot de effectieve oprichting van de Projectvennootschap en, desgevallend, het afsluiten van de overeengekomen aandeelhoudersleningen indien nodig voor de kapitalisatie van de Projectvennootschap tijdens deze fase. De principes en verdeling van mogelijke aandeelhoudersleningen moeten beschreven worden in de aandeelhoudersovereenkomst.

Partijen verbinden zich ertoe om, elk wat haar betreft, alle inspanningen te leveren opdat de opschortende voorwaarden zo spoedig mogelijk worden vervuld, weze dat deze verbintenis ondergeschikt is aan het karakter van openbare overheid van de Stad en dus geldt onverminderd de naleving van de toepasselijke regelgeving. In het geval één of meerdere opschortende voorwaarde niet vervuld geraken, komen Partijen overeen om overleg te plegen teneinde samen en te goeder trouw te zoeken naar een passende en redelijke oplossing of alternatief.

FASE 4. Herontwikkeling en bouw van het Thermae Palace Complex (met inbegrip van de Thermae Palace Residenties)

De Projectvennootschap zal optreden als bouwheer voor de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en in het bijzonder het Thermae Palace Hotel en Wellness, cfr. de ontwikkelingsprincipes gevoegd als Bijlage 1 bij de Term Sheet Erfpacht, om vervolgens het Thermae Palace Hotel en Wellness in erfpacht te geven aan RESTOTEL.

Deze fase vangt aan na de oprichting van de Projectvennootschap door het verlijden van de oprichtingsakte voor een notaris naar keuze en behelst onder meer de volgende verplichtingen voor de Partijen en de Projectvennootschap:

- het bekomen van een positieve ruling van de BTW administratie betreffende, enerzijds, de toepassing van de BTW en, anderzijds, de aftrekbaarheid van de BTW in het kader

van de erfpacht tussen de Projectvennootschap en RESTOTEL en de huurovereenkomst tussen de Projectvennootschap en Mu.ZEE (of een andere functie);

- het opmaken van een voldoende gedetailleerd restauratiedossier voor het interieur dat de steun en goedkeuring heeft van het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed;
- de daadwerkelijke notariële overdracht van het onroerend goed voor vrij en onbelast door PMV (verkoop van de gronden) en door de Stad (overdracht van het opstalrecht en de opstallen) aan de Projectvennootschap indien aan de voorwaarden voor die overdrachten zoals bepaald in deze Samenwerkingsovereenkomst en de aandeelhoudersovereenkomst met betrekking tot de Projectvennootschap is voldaan;
- Partijen zullen in gezamenlijk overleg de datum van de stopzetting van de exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness en de opschorting van de Huurovereenkomst bepalen, rekening houdend met de redelijke vragen van RESTOTEL inzake de exploitatie tijdens het zomerseizoen. De datum van de eigenlijke kapitaalverhoging wordt in functie van voormelde datum bepaald tussen Partijen;
- het aantrekken van partijen voor ontwerp en bouw op basis van een commerciële marktraadpleging, met opvraging van minimaal drie offertes bij gereputeerde partijen, met aandacht voor de aanpak van het projectmanagement;
- het sluiten van de diverse overeenkomsten betreffende ontwerp en bouw;
- het verkennen en aantrekken van bancaire financiering, en eventuele voorverkoop van de Thermae Palace Residenties;
- het structureren van de bekomen subsidies (10 miljoen euro voor het Thermae Palace Complex en de westelijke gaanderijen (Fase 2) en 2.100.697,22 euro voor de oostelijke gaanderijen (Fase 1)), opdat deze middelen finaal zullen toekomen aan de partij die de werken financiert (met name de Projectvennootschap);
- de eigenlijke renovatie en restauratie van het bestaande gebouw en de bouw van de eventuele Thermae Palace Residenties zelf;
- de verkoop van de Thermae Palace Residenties.

Deze fase eindigt met de voorlopige oplevering van de geplande werken voor de realisatie van (i) het Thermae Palace Hotel en Wellness, (ii) het Thermae Palace Plus en (iii) de Thermae Palace Residenties en de Thermae Palace Residenties Parking.

Er wordt gestreefd om Fase 4 te beëindigen binnen de 48 maanden na aanvang van deze fase.

FASE 5 : Exploitatie

Luik 1: Exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness

Dit Luik 1 van Fase 5 vangt aan bij de Voorlopige Oplevering van het Thermae Palace Hotel en Wellness.

De exploitatie zal geschieden cfr. de voorwaarden zoals overeengekomen in de erfpachtovereenkomst (zie Fase 1).

Luik 2: Exploitatie van het Thermae Palace Plus

Partijen komen overeen dat de exploitatie van het Thermae Palace Plus na de voorlopige oplevering van het Thermae Palace Plus zal gebeuren door de Projectvennootschap, die op haar beurt een derde kan aanstellen voor die exploitatie.

§3. Projectorganisatie

A. Stuurgroep en Projectteam

Het Project wordt begeleid door een stuurgroep (de "**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 en dit minstens eens om de twee maanden. De Stuurgroep bestaat thans (desgevallend te vervangen op een later tijdstip door een persoon met een gelijkwaardig profiel) uit:

- Namens de Stad Oostende: de bevoegde schepen en de directeur Juridische en Bestuurszaken;
- Namens RESTOTEL: Olivia Vanmoerkerke en William Vanmoerkerke;
- Namens PMV: Bertrand Van Regemortel, Chiela Moens en Erwin Vrijens;

De uitvoering van het Project wordt georganiseerd door een projectteam (het "**Projectteam**"). Het Projectteam bestaat thans (desgevallend te vervangen op een later tijdstip door een persoon met een gelijkwaardig profiel) uit.

- Namens de Stad Oostende: de architect bij de Dienst Ontwerp en Beheer Gebouwen en de directeur Juridische en Bestuurszaken en desgevallend bijkomend aan te duiden personen;
- Namens RESTOTEL: Olivia Vanmoerkerke en William Vanmoerkerke en desgevallend bijkomend aan te duiden personen;
- Namens PMV: Chiela Moens en Bertrand Van Regemortel en desgevallend bijkomend aan te duiden personen;

Het Projectteam kan indien noodzakelijk een beroep doen op een aantal externe adviseurs voor onder meer de technische, financiële, fiscale en juridische aspecten, alsook het aspect onroerend erfgoed en dit naargelang de behoefte. Zoals hierna uiteengezet, zal in ieder geval beroep worden gedaan op een project manager voor bijstand en advies op organisatorisch, technisch en financieel vlak in het kader van het Project.

De rol van het projectteam ligt voornamelijk op het vlak van de projectaansturing, de projectcoördinatie en het voeren van de procedures.

Het projectteam zal verantwoordelijk zijn voor de uitwerking van de verschillende projectonderdelen behorend tot zijn takenpakket aan de hand van het plan van aanpak. Het projectteam staat tevens in voor de verzameling van de ontbrekende of cruciale informatie essentieel voor het uitvoeren van het Project, de redactie van de documenten die de weerslag zijn van de projectwerkzaamheden en de voorbereiding en opvolging van een aantal projectteamvergaderingen, alsook de raming en opvolging van de budgetten vereist voor de werkzaamheden.

B. Project Manager

De Partijen zullen voor het project management + quantity surveyance beroep doen op Kaizer BV (RPR: 0722.539.637) (de "**Project Manager**") die bijstand en advies zal verlenen op organisatorisch, technisch en financieel vlak in het kader van het Project. Een lijst met taken die tot de bevoegdheid van de Project Manager zullen horen, is in **Bijlage 7** bij deze Overeenkomst opgenomen (de "**Diensten**").

De overeenkomst met de Project Manager (de "**Project Management Overeenkomst**") zal initieel worden aangegaan door de partijen Stad Oostende en RESTOTEL namens de Projectvennootschap in oprichting overeenkomstig artikel 2:2 WvV en de Project Manager en zal, eens de Projectvennootschap is opgericht, worden overgenomen door deze laatste. De Project Management Overeenkomst zal de modaliteiten zoals uiteengezet in dit artikel 3, §2, B en **Bijlage 7** reflecteren en voor het overige de bepalingen bevatten die gangbaar zijn voor dit soort overeenkomsten (onder meer inzake rapportering door de Project Manager).

Op basis van het programma dat op vandaag voorligt zal de Project Manager in totaal een vergoeding van bij benadering EUR 3.000.000 (excl. BTW) ontvangen voor zijn Diensten, die in verschillende delen zal worden betaald volgens de te behalen "milestones" zoals voorzien in **Bijlage 7**. Partijen erkennen dat deze inschatting onderhevig is aan eventuele wezenlijke wijzigingen van het programma. Tot aan de overdracht van de Project Management Overeenkomst aan de Projectvennootschap, zal de vergoeding van de Project Manager betaald worden door RESTOTEL, hetgeen als een "Nieuwe Externe Kost" (zoals hierna aangehaald) zal worden beschouwd.

Artikel 4. Omschrijving taakverdeling

§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 het Project.

Elke Partij is verantwoordelijk voor de respectievelijke taken die hun toebedeeld zijn binnen het kader van de taakomschrijving hierna.

§2. Taakomschrijving van RESTOTEL

Met het oog op de realisatie van het Project, bestaat de rol van RESTOTEL onder meer uit de hierna volgende taken:

- Samen met PMV verkennen en aantrekken bancaire financiering in naam en voor rekening van de Projectvennootschap;
- Ter beschikking stellen programma van eisen en functioneren hotelexploitatie;
- Aansturen opmaak restauratiedossier en onderhoudsplan voor het Thermae Palace Hotel en de Thermae Palace Wellness;
- Aansturen architecturale dienstverleners in kader van uitwerking finaal herbestemmingsontwerp (schetsniveau/voorontwerp);
- Ondersteunen uitwerken business case en Financieel Plan;
- Uitwerking aandeelhoudersovereenkomst en oprichtingsakte (incl. statuten; oprichting en wijziging);
- Aansturen begeleider vergunningstraject.

§3. Taakomschrijving van de Stad Oostende

Met het oog op de realisatie van het Project, bestaat de rol van de Stad Oostende onder meer uit de hierna volgende taken:

- Aansturen opmaak restauratiedossier en onderhoudsplan voor de Koninklijke Gaanderijen;
- Aantrekken publieke financiering;
- Afstemmen visie en input stedelijke diensten;
- Uitwerking communicatiestrategie en aansturen communicatiebureau;
- Faciliteren, organiseren en opbouw van maatschappelijk draagvlak rond het Project;
- Desgevallend de uitwerking van stedenbouwkundige richtlijnen en eventueel aanpassing van het planologisch kader noodzakelijk voor de vormgeving van het Project weze dat deze verbintenis ondergeschikt is aan het karakter van openbare overheid van de Stad en dus geldt onverminderd de naleving van de toepasselijke regelgeving.

§4. Taakomschrijving van PMV

Met het oog op de realisatie van het Project, bestaat de rol van PMV onder meer uit de hierna volgende taken:

- Samen met RESTOTEL verkennen en aantrekken bancaire financiering in naam en voor rekening van de Projectvennootschap;
- Opmaak plan van aanpak en stappenplan;
- Uitwerking business case en Financieel Plan;
- Aansturen fiscale dienstverlener;
- Uitwerking erfpachtovereenkomst (inclusief de afspraken inzake herontwikkeling);
- Ondersteuning stad Oostende bij aantrekken publieke financiering;
- Faciliteren afstemming Vlaamse diensten.

Artikel 5. Projectkosten

§1. Omschrijving projectkosten

De projectkosten worden uitgesplitst in drie kostenposten:

- interne projectkosten van de Partijen: kosten van en eigen aan de tijdsbesteding door eigen medewerkers van de Partijen;
- externe kosten: alle andere kosten dan de hierboven omschreven eigen projectkosten, die gemaakt worden door de Partijen in het kader van deze Samenwerking zoals o.a. m.b.t. de dienstverlening door externe adviseurs;
- kosten in verband met de stopzetting van de exploitatie van het Thermae Palace hotel met het oog op de verwezenlijking van het Project, te weten 1) kosten verbonden aan het sociaal passief geraamd op 791.713,54 euro (dit betreft een indicatieve berekening voor stopzetting per eind 2024; de afrekening zal objectief door het sociaal secretariaat worden opgemaakt op het moment van de effectieve stopzetting) en 2) kosten naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van duurovereenkomsten voor de exploitatie van het hotel.

Interne projectkosten

Partijen dragen elk hun eigen interne projectkosten, waaronder begrepen de kosten van hun juridische adviseurs.

Historische externe kosten

De Partijen erkennen de hierna door RESTOTEL, de Stad Oostende en PMV gemaakte externe kosten als zijnde historische kosten ("Historische Externe Kosten"):

- door RESTOTEL (stand op 09/11/2023):

- * de externe kosten voor Callebaut Architecten, Vansteelandt, Cobe, Fenickx, IBT, Robbrecht & Daem en Tri-Consult, ten bedrage van 440.772,26 euro exclusief BTW;
- * de externe kosten voor Growth Inc, ten bedrage van 27.032,92 euro exclusief BTW;
- * de externe kosten voor Partena Professioneel, ten bedrage van 1.881,25 euro exclusief BTW;
- * de externe kosten voor Permis, ten bedrage van 4.600 euro exclusief BTW;
- * de externe kosten voor G2 Architectural graphics, ten bedrage van 20.990 euro exclusief BTW;

- door Stad Oostende:

* de externe kosten voor Architectenbureau Felix en Partners (betreffende de Koninklijke Gaanderijen Fase 1 en 2), ten bedrage van 457.207,94 euro exclusief BTW;

* de externe kosten voor landmeter-expert Lisa Makelberghe, ten bedrage van 475,00 euro exclusief BTW

- door PMV: variakosten ten belope van 32.450 euro, exclusief BTW.

Nieuwe externe kosten

De volgende externe kosten worden door Partijen verwacht ("Nieuwe Externe Kosten"):

- 1) de externe kost voor de fiscale structurering en het aanvragen van een ruling wordt voorlopig indicatief geraamd op 15.000 euro exclusief BTW;
- 2) de externe kost voor verdere werkzaamheden van een communicatiebureau wordt voorlopig indicatief geraamd op 25.000,00 euro exclusief BTW;
- 3) de externe kost voor Solv wordt voorlopig indicatief geraamd op 19.600 euro exclusief BTW;
- 4) bijkomende externe kosten voor architecten, studiebureaus (stabiliteit en technieken) tot aan het indienen van een bouwvergunning worden voorlopig geraamd op 950.000 EUR exclusief BTW;
- 5) de externe kost voor de begeleider van het vergunningstraject wordt voorlopig indicatief geraamd op 20.000 euro exclusief BTW;
- 6) de externe kost voor de Project Manager, wordt overeenkomstig **Bijlage 7** geraamd op 1.200.000 euro exclusief BTW (met name voor de werkzaamheden tot en met de fase van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het Project).

Partijen ramen in het licht van het voorgaande de totale externe kosten tot aan de oprichting van de Projectvennootschap op 3.215.009,37 euro, exclusief BTW en exclusief interestvergoeding.

De Partijen erkennen deze kosten als externe kosten.

PMV zal de te maken nieuwe externe kost sub 1) voorfinancieren en RESTOTEL de te maken kosten sub 2), sub 3), sub 4), sub 5) en sub 6).

Partijen komen overeen dat:

- (i) Partijen in de Stuurgroep voorafgaand aan het aangaan van de hiervoor vermelde nieuwe externe kosten namens de Projectvennootschap in oprichting voor bedragen hoger dan 50.000 € (excl. BTW) (of meerdere bedragen ten voordele van dezelfde dienstverlener die gezamenlijk meer dan 50.000 € bedragen of naar verwachting zullen bedragen), de voor te financieren kosten bespreken ongeacht of de voor te financieren kosten hierboven zijn voorzien. Dit geldt ook voor een budgetoverschrijding van meer dan 10% van reeds goedgekeurde kosten.
- (ii) Voor de hiervoor vermelde bedragen voor nieuwe externe kosten lager dan 50.000 € (excl. BTW): in het geval dat het voorziene budget van de voor te financieren kosten met meer dan 10% wordt overschreden, de voorfinanciering van de budgetoverschrijding dient besproken te worden in de Stuurgroep. Beperkte aanpassingen, zijnde lager dan 10%, worden aanvaard door de Partijen en behoeven geen bijkomende bespreking in en goedkeuring van de Stuurgroep.

Indien in het kader van de Samenwerking verder nog bijkomende nieuwe externe kosten gemaakt moeten worden zal de aard van de te maken externe kosten en het budget in gezamenlijk overleg tussen de Partijen worden besproken en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Stuurgroep en in voorkomend geval door de geëigende interne besluitvormingsorganen van de Partijen dienen te worden gevalideerd.

Betreffende de historische en nieuwe externe kosten zoals hierboven vermeld komen Partijen overeen dat iedere Partij door de Projectvennootschap zal worden vergoed voor de voorfinanciering ervan gelijk aan een jaarlijkse interest van 6% voor de periode lopende vanaf de betaling van de kost tot aan de oprichting van deze Projectvennootschap. Partijen komen overeen om de historische en nieuwe externe kosten verhoogd met een jaarlijkse interest van 6% zoals hieroven vermeld, in te brengen bij de oprichting van de Projectvennootschap.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en verkoop, resp. overdracht van de grond en de opstallen zullen de kosten in verband met de stopzetting van de exploitatie van het Thermae Palace hotel met oog op de verwezenlijking van het Project, zijnde 1) kosten verbonden aan het sociaal passief geraamd op 791.713,54 euro (dit betreft een indicatieve berekening voor stopzetting per eind 2024; de afrekening zal objectief door het sociaal secretariaat worden opgemaakt op het moment van effectieve stopzetting) en 2) kosten naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van duurovereenkomsten voor de exploitatie van het hotel die door RESTOTEL werden gedragen, finaal worden begroot en door de Projectvennootschap worden vergoed aan RESTOTEL. RESTOTEL verbindt zich er toe om alle redelijke inspanningen te leveren om de kosten vermeld sub 1) en 2) zo laag mogelijk te houden.

§2. Afrekening

Inzake afrekening van de externe projectkosten staan volgende principes voorop:

De Partijen zullen de te maken externe kosten voorfinancieren zoals hierboven bepaald onder §1.

- a) indien de Projectvennootschap wordt opgericht, zullen deze externe kosten ten laste worden gelegd van de Projectvennootschap als historische kost.
- b) indien de Projectvennootschap niet wordt opgericht, zullen de historische kosten gedragen worden door RESTOTEL en de Stad - voor zover deze op huidig Project betrekking hebben - elk ten belope van 50%.

Artikel 6. Duurtijd samenwerkingsovereenkomst

§1. Duur van de Samenwerkingsovereenkomst

Voorliggende Samenwerkingsovereenkomst vangt aan op heden en loopt af bij de oprichting van de Projectvennootschap, behoudens wat betreft de elementen van deze Samenwerkingsovereenkomst zoals voorzien in Fase 4 en Fase 5, die, in de mate dat deze nog niet werden geregeld in een afzonderlijke overeenkomst, zullen worden beheerst door middel van onderhavige Samenwerkingsovereenkomst (ook na de oprichting van de Projectvennootschap) totdat ze desgevallend zullen zijn uitgewerkt in een afzonderlijke overeenkomst.

De Samenwerkingsovereenkomst kan evenwel in onderling overleg vroegtijdig worden beëindigd.

§2. Opschorting en beëindiging van de Samenwerking

Voor de oprichting van de Projectvennootschap:

Indien naar aanleiding van opeenvolgende besprekingen van de Stuurgroep zou blijken dat er geen voortgang wordt geboekt in de Samenwerking en met name indien de Projectvennootschap niet werd opgericht binnen de voorgestelde timing hierboven vermeld, wordt de Samenwerking opgeschort voor een maximale duur van zes 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 hoger vermelde termijn van zes maanden wordt de Samenwerking van rechtswege als beëindigd beschouwd, behoudens andersluidend akkoord tussen de Partijen. De historische externe kosten en reeds gemaakte nieuwe externe kosten worden dan gedragen door RESTOTEL en

[de Stad] - voor zover deze op huidig Project betrekking hebben - elk ten belope van 50 %. Enige op dat ogenblik in deze Samenwerkingsovereenkomst beoogde te sluiten overeenkomst die alsdan reeds zou gesloten zijn, zal dan eveneens een einde nemen en Partijen zullen hun rechten hernemen alsof die overeenkomsten niet hebben bestaan.

Na de oprichting van de Projectvennootschap:

Indien het Project ingevolge een in kracht van gewijsde getreden rechterlijke of administratieve uitspraak definitief niet verder kan worden gerealiseerd, overleggen Partijen over de verderzetting van deze Samenwerkingsovereenkomst waarbij Partijen zo veel als mogelijk de instandhouding ervan nastreven en potentiële risico's beperken. Indien Partijen geen akkoord over een gewijzigde verderzetting bereiken, kan de Samenwerking op verzoek van één van de Partijen worden beëindigd, zal de Projectvennootschap worden ontbonden en zullen Partijen hun oorspronkelijke rechten hernemen die bestonden voor het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 7. 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.

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

§ 2. Statuut

Onderhavige Samenwerkingsovereenkomst verbindt de Partijen tot de gemaakte afspraken, met dien verstande dat de voorwaarden voor de verdere samenwerking door middel van de nog te onderhandelen en via interne besluitvorming nog goed te keuren en vervolgens te ondertekenen oprichtingsakte (houdende de statuten) en aandeelhoudersovereenkomst, erfpachtovereenkomst en Addendum, zullen worden bepaald.

Het voornaamste doel van onderhavige Samenwerkingsovereenkomst is om de basisprincipes vast te leggen op basis waarvan te goeder trouw zal worden onderhandeld over de toekomstige statuten en aandeelhoudersovereenkomst en de toekomstige erfpachtovereenkomst voor de exploitatie van het vernieuwde Thermae Palace Hotel binnen de krijtlijnen van de aangehechte termsheets.

Een eventueel akkoord over bepaalde onderwerpen is geheel en ondeelbaar verbonden met een akkoord over het geheel van alle onderwerpen binnen het kader van deze transactie en onder dat voorbehoud te begrijpen. Enkel finaal uitgewerkte en getekende overeenkomsten binden Partijen, onverminderd de plicht te goeder trouw te onderhandelen over de tussen hen bereikte overeenstemming wat betreft de termsheets van die overeenkomsten.

Hoewel de termsheets de belangrijkste voorwaarden van de voorgestelde statuten en aandeelhoudersovereenkomst en de erfpachtovereenkomst uiteenzetten, zijn ze niet bedoeld als een uitputtende beschrijving van de bepalingen die in de definitieve contractdocumenten moeten worden opgenomen en die te goeder trouw op basis van dit document verder zullen worden onderhandeld binnen de hoofdlijnen evenwel van wat in de termsheets is opgenomen.

§ 3. Vertrouwelijkheid

Behoudens wettelijke openbaarheidsverplichting in hoofde van de publieke partijen of verplichtingen onder het Decreet Lokaal Bestuur en het Bestuursdecreet, zijn alle verdere besprekingen en voorbereidingen betreffende het Project strikt vertrouwelijk en kunnen, zonder het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van alle Partijen, op geen enkele manier worden meegedeeld aan derden (behoudens eventuele externe adviseurs van de Partijen, voor zover

deze zich eveneens verbinden tot vertrouwelijkheid). Alle informatie die hun in het kader van de Samenwerking ter beschikking gesteld wordt, is vertrouwelijk te behandelen.

Betreffende de externe communicatie over de aankondiging van deze samenwerking tussen de Partijen alsook over het Project komen Partijen overeen dat (1) er niet apart door de Partijen zal wordt gecommuniceerd, en (2) dat communicatie-acties ten allen tijde in gezamenlijk overleg gebeuren, dit op basis van een uitgewerkte communicatie-strategie.

De onderzoeksresultaten blijven te allen tijde eigendom van de Partijen.

Betreffende de gegevens die voortvloeien uit de ruimtelijk-architecturale studie gemaakt door Robbrecht&Daem en Callebaut Architecten, met bijstand van Callebaut Architecten voor de betrokken subsidieaanvraag, in opdracht en op kosten van RESTOTEL komen Partijen overeen dat:

- deze informatie op heden exclusief toebehoort aan RESTOTEL en valt onder de op 20 januari 2020 afgesloten NDA,
- de Stad Oostende de betreffende informatie kan delen en aanwenden, doch enkel voor de doeleinde van de subsidieaanvraag met uitsluiting van andere toepassingen en mits in de subsidieaanvraag duidelijk te wijzen op voornoemde NDA, die onder meer bezorgd wordt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, die erover moet waken op geen enkele wijze bij te dragen aan verdere, onrechtmatige, verspreiding (en op voorwaarde dat de subsidie uitsluitend wordt aangewend voor het Project).

De Partijen zullen geen gegevens met betrekking tot de uitwerking en de resultaten van het Project verspreiden, noch bekendmaken, tenzij zij ertoe verplicht zouden zijn op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of tenzij na overleg hieromtrent tussen Partijen. Dit houdt in dat de Partijen de informatie -zowel intern als extern- enkel voor adviesdoeleinden en op vertrouwelijke basis kunnen bekendmaken aan medewerkers of adviseurs die gehouden zijn aan confidentialiteitsbepalingen.

In ieder geval dient de inhoud en de wijze van communicatie omtrent het Project bepaald te worden in onderling overleg tussen Partijen.

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

Tijdens de uitvoering en na de realisatie van het Project, draagt elke Partij de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat zij van de onderzoeksresultaten maakt en gemaakt heeft. Dit geldt onder meer voor de publieke verspreiding van studie-, ontwerp- of definitieve documenten en andere informatie in het kader van de Samenwerking of daarbuiten.

§4. Verwerking en bescherming van persoonsgegevens

De persoonsgegevens die desgevallend worden uitgewisseld door Partijen in het kader van deze Samenwerkingsovereenkomst 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 Samenwerkingsovereenkomst;
- 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.

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 Samenwerkingsovereenkomst 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 Gegevensbescherming¹, sterk voor de rechtsgeldige verkrijging en doorgifte van de betreffende persoonsgegevens.

De persoonsgegevens die door een Partij in het kader van de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst worden verkregen en verwerkt, kunnen geheel of gedeeltelijk gedeeld worden met aan haar verbonden vennootschappen voor dezelfde doeleinden als hierboven uiteengezet.

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 Samenwerkingsovereenkomst 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 [de Stad Oostende]: privacy@oostende.be, voor RESTOTEL: info@thermaepalace.be).

Elke betrokken natuurlijke persoon kan een klacht over de verwerking van zijn persoonsgegevens indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit, Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

§5. 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 Samenwerkingsovereenkomst 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.

§6. Overdracht

Geen van de Partijen kan de rechten en plichten voortvloeiend uit deze Samenwerkingsovereenkomst vrij overdragen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de andere Partijen.

§7. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

De Samenwerkingsovereenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht en zal dienovereenkomstig worden geïnterpreteerd. Elk geschil betreffende de geldigheid, de

¹ 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.

uitlegging of de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst zal definitief worden beslecht door de bevoegde rechtbanken van het arrondissement West-Vlaanderen.

* * *

Aldus overeengekomen te Brussel en opgemaakt in drie originele exemplaren. Elke Partij verklaart hiervan één ondertekend origineel exemplaar ontvangen te hebben.

Voor **RESTOTEL**

William Vanmoerkerke
Bestuurder

Olivia Vanmoerkerke
Bestuurder

Voor **de Stad Oostende**

Siegelinde Lacoere
Algemeen Directeur

Wouter De Vriendt
Voorzitter Gemeenteraad

Voor **ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV**

Michel Casselman
Algemeen Manager

Werner Decrem
Groepsmanager Infrastructuur & Vastgoed

Bijlagen

1. Beslissingen gemeenteraad Stad Oostende, RvB RESTOTEL en RvB PMV
2. Termsheet statuten en aandeelhoudersovereenkomst (*vertrouwelijk*)
3. Herbestemmingsonderzoek (*vertrouwelijk*)
4. Business Plan, bestaande uit de business case en het Financieel Plan (*vertrouwelijk*)
5. Termsheet erfpachtovereenkomst (*vertrouwelijk*)
6. Addendum Huurovereenkomst
7. Modaliteiten Project Management Overeenkomst (*vertrouwelijk*)