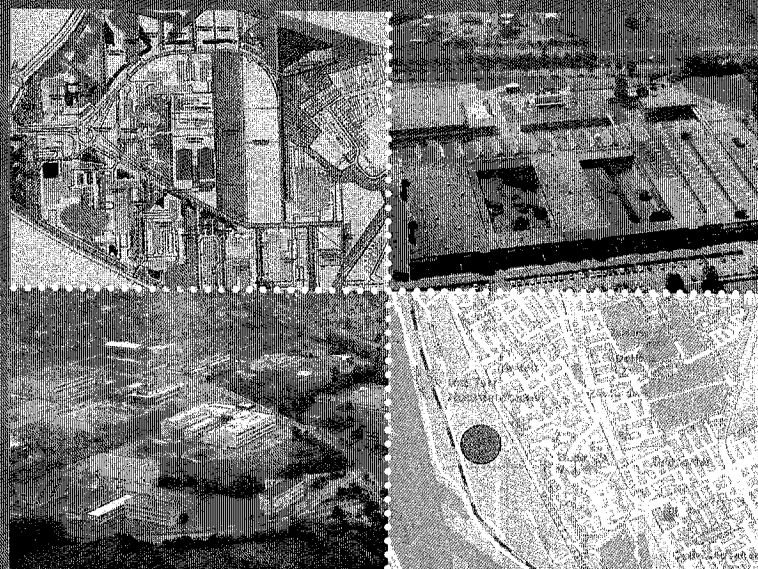




Juridische voorstudie van interbedrijfssamenwerking in industriezones



Prof. dr. ir. Greet Van Eetvelde en lic. Eva Delange



Project met steun van de Europese Unie

Interreg IIIA-project, Euregio Scheldemond 'Over de Grens, van Mens tot Mens'

'Juridische structuur - Bedrijvencluster'

**JURIDISCHE VOORSTUDIE
VAN INTERBEDRIJFSSAMENWERKING IN INDUSTRIEZONES
SAMENVATTEND EINDRAPPORT**

Prof. dr. ir. Greet Van Eetvelde en lic. Eva Delange - Universiteit Gent

Projectduiding en -inhoud

Voorliggend rapport dissemineert de resultaten van het Interreg IIIA-project 'Juridische structuur – Bedrijvencluster', gegenereerd uit de ervaringen op twee pilootlocaties en uit de juridische studie in onderaanneming uitgevoerd door DLA Caestecker en Ecorys-Kolpron. Het samenvattend eindrapport is gedestilleerd door de cel Milieu- en ruimtebeheer van de UGent, met name door milieujuriste Eva Delange, onder leiding van prof. Greet Van Eetvelde en coördinatie van de GOM Oost-Vlaanderen.

Introducerend wordt het projectkader geschetst. Er wordt kort ingegaan op de historiek, de partnerschappen, de projectdoelstellingen en de realiteitsgerichte aanpak die het project nastreeft.

In een eerste rapportdeel wordt de **problematiek** rond duurzame bedrijventerreinen geduid, wordt het pilootkarakter van de projectterreinen, Technologiepark Zwijnaarde en Business Park Terneuzen, in een ruimtelijk en tijds kader besproken en wordt vervolgens de juridische studie afgebakend.

De zoektocht naar **samenwerkingsmodellen** wordt uitgewerkt in het tweede rapportdeel. Gezien de complexiteit en de multidisciplinariteit van de materie wordt de modellering op hoofdlijnen voorgesteld. Aan de hand van een vragenlijst wordt de gebruiker geloodst doorheen een draaiboek, doch situatieafhankelijk zal de meest geschikte juridische structuur moeten vastgesteld worden.

Dergelijke **praktijktoetsing** gebeurt voor beide pilootlocaties in het derde rapportdeel. Uit de veelheid aan potentiële koepelstructuren versus een summiere bevraging van de deelnemende partijen op elk pilootterrein wordt een selectie van geschikte verenigingen vooropgesteld. De weergave van voor- en nadelen bij elke samenwerkingsvorm verlegt opnieuw de beslissing naar de eindgebruikers.

Concluderend worden aanbevelingen gegeven voor de keuze en oprichting van consortia op bedrijventerreinen. Het concept wordt geïntegreerd met de principes van parkbeheer en de aanstelling van een parkmanager voor één of meerdere bedrijvenclusters.

Het studierapport mag een aanzet bieden voor de juridische uitwerking van samenwerkingsvormen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Het beoogt richtinggevend en beslissingondersteunend te zijn voor geplande én lopende projecten rond verduurzaming en collectief ondernemen op industriële sites. Het sluit als dusdanig aan bij de lokale en regionale initiatieven terzake, zoals het Oost-Vlaams reglement ter stimulering en ondersteuning van verduurzamende acties in industriezones en clusterprojecten op bedrijventerreinen.

Inhoudstafel

PROJECTDUIDING EN -INHOUD	3
INTRODUCTIE	7
PROJECTHISTORIEK	7
DOELSTELLING	8
PARTNERS	8
PROJECTFASERING	9
DISSEMINATIE	9
DEEL 1: DUURZAAMHEIDSPROBLEMATIEK OP BEDRIJVENTERREINEN	11
FUNDAMENTEN VAN DE SAMENWERKINGSPROBLEMATIEK	11
JURIDISCHE EN RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	12
ECONOMISCHE EN TECHNISCHE HAALBAARHEID	13
WENS OF PLICHT TOT SAMENWERKING	13
HARMONISERING VAN BEDRIJVENTERREINEN	14
SITUATIESCHETS PROJECTTERREINEN	15
TECHNOLOGIEPARK ZWIJNAARDE	15
BUSINESS PARK TERNEUZEN	16
AFBAKENING VAN DE STUDIE	18
DEEL 2: SAMENWERKINGSMODELLEN OP HOOFDLIJNEN	21
DOELSTELLING	21
STAPPENPLAN NAAR EEN JURIDISCHE STRUCTUUR	22
VOORWERP VAN DE SAMENWERKING	22

BETROKKEN PARTIJEN	24
SAMENWERKINGSCONTRACTEN	27
BEHEERSSTRUCTUUR	29
GLOBALE BESCHOUWINGEN	32
MODELINDELING	33
HET GROEN MODEL: DE EENVOUDIGE STRUCTUUR	33
HET ROOD MODEL: DE COMPLEXE STRUCTUUR	34
HET ORANJE MODEL: DE TUSSENSTRUCTUUR	35
NABESPREKING	36
RECHTSVORMEN	37
BELGISCHE RECHTSVORMEN	37
NABESPREKING	39
NEDERLANDSE RECHTSVORMEN	40
NABESPREKING	42
<u>DEEL 3: TOEPASSINGSVOORBEELDEN</u>	43
TECHNOLOGIEPARK ZWIJNAARDE	43
POTENTIËLE SAMENWERKINGSVORMEN	45
NABESPREKING	51
BUSINESS PARK TERNEUZEN	51
POTENTIËLE SAMENWERKINGSVORMEN	53
NABESPREKING	56
<u>TOEKOMSTPERSPECTIEVEN</u>	59
AANBEVELINGEN VOOR HET TECHNOLOGIEPARK ZWIJNAARDE	59
AANBEVELINGEN VOOR HET BUSINESS PARK TERNEUZEN	59

MEI 2004

Introductie

Duurzame bedrijventerreinen, kort DBT, zijn industriezones waarop meerdere bedrijven samenwerken om duurzame bedrijfsprocessen, duurzame terreininrichting en duurzaam facilitair en/of utilitair beheer te realiseren. De ervaring leert echter dat de concretisering van dergelijke samenwerkingsinitiatieven al te vaak een knelpunt vormt. Bedrijfsclustering vergt immers een contractuele regeling tussen de deelnemende partijen, alsook een beheersvisie op de betrokken site met oog voor ruimte en tijd.

Het Belgisch-Nederlandse Interregproject '*Juridische structuur - bedrijvencluster*' speelt in op deze actuele problematiek, echter in essentie teruggrijpend naar de fundamenteën van het overeenkomstenrecht. Parkmanagements concrete coöperatie tussen bedrijven op industrieterreinen kunnen immers slechts succesvol gerealiseerd worden indien financiële materies en aansprakelijkheden geventileerd zijn tussen de betrokken bedrijven, bv. middels samenwerkingscontracten.

Projecthistoriek

Het Interreg IIIA-project werd geïnitieerd in 2001, enerzijds aansluitend bij voorgaande Interregprojecten van de GOM Oost-Vlaanderen rond grensoverschrijdende aanpak van bedrijfsmilieuadvies en anderzijds vanuit drie jaar concrete ervaring met milieusamenwerkingsvormen tussen de Universiteit Gent en bedrijven gevestigd op de campus Ardoyen, het wetenschapspark van de UGent te Zwijnaarde, bekend als 'Biotech Valley'. Naast de introductie van een milieureglement als addendum bij bestaande en nieuwe overeenkomsten op de campus (beheersmaatregel), leidden concrete duurzame acties aldaar tot de nood aan een duidelijke juridische context; een contractuele basis die alle partijen zekerheid en duidelijkheid verschaft inzake financiële input, inzet van mensen en middelen en duiding van taken en verantwoordelijkheden. De initiële acties op de campus betreffen in casu de samenuitbating van een waterzuiveringseenheid, het samen uitvoeren van bodemonderzoeken via een continu peilbuizenennetwerk en het aanleggen van een gemeenschappelijke en harmonieuze groenstructuur over het gehele park.

In het Business Park Terneuzen (BPT) werd een beslagen buitenlandse partner gevonden. Onder het beheer van makelaarskantoor van Alten & van Hoeve werd rond de eeuwwisseling gestart met de ontwikkeling van de oude Philipsterreinen tot een duurzaam bedrijvenpark. Naast de gedegen terreininrichting, werd een park service uitgebouwd en werd BPT Facilitair geconcipeerd, een commercieel bedrijf dat in de toekomst zal instaan voor gezamenlijke diensten en aankopen.

Op beide terreinen werden aldus duurzame coöperatieve acties geïnitieerd die een duidelijke nood aan een juridische context aantonen om tot concretisering en implementatie van de samenwerkingsafspraken te kunnen overgaan.

Doelstelling

Naast bewustwording van de omvang en diepgang van de duurzaamheidsproblematiek op bedrijventerreinen heeft het project tot doel een draaiboek te ontwikkelen voor de selectie van een geschikt juridisch model voor samenwerkingsinitiatieven tussen private en/of publieke partners in een industriële omgeving. Er wordt beoogd om (rechtskundige) samenwerkingsverbanden te concretiseren voor diverse typesituaties op bedrijventerreinen binnen de vigerende milieu-, ruimtelijke en aanverwante wetgeving in België (Vlaanderen) en Nederland, met Europese toetsing. Het kleine doch ambitieuze project beoogt in essentie beleidsvoorbereidend en -ondersteunend te zijn.

Partners

Beide pilootlocaties – het Technologiepark Zwijnaarde (campus Ardoyen), beheerd door de Universiteit Gent, en het Business Park Terneuzen (BPT), onder het beheer van het makelaarskantoor van Alten & van Hoeve – genieten de steun van de respectievelijke stedelijke en provinciale overheden. De steden Gent en Terneuzen, alsook de provincies Oost-Vlaanderen en Zeeland treden op als partner en cofinancier van het project. Hoofdfinancier is Europa, via het Euregio Scheldemond programma-secretariaat. De GOM Oost-Vlaanderen speelt een coördinerende rol, zowel in het samenbrengen van de partijen als in de ontwikkeling en voortgang van het project.

Projectfasering

De duur van het project is vastgelegd op 12 maanden, quasi gelijklopend met kalenderjaar 2003. Uitgaande van de feitelijke probleemstelling op beide pilootlocaties, met oog voor concrete initiatieven tot milieuverbetering en ruimtebesparing aldaar, wordt het project uitgewerkt in 4 fasen:

- > fase 1: juridische vertaling van de feitelijke probleemstelling;
- > fase 2: opstelling van een checklist voor de oprichting van samenwerkingsverbanden;
- > fase 3: uitwerking van een draaiboek terzake gebaseerd op typesituaties;
- > fase 4: voorstelling van de juridische structuur voor beide pilootterreinen.

In elke fase is de toetsingsfactor met de realiteit geoptimaliseerd; bedrijven en overheid hebben een voortdurende waak- en (bij)sturingsopdracht. Het juridisch onderzoek gebeurt door advocatenkantoor DLA Caestecker te Brussel in samenwerking met de Nederlandse partner Ecorys-Kolpron, onder voortdurende begeleiding en sturing door de projectstuurgroep, voorgezeten door prof. Van Eetvelde.

Disseminatie

Om reden van actualiteitswaarde wordt bijzondere aandacht besteed aan kennisuitwisseling en communicatie van de projectresultaten. Zo werd het studierapport voor een ruim, vaak niet-juridisch publiek herwerkt tot een beknopt, vlot leesbaar document.

Het rapport biedt alvast een basis voor de verdere uitwerking van milieucustering op binnen- en buitenlandse bedrijventerreinen, bv. op het Oost-Vlaamse Skaldenpark, in Zeeuwse industriezones, etc. Het project levert bovendien een initiële materiaal- en ervaringsuitwisseling waaruit geput kan worden, enerzijds voor verdere studie en onderzoek, anderzijds voor de lancering van nieuwe programma's en steuninitiatieven voor de duurzame inrichting en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het EFRO-Vlaams kaderprogramma rond innovatieve, verduurzamende acties op industrieterreinen, het Vlaams subsidiebesluit voor bedrijventerreinen, wetenschapsparken en bedrijfsgebouwen, het Vlaams programmadecreet en de nakende beleidslijnen inzake park-beheer, het Oost-Vlaams reglement inzake duurzame bedrijventerreinen, etc., zijn voorbeelden uit de DBT-actualiteit die juridische input bij concrete verduurzamingsacties aanmoedigen en concretiseren.

Deel 1: Duurzaamheidsproblematiek op bedrijventerreinen

De realiteit leert dat initiatieven tot samenwerking tussen naburige bedrijven in een industriële zone, hoewel met beduidend positief totaaleffect, uiteindelijk vaak stranden. De oorzaak wordt veelal gevonden in een gebrek aan juridische draagkracht die de bedrijven zekerheid en duidelijkheid verschaft inzake financiële input, inzet van mensen en middelen, duiding van taken en verantwoordelijkheden die het samenwerkingsvoorstel concretiseren.

Minstens evenwaardig aan een correct *juridisch kader* is de *economische overweging* van buurbedrijven om aan een gezamenlijk project deel te nemen, met als belangrijkste toetsingscriterium de *techn(olog)ische haalbaarheid* van het concept. De *ruimtelijke randvoorwaarden* van de betrokken bedrijven(terreinen), tenslotte, liggen uiteraard ten grondslag aan de samenwerkingspotentialiteiten.

Met deze vier invalshoeken zijn de contouren geschetst voor een geslaagde implementatie van duurzame initiatieven op bedrijventerreinen met eender welk preventief en/of proactief doel; uiteraard aangevuld met immanente factoren zoals ouderdom van het industrieterrein, aard van de bedrijvigheden, gezamenlijke perspectieven, wens of plicht tot samenwerking, externe druk, etc. Er wordt als het ware een globaal knelpuntenarsenaal onderscheiden naast sitespecifieke problematieken. Beide benaderingen worden in dit rapport-deel dieper uitgewerkt en vervolgens vertaald in de afbakening van de verkennende juridische studie.

Fundamenten van de samenwerkingsproblematiek

Concrete samenwerkingsinitiatieven tussen bedrijven op een industrieterrein lopen meestal vast op de ventilatie van aansprakelijkheden en kosten. Financiële, personele en juridische vraagstukken blijken steeds weer een pijnpunt te vormen waarop een eventuele wens tot samenwerking strandt. Het (juridisch) uitwerken van een samenwerkingsmodel dat tegemoetkomt aan deze problematiek blijkt een stap voorwaarts in de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen.

Ten grondslag van de duurzame uitbouw van bedrijventerreinen ligt echter de creatie van win-win situaties voor de betrokken bedrijven. Deze economische stimulans is onmisbaar om de interesse van bedrijven te wekken en de slaagkans van samenwerkingsprojecten te waarborgen. Het duurzaam ontwikkelen van bedrijventerreinen, in casu het Technologiepark Zwijnaarde en het Business Park Terneuzen, is slechts realiseerbaar mits een geformaliseerd engagement tussen bedrijven. Slechts aldus kunnen de grenzen van *bedrijfsinterne* milieuzorg overschreden worden.

Juridische en ruimtelijke randvoorwaarden

Het verduurzamen van industrieterreinen noodzaakt het voeren van een bedrijfsextern zorgbeleid, het zogenaamd *collectief ondernemen* van buurbedrijven. Deze stelling wordt echter ontnuchterd door de nood tot ventilatie van kosten en verantwoordelijkheden die voortvloeien uit coöperatieve acties. Het (juridisch) uitwerken van samenwerkingsmodellen die hieraan tegemoet komen is bijgevolg een *conditio sine qua non* voor duurzame terreinontwikkeling.

Onderzoek en ervaring leren dat het ontwikkelen van juridische koepelstructuren voor bedrijvenparken bezwaard wordt door talloze factoren, zoals de status van de industriezone (privaat, publiek of PPS-constructie), de ouderdom van het park (bestaand of nieuw terrein), het aantal partijen (met inbegrip van toe- en uittrekking), de samenwerking in de tijd (eenmalig, periodiek of continu), de financiële en personele impact (investering en operatie, mensen en middelen, uitbesteding of eigen beheer), de administratieve lasten, aansprakelijkheid en verzekeraarbaarheid, de wens of plicht tot samenwerking, etc. Deze factoren spelen een cruciale rol in het oprichtingsgemak van een consortium, meer bepaald in de creativiteit en flexibiliteit hiertoe benodigd. Ten grondslag hiervan liggen echter steeds ruimtelijke en eigendomsthemata, die de contractuele interrelaties regelen.

Talloze *bestaande* bedrijvonzones worden immers gekenmerkt door een versnippering van de eigendoms-titels. Industriegronden worden verkocht, in concessie gegeven, erfverpacht etc. Juridisch gezien leiden dergelijke overeenkomsten vaak tot een verregaande vorm van overdracht van grond- en bouwrechten. In het voorbeeld van de erfpacht is de positie van de erfpachter vergelijkbaar met deze van een nieuwe eigenaar, weliswaar met dien verstande dat, na generaties, de grond uiteindelijk opnieuw in handen komt van de erfverpachter. Enerzijds bemoeilijken dergelijke complexe onderlinge relaties eventuele gezamenlijke initiatieven, anderzijds is het finaal terugverwerven van de grond door de erfverpachter een bindend uitgangspunt voor deze laatste om aan terreinbeheer te doen. Immers, de erfverpachter heeft belang bij een correct en duurzaam gebruik van zijn gronden.

Knelpunt vormt precies de (quasi) feitelijke *overdracht* van de grond, waardoor bij het verlijden van de overeenkomst contractuele regelingen tussen de partijen dienen bedongen, vaak voor vele tientallen jaren. Coöperatieve acties zullen bijgevolg slechts slaagkans hebben indien er een wil of plicht is tot samenwerking én indien de juridische context van de samenwerking duidelijk is gesitueerd naast een significant economisch of sociaal-maatschappelijk voordeel.

Economische en technische haalbaarheid

Dé hefboom voor buurbedrijven om aan een gezamenlijk project deel te nemen is steeds economisch getint. De bezieling voor bedrijfsclustering en parkmanagement is ingegeven door een tweeledig doel; samenwerking tussen bedrijven stimuleert het duurzaam ondernemen én laat een gunstige weerslag van schaalvergroting en ketenbeheer ervaren. Enkele voorbeelden mogen deze stelling ratificeren. Het hanteren van solide ruimteregels bij de inrichting van bedrijventerreinen, bij voorbeeld via hoogtebouw en ondergronds parkeren, laat toe de gebruikruimte efficiënter te benutten en de groenbeleving te herwaarderen. Het fysisch clusteren van ketenondernemingen rationaliseert het goederenvervoer en mag aanstekend werken naar een (multi-modale) personenmobiliteit. Het afbakenen en collectief uitbaten van productvoorraad- en afvalzones op industrieterreinen zal bouw- en organisatiestructuren vereenvoudigen, de materiaalinput beperken en de hinder minimaliseren. Zo ook kan het gezamenlijk zuiveren van afvalwaters een ruim belang dienen en minstens toelaten om het Vlaamse afkoppelingsbeleid met enig realisme tegemoet te zien.

Voormelde beheersmaatregelen vergen een managementaanpak in een breder ruimte- en tijds kader, doch bescheiden samenwerkingsvormen kunnen evenzeer kostenbesparingen en synergieën genereren. Voorbeelden zijn andermaal legio, zoals het gezamenlijk opmaken van bedrijfsvervoerplannen en impactrapporten, de samenuitbating van terreininfrastructuur en utilities, de aanleg van collectieve noodvoorzieningen zoals bluswatervoorraden, het gemeenschappelijk onderhouden van privaat en openbaar groen, het inhuren van bewakingspersoneel, etc. Het economisch voordeel dat ontstaat door preventie- en noodmaatregelen gezamenlijk te nemen en door fysieke nutstromen efficiënter te organiseren is eenvoudig geëxpliciteerd. De technische haalbaarheid en de juridische gevolgen daarentegen zijn niet steeds snel en eenduidig in te schatten. Grondige studie en een pragmatische handelswijze zal ook hier het kaf van het lokale koren scheiden.

Wens of plicht tot samenwerking

Elke invalshoek –*ruimtelijk, economisch, juridisch en technisch*– speelt dus een wezenlijke rol bij de beoordeling van duurzame initiatieven op bedrijventerreinen met een preventief of proactief doel; een samenwerkingsdoel dat zowel vrijwillig als verplicht kan zijn. De stelling wordt verduidelijkt aan de hand van concrete voorbeelden op het piloottrein te Gent Zwijnaarde.

Het rigide milieu*juridisch* kader rond waterlozingen van verschillende rechtspersonen via eenzelfde rioleringsstelsel scheidt een dwingende band tussen de betrokken bedrijven en noopt tot een verregaande regeling van de *verplichte* samenlozing op grond van een *technisch* haalbaar waterbeheerssysteem. Evenzo kan het bijzonder plan van aanleg de *ruimtelijke* evenredigheden fixeren tussen bouw- en groenmassa op een terrein en aldus een *semi-vrijwillig* collectief groenbeheer in beweging zetten. Daarnaast leidt de vigerende bodem- en

grondverzetregelgeving tot een duidelijk *economisch* voordeel wanneer verschillende bedrijven gezamenlijk bodemonderzoekopdrachten lanceren en via een *vrijwillig* aangelegd terreinnetwerk van peilbuizen waken over de bodemtoestand; bij uitstek duurzame initiatieven onder voorbehoud van juridische flexibiliteit en administratieve veerkracht. Deze laatste disciplines ontberen echter al te vaak creativiteit en bestendigheid.

Het concretiseren van dergelijke coöperatieve acties noodzaakt opnieuw de formalisatie van afspraken via contractuele regelingen, idealiter gecoördineerd door een persoon of structuur die deze materies verder opvolgt. Anders gesteld behoeft elk initiatief tot samenwerking tussen bedrijven een entiteit met sturende of managementfunctie.

Harmonisering van bedrijventerreinen

Complexe eigendomsstructuren en contractuele verhoudingen tussen bedrijven onderling en terreinontwikkelaars, economiebezwarende randregelgeving, divergerende beleidslijnen van diverse overheidsniveaus, inspraak volgens windroosprincipes vanwege terreinstakeholders etc. zijn allerm minst bevorderlijk voor de harmonieuze en vooral structureel uniforme benadering van bedrijven en bedrijventerreinen.

Door met meerdere bedrijven in een industriële zone een gemeenschappelijke visie te ontwikkelen en gezamenlijke acties te ontplooiën, idealiter geformaliseerd in de oprichting van een beheersstructuur, profileert een bedrijvengroep zich als geheel. Het consortium van bedrijven treedt naar buiten met één stem en draagt aldus bij tot een integrale benadering van het industrieterrein. De juridische vorm en oprichtingsakte van dergelijke gezaamorganisatie is bijgevolg bepalend voor de kracht en het imago van de stichtende bedrijvengroep.

Situatieschets projectterreinen

Technologiepark Zwijnaarde

Het Technologiepark Zwijnaarde (campus Ardoyen) is een bedrijvenpark van meer dan drie decennia oud en dient aldus gecatalogeerd als *bestaand* bedrijventerrein. Door de intense verwevenheid met de UGent heeft het park zich ontplooid als pilootgebied bij uitstek voor de studie en uitvoering van samenwerkingsvormen tussen de verschillende campuspartners.

Het technologiepark is gelegen in de zuidrand van Gent. Het terrein kent een strategische ligging als enclave binnen een sterk uitgebouwd infrastructuurnetwerk, gekenmerkt door het kruispunt van de snelwegen E17 en E40, de stedelijke ringweg R4 en het oppervlaktewater de Ringvaart. De campus strekt zich uit over een oppervlakte van ca. 50 ha en is, dankzij de hoge visibiliteitswaarde, bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van hightech, al dan niet research bedrijvigheid; een visie die op de eeuwwisseling ingeboekt werd in een stadsontwerp¹ als leidraad voor de terreinvulling.

De campus Ardoyen werd begin de jaren '70 in gebruik genomen door de UGent, in casu door de faculteit Toegepaste wetenschappen. Het bouwprogramma van de faculteit concentreert zich op de westelijke campushelft en voorziet in een tiental universitaire complexen. De oostelijke campushelft huisvest private bedrijven die duidelijke banden hebben met de Universiteit Gent; i.e. een wetenschapspark dat een R&D-omgeving biedt aan hoog- en vooral biotechnologische bedrijven. Recent werd in het hart van de campus een biocomplex in gebruik genomen door de faculteit Wetenschappen en het VIB (Vlaams Interuniversitair Instituut voor Biotechnologie), een entiteit die de uitstraling van het technologiepark en de interactie tussen bedrijf en universiteit beklemtoont.

De gronden op de campus Ardoyen zijn eigendom van de Universiteit Gent; op het deelterrein wetenschapspark worden kavels overgedragen aan geïnteresseerde bedrijven. De eigendomsstructuren kunnen herleid worden tot 5 categorieën; enerzijds is de terreineigenaar een belangrijke speler, anderzijds zijn tijdelijke gebruiksrechten toegekend onder de vorm van erfpacht-, huurovereenkomsten, opstalrechten of concessies. De UGent blijft evenwel het feitelijk beheer van de campusgronden in handen houden.

¹ Stadsontwerp campus Ardoyen, Laboratorium S&S Universiteit Gent, 30 april 2000, 71p.

De Universiteit Gent is bijgevolg beheerder van het technologiepark. De UGent treedt op als partner en/of uitbater van infrastructuur en voorzieningen van algemeen nut. Het technologiepark wordt gekenmerkt door een sterke geografische, materiële en operationele samenhang; termen die onvermijdelijk geassocieerd worden met de Vlaemdefinitie van een milieutechnische eenheid en die duiden op een verregaande cohesie tussen de campuspartners. Het beheer van het technologiepark vergt bijgevolg een managementvisie met oog voor ruimte en tijd, opdat het park een maximaal economisch rendement kan koppelen aan elementaire duurzaamheidsbeginselen.

De samenwerkingsvormen, sinds 5 jaar geïnitieerd op de campus Ardoyen, typeren duidelijk de voornoemde problematiek van duurzame bedrijventerreinen. Het betreft in concreto de samenuitbating van een waterzuiveringsstation, het collectief uitvoeren van bodemonderzoeken via een campuspeilbuizennetwerk en het aanleggen van een gemeenschappelijke en harmonieuze groenstructuur over het gehele park; initiatieven die – bij gunstige ontwikkeling – later verruimd of geïntensifieerd kunnen worden.

Samenvattend leidt het gezamenlijk lozen van afvalwater onder meer tot een specifieke (correctionele) milieuaansprakelijkheidsproblematiek, noopt een harmonieuze groenmatrix tot een gemeenschappelijk groenonderhoud en vergt de gezamenlijke uitbesteding van bodemopdrachten en het beheer van het peilbuizennetwerk een persoon, partner of structuur die deze materies opvolgt. Op deze campus is bijgevolg een dwingende behoefte aan een entiteit met sturende of managementfunctie, die de belangen van alle betrokken bedrijven consciëntieus verdedigt in conformiteit met de wetgeving.

Business Park Terneuzen

Het Business Park Terneuzen (BPT) is gelegen op het voormalige, veertig jaar oude bedrijfscomplex Philips Lighting in Terneuzen. Het complex maakt deel uit van het industrieterrein Noorderdokken/Haarmanweg. Het terrein ligt ingebed tussen het Kanaal Gent - Terneuzen en de woonwijken Triniteit en Oude Vaart en wordt begrensd door de mr. F. J. Haarmanweg en de Industrieweg.

Begin jaren '60 kreeg Terneuzen de status van primaire ontwikkelingskern, waardoor ondernemingen met aantrekkelijke financiële regelingen gestimuleerd werden er zich te vestigen of uit te breiden. De Philips Gloeilampenfabriek was een van de grootste industriële bedrijven die zich in deze periode in Terneuzen vestigde. De nieuwe Philips vestiging genereerde 700 arbeidsplaatsen in de ontwikkeling, productie en distributie van fotografie- en miniatuurlampen.

Het complex heeft een oppervlakte van ruim 9 ha waarvan ca. 30% bebouwd is. Het gebouwencomplex kent een verwevenheid van bedrijfshallen, kantoren en facilitaire ruimten, zoals onder meer een bedrijfsrestaurant. De startersafdeling van Philips blijft op ca. 1 ha binnen BPT gevestigd.

De gronden van BPT zijn eigendom van Business Park Terneuzen BV, dat voornamelijk via huurovereenkomsten tijdelijke gebruiksrechten toekent aan geïnteresseerde (private) bedrijven. Het makelaarskantoor van Alten & van Hoeve treedt op als beheerder van BPT. Het kantoor wenst via herbesteding het terrein te ontwikkelen tot een duurzaam bedrijvenpark, een initiatief dat gelanceerd werd in 2000. Primair streefdoel is de duurzame inrichting van het bedrijvenpark, waaraan milieu-, economische en sociaal-maatschappelijke aspecten ten grondslag liggen. Inzake duurzame bedrijfsprocessen wordt gestreefd naar de creatie van synergieën tussen de bedrijven onderling. Intensief, efficiënt en flexibel ruimtegebruik wordt beoogd door de multifunctionaliteit van de gebouweninfrastructuur te waarborgen en gezamenlijke parkings aan te leggen.

Voor de bedrijven die zich op BPT vestigen, is een parkservice voorzien die enerzijds bestaat uit een verplicht basispakket aan diensten, anderzijds uit een optioneel aanbod. De service kadert in het parkmanagement op BPT, dat wordt verzorgd door DBBZN, i.e. Duurzaam Beheer Bedrijvenparken Zuid-Nederland BV, in samenspraak met Parkservice BPT facilitair BV. Het basisdienstenpakket omvat onder meer parktoezicht, parkmeesters en een elektronische parktoegangssysteem, de gezamenlijke aankoop van nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, gemeenschappelijk tuin-, terrein- en klein technisch onderhoud, schoonmaak, etc. Het optioneel pakket wordt nader uitgewerkt en heeft bijgevolg nog geen afnemers. Het dienstenpakket beoogt uitbreiding van de gezamenlijke aankopen en een collectieve aanpak van de selectieve afvalinzameling. Bij het onderzoek naar een passende juridische structuur hiervoor vormen de aansprakelijkheden evenwel andermaal een belangrijk aandachtspunt.

De toenemende bedrijfsvestiging en bijgevolg concretisering van de samenwerkingsinitiatieven laat echter ook BPT ervaren dat slechts een koepelstructuur een degelijke juridische onderbouwing kan verschaffen van de actuele problematiek. Zo ook is voor het terrein een volledig uitgeruste brandweer van de voormalige Philipsvestiging aanwezig, doch blijft deze onbenut omdat geen oplossing is geboden voor de aansprakelijkheidsproblematiek.

BPT geniet de kennis en ervaring van de samenwerkingspotentialiteiten tussen sitebedrijven, doch ontbeert eveneens het juridisch kader om de initiatieven te concretiseren en, meer nog, te bestendigen. Het financieren en ventileren van de kosten tussen de terreinontwikkelaar enerzijds en de bedrijven anderzijds vormt eveneens een (gekend) knelpunt. Het Business Park Terneuzen toont zich bijgevolg een accurate partner voor het Nederlandse luik van het Interregproject.

Afbakening van de studie

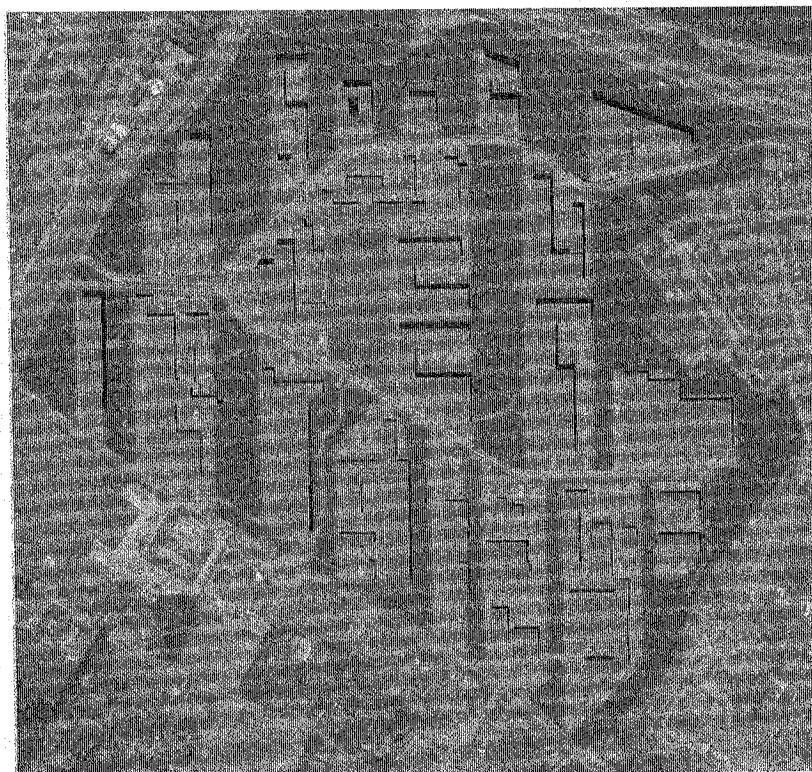
Deze studie onderzoekt hoe een juridische structuur de samenwerking tussen bedrijven op een industrieterrein kan verankeren. De knelpunten en vraagstukken die samenwerkingsinitiatieven op een bedrijventerrein kenmerken, kunnen immers in grote mate terreinonafhankelijk en juridisch-financieel van aard beschouwd worden.

Ondanks het erkend multidisciplinair karakter van gewenste of verplichte bedrijfsclustering, met name de vierhoeksbenadering –*ruimtelijk, economisch, juridisch en technisch*– besproken in voorliggend rapportdeel, werd het studieonderwerp binnen dit project begrensd tot de **juridische context**. Collectieve acties tussen bedrijven zullen immers slechts slaagkans hebben indien geformaliseerd in een juridische structuur, van contractuele regeling tot vereniging. Het is een *conditio sine qua non* voor duurzame terreinontwikkeling.

Binnen de rechtsleer zijn bovendien talloze rechtstakken aan de orde wanneer sprake is van (milieu)-samenwerking op bedrijventerreinen, onder meer zakenrecht, vennootschapsrecht, contractenrecht, milieurecht, sociaal recht, aansprakelijkheidsrecht, etc., telkens zowel voor België/Vlaanderen als voor Nederland. Zonder afbreuk te doen aan de nood tot toetsing van de DBT-problematiek aan elk van deze gebieden, is met voorliggende summier studie gekozen om het pragmatisme te laten voorgaan op het fundamenteel onderzoek. Wie aanstoot neemt aan het gebrek aan diepgang in bepaalde aspecten of delen van deze studie wordt aangespoord om de baten te zien van een **praktijkgerichte aanpak** en wordt uitgenodigd om op middellange termijn de feitelijke samenwerkingsverbanden op beide pilootterreinen te herevalueren.

De studie 'Juridische structuur - Bedrijvencluster' is inderdaad gegroeid vanuit concrete problematieken op duurzame bedrijventerreinen in wording. De studie vertrekt van de juridische vertaling van deze knelpunten en tracht één of meerdere rechtskundige oplossingen aan te reiken voor generieke samenwerkingsacties tussen buurtbedrijven. De diversiteit van en verwevenheid met terreinkenmerken en bedrijfsspecificiteiten werkt evenwel dermate complicerend dat – binnen het projectkader – generaliseren en modelleren als nodig werd beschouwd. De voortdurende terugkoppeling naar de pilootterreinen staat evenwel borg voor de praktijkgebondenheid; ook de aangehouden interesse van diverse overheidsniveaus toont de conceptuele nood aan een duurzaam beheerskader voor bedrijventerreinen. Elk nieuw vakgebied kent prille jaren. Het project kan terecht ambitieus genoemd worden. De projectgroep neemt echter met graagte de voortrekkersrol op in het streven naar de implementatie van duurzaamheidsprincipes op bedrijventerreinen.

Tot slot wordt het disseminatierapport voorgesteld als extract en verwerking van de studieresultaten, aangeleverd door DLA Caestecker en Ecorys-Kolpron, weliswaar aangevuld met terreinhistoriek en praktijkervaring op beide pilootlocaties en uit aanverwante projecten van de betrokken partners. In de externe studie worden de demonstratieterreinen juridisch geanalyseerd; er wordt nagegaan welke rechten en verplichtingen partijen hebben en hoe de onderlinge verhoudingen liggen. Vervolgens wordt de ruimere juridische context van diverse samenwerkingsacties geschetst en worden rechtsgeldige samenwerkingsvormen opgesomd. Dit resulteert in een stappenplan onder vorm van een vragenlijst, die toelaat een juridische modelstructuur te koppelen aan de beoogde samenwerking.



Een harmonieuze groenmatrix noopt tot een gemeenschappelijk groenonderhoud.

Deel 2: Samenwerkingsmodellen op hoofdlijnen

Doelstelling

De studie van het advocatenbureau DLA Caestecker en Ecorys-Kolpron naar een geschikte juridische structuur die samenwerking tussen bedrijven regelt en ondersteunt, onderscheidt drie samenwerkingsmodellen in functie van nodige juridische ondersteuning. De kwalificatie van deze drie vormen gebeurt aan de hand van rolbepalende factoren, geformuleerd als een niet-limitatieve vragenlijst. De keuzes die worden gemaakt zijn doorslaggevend om het *type* samenwerking van de geïnteresseerde bedrijven te catalogeren. De aangeleverde studie werd herwerkt tot een handleiding om een snelle inschatting te maken van de complexiteit van de samenwerking, vertaald in een eenvoudig, een moeilijker en een complex model, de zogenaamde groene, oranje en rode samenwerkingsmodellen.

De handleiding biedt geen sluitende oplossing; ze geeft louter aan in welk model een potentieel samenwerkingsinitiatief kan ondergebracht worden. Toetsing en verificatie aan de hand van een concrete situatie op het betreffend terrein zal steeds nodig zijn. Immers, de formalisering van samenwerkingsvormen op een bedrijventerrein is maatwerk; de feitelijke situatie, de specifieke kenmerken van het terrein en de deelnemers moeten in het proces betrokken worden. De gedestilleerde juridische modellen worden gekenmerkt door een stijgende complexiteit, zowel aangaande materieel-structureel-organisatorische kenmerken als inzake samenwerkingsthema's.

Potentiële samenwerkingsacties zijn onderzocht in functie van de waaier aan bestaande rechtsvormen, zowel in Vlaanderen als in Nederland. Analyse van potentiële coöperatieve acties versus de keuze van een juridische structuur leidde enerzijds tot de catalogering volgens de drie samenwerkingsmodellen en anderzijds tot een vragenlijst gefundeerd op factoren die kenmerkend en bepalend zijn voor de indeling in één van de samenwerkingsmodellen. Deze factoren zijn geenszins limitatief, noch is enige hiërarchie erin vervat. Zij dienen eerder ordenend beschouwd te worden in de keuze van een geschikte samenwerkingsvorm.

De handleiding biedt een stappenplan dat een bedrijvengroep begeleidt bij deze keuze. Het plan is opgedeeld in vier samenwerkingscomponenten: het *voorwerp* van de samenwerking, de betrokken *partijen*, de *samenwerkingscontracten* en de *beheersstructuur*. Binnen elke component is de vraagstelling wél hiërarchisch opgesteld, volgens een dalende nood aan juridisch houvast bij de voorgenomen samenwerking.

Het doorlopen van de vraagstelling heeft een tweeledig doel. Bij een eerste lezing laat het de geïnteresseerde partijen toe om zich een beeld te vormen van de complexiteit van de samenwerkingsmaterie. Eens bezonnen voor begonnen, biedt het draaiboek een gemodelleerd antwoord voor de juridische context waarbinnen de voorgenomen samenwerking kan worden gerealiseerd. Aan de hand van een doorspekking met praktijkvoorbeelden wordt getracht om de voeling met de terreinproblematiek hoog te houden.

Stappenplan naar een juridische structuur

Voorwerp van de samenwerking

Onder deze hoofding ressorteren inhoudelijke vragen die bovendien een randtoetsing vergen. Betreft de samenwerking een levering, een dienst of een aanneming van werken, dan dient daarnaast ook gecontroleerd of geen bezwarende factoren aan de orde zijn. Aansprakelijkheidskwesties en financiële implicaties dienen vooraf uitgeklaard, alsook administratieve plichten, licenties, etc., dienen besproken en toegewezen aan een partij.

Op welk gebied situeert zich de samenwerking?

Onderscheid wordt gemaakt in een levering, een dienst of een aanneming van werken. Een levering impliceert bv. de gezamenlijke aankoop van grondstoffen of energie; een dienst kan bv. een collectief beveiligingsplan zijn of het groenonderhoud van meerdere bedrijven; een voorbeeld van een aanneming is de bouw van een gemeenschappelijke parkeergarage. Belangrijke vragen die hierbij gesteld worden betreffen onder meer de investeringsnoodzaak, werkings- en onderhoudskosten, personeelskosten, bestuurskosten, etc., als ook de nood tot fixatie van de wijze van samenwerking. De beslissing omtrent de uitvoering in eigen beheer, de eventuele uitbesteding of inkoop is immers een keuze die eveneens kan gebeuren na de oprichting van de beheersstructuur. Telkens dient evenwel nagegaan of het initiatief ook organisatorische eisen stelt.

Het aantal en de aard van de gezamenlijke acties kunnen minimaal tot zeer gevarieerd zijn. Een uitgebreid gamma van collectieve initiatieven impliceert echter niet noodzakelijk een complexe structuur, doch wel een grondige studie van aard van de samenwerking.

Zijn er lasten verbonden aan de medewerkingsinitiatieven?

Als gevolg van een coöperatieve actie, zelfs als stimulerende factor voor het samenwerkingspotentieel, wordt een mogelijke reductie van de administratieve lasten vermeld. Deze baat is niet zozeer bepalend voor de modelkeuze, doch vormt een belangrijk pro-samenwerkingsargument op de verschillende niveaus. Interbedrijfssamenwerking kan aldus een positieve weerslag hebben op de administratie die een activiteit of een exploitatie met zich meebrengt.

Indien een juridische structuur opgericht wordt, kan deze bv. fungeren als aanvrager-houder van de noodzakelijke vergunningen (bouw-, milieu-, kapvergunning,...) en hiervoor de verantwoordelijkheid opnemen. Ook andere verplichtingen die voortvloeien uit wettelijke en decretale bepalingen, zoals een veiligheidsrapport (VR), een milieu- of mobiliteitseffectenrapport (MER, MOBER), een jaarverslag, meet- en registratieverplichtingen, etc., kunnen vervuld worden door de koepelstructuur. Meer nog, diverse recurrente opdrachten en taken lenen zich bij uitstek voor een coöperatieve of terreinaanpak, zoals heffingen op afvalwater, afvalstoffen, etc., het actueel houden van certificaten en licenties, het opvolgen van keuringen etc.

Bijzondere aandacht dient besteed aan de vergunningsproblematiek. Vooreerst dient bij elke gezamenlijke actie nagegaan of een vergunning of bijzondere toelating nodig is. Rekening houdend met de financiële gevolgen en de aansprakelijkheidsrisico's moet onderzocht worden wie deze documenten moet aanvragen en bijgevolg in rechte optreedt. De keuze voor een overkoepelend samenwerkingsorgaan kan hier een sterke administratieve vereenvoudiging teweegbrengen door op te treden als vergunninghouder in naam van alle deelnemers.

Ontstaat er aansprakelijkheid voor de uitvoerende organisatie?

Zoals eender welke bedrijfsactiviteit kan een coöperatieve actie leiden tot aansprakelijkheden van burgerrechtelijke of strafrechtelijke aard. In geval van meerdere partijen, compliceert dit de aansprakelijkheidsventilatie en bijgevolg de contractuele regelingen die dienen bedongen.

Aansprakelijkheid voor een activiteit kan bv. voortvloeien uit de milieuwetgeving. Het milieuvergunningensdecreet definieert de exploitant als elke natuurlijke of rechtspersoon die een inrichting exploiteert of voor wiens rekening een inrichting wordt geëxploiteerd² en duidt aldus de aansprakelijke voor milieudelicten. De schending van milieubepalingen wordt bovendien gesanctioneerd met een strafrechtelijke dwangmaatregel (boete of gevangenisstraf). Naast de aansprakelijkheid van natuurlijke personen dient tevens de verantwoor-

² Art. 2 Milieuvergunningensdecreet, B.S. 17 september 1985.

delijkheid van de rechtspersoon opgemerkt; sedert de wet van 4 mei 1999³ kan ook een rechtspersoon vervolgd worden voor misdrijven, in casu voor milieumisdrijven. Evenzo kunnen samenwerkingsacties gevolgen creëren op burgerrechtelijk vlak. Het niet nakomen van contractuele verbintenissen, zoals het laatijdig uitvoeren van een overeenkomst of het wanbetalen, kan hier als voorbeeld vermeld worden.

De voorkeur voor uitbesteding boven het eigen beheer van coöperatieve activiteiten leidt tot een geringer aansprakelijkheidsrisico, vermits de aansprakelijkheid kan geregeld worden in de overeenkomst met de uitvoerende derde. In geval van uitbesteding is de aansprakelijkheidsproblematiek niet doorslaggevend voor de keuze van de juridische structuur voor het samenwerkingsverband.

Indien de beperking van de aansprakelijkheid voor de gevolgen van de samenwerkingsacties prioritair is voor de partners, moet het inschakelen van een rechtspersoon overwogen worden.

Betrokken partijen

De partijen die willen samenwerken, de achterliggende eigendomsstructuren en relaties, alsook de zeggenschap en invloed die de partijen willen uitoefenen in het samenwerkingsproces, beïnvloeden de keuze voor het juridisch kader. Binnen deze component worden de betrokken partijen bevraagd naar aard en aantal, met aandacht voor toe- en uittreding in de bedrijvencluster.

Uiteraard speelt hier het feit of een bestaand dan wel een nieuw bedrijventerrein wordt beschouwd. Indien de partijen gekend zijn, vormen zij directe of indirecte overlegpartners bij de collectieve acties met het oog op een wijziging van (bestaande) overeenkomsten met onderlinge toestemming. Op nieuwe bedrijventerreinen, daarentegen, zijn de partijen veelal niet gekend en is de beheersorganisatie –op een duurzaam terrein– opgericht

Welke partijen zullen samenwerken?

Een belangrijke stap in het samenwerkingsproces is de identificatie van de deelnemende partijen. In eerste instantie wordt hierbij gedacht aan de bedrijven op het terrein zelf, maar ook een participatie van overheidswege of van een belanghebbende behoort tot de mogelijkheden. De identificatie van de partijen die tot

³ B.S. 22 juni 1999.

samenwerking zullen overgaan, moet toelaten om de achterliggende relaties te analyseren en aan elk van de partijen een kwalificatie toe te kennen. Er wordt opgemerkt dat deze identificatie en analyse uiteraard complexer wordt naarmate het aantal onbekende partijen toeneemt, bv. in het geval van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen of uitbreiding van (acties op) bestaande sites.

Willen alle gevestigde bedrijven samenwerken?

Samenwerking gestoeld op vrijwilligheid vormt een volstrekt ander uitgangspunt dan wanneer plaats specifieke omstandigheden een eerder gedwongen samenwerking noodzaken. De slaagkansen van coöperatieve acties vergroten immers naarmate de wens tot samenwerking overheerst en bijgevolg het aantal deelnemers verhoogt. De initiatiefnemers moeten hun overtuigingskracht aanwenden om zoveel mogelijk bedrijven in de samenwerking te betrekken. Ook in geval van verplichte samenwerking is de houding van de betrokken bedrijven jegens het medewerkingsinitiatief van cruciaal belang voor de snelheid en de wijze waarop de samenwerking tot stand komt.

Wenst de overheid te participeren?

De aard van de samenwerking kan variëren van een zuiver private of publieke samenwerking tot een gemengde publiek-private samenwerking. De participatie van een of meerdere overheden bij een medewerkingsverband kan een complicerende factor zijn, zowel organisatorisch als operationeel. Overheidsdeelname houdt onder meer in dat de overheidsopdrachtenwetgeving gevolgd moet worden, dat medewerkingsvormen met economische output niet de facto geselecteerd kunnen worden, dat met een logger beslissingssysteem dient rekening gehouden, etc. Talloze geschriften bespreken de zgn. PPS-problematiek⁴; het Vlaams PPS-kenniscentrum⁵ staat eveneens ter beschikking om concrete voorstellen te toetsen of uit te werken.

⁴ Decreet 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking (B.S. 9 juli 2003); http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/pps/html/b_decreet.htm, 17 februari 2004, Publiek Private Samenwerking in België. Een globale benadering, <http://www.dla.com>, 25 februari 2004.

⁵ Kenniscentrum PPS, http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/pps/html/b_kenc.htm, 17 februari 2004.

Moeten de partijen vrij kunnen toe- en uittreden?

Eenmaal partijen de samenwerking uitgestippeld hebben, moeten zij een keuze maken, enerzijds omtrent potentiële toekomstige partners, anderzijds inzake uittredingsmodaliteiten. De samenwerkende partijen kunnen kiezen voor een soepele of een eerder strakke toe- en uittreding; een keuze die op haar beurt de samenwerkingsvorm zal bepalen. Bij de keuze van het toetredingsregime is de kans op bijkomende deelname een bepalende factor. Een verplicht samenwerkingsverband op een bedrijventerrein in ontwikkeling dient, evenzeer als een positief geëvalueerde samenwerking op een bestaand terrein, rekening te houden met een potentieel sneeuwbaaleffect. De samenwerking kan zich dan zeker, resp. snel uitbreiden; de koepelstructuur speelt hier dus best op in door een eenvoudig toetredingssysteem te kiezen. Bij uittreding dient onder meer de herverdeling van de financiële of personele last bepaald.

Hoe kunnen de samenwerkende partijen gekwalificeerd worden?

Wanneer de actoren van een samenwerkingsinitiatief gekend zijn en de samenstellingsmodaliteiten vastgelegd, is de volgende stap de kwalificatie van de deelnemers als eigenaar of gebruiker. Van doorslaggevend belang is de eigendomsstructuur op het terrein en de bijhorende verhoudingen.

De gebruiker wordt in deze context ruim gedefinieerd. De gebruiker kan een huurder, erfpachter, opstalhouder of enig andere houder van een tijdelijk gebruiksrecht zijn. Naarmate het aantal verbintenissen toeneemt, stijgt echter ook de juridische complexiteit; een toenemend aantal spelers en hun contractuele rechten kunnen de gezamenlijke initiatieven bemoeilijken.

De belangen en betrachtingen zijn verschillend voor de eigenaars en de gebruikers op het terrein. De gebruiker heeft een tijdelijk gebruiksrecht, tot max. 99 jaar, terwijl de eigenaar het volledige beschikkingsrecht heeft over zijn goederen. De eigenaar behoudt de gronden of krijgt deze na verloop van tijd opnieuw in handen indien de grond het voorwerp uitmaakte van een overeenkomst die een tijdelijk gebruiksrecht vestigde.

De betrokkenheid van eigenaars is van belang voor de beoogde samenwerking in de tijd. De belangen en de slagkracht van een eigenaar zijn groter dan deze van de gebruikers; eigenaars vormen dus een belangrijke partij om bij de samenwerking betrokken te worden. Een langetermijnvisie en duurzaamheidsprincipes kunnen beter gerealiseerd worden door de eigenaars, die uiteraard gebaat zijn bij een duurzaam gebruik van de terreinen. Bovendien kan een eigenaar eventuele verplichtingen opleggen in de overeenkomsten die met houders van tijdelijke gebruiksrechten gesloten worden.

Welke invloed wensen de samenwerkende partijen?

Onder deze vraag ressorteert bv. de wens van de partners tot actieve betrokkenheid in de besluitvorming van de koepelstructuur, tot slagvaardige of vooral bedrijfsmatige handeling. De voorkeuren die hieruit blijken, bepalen mede de samenwerkingsvorm die wordt gerealiseerd. Immers, bepaalde rechtsvormen laten besluitvorming door de deelnemende partijen toe, andere samenwerkingsvormen wijzen dit toe aan specifieke organen.

Samenwerkingscontracten

In deze paragraaf wordt de component contracten en vormen van samenwerking beknopt onder de loep genomen. Er wordt gekeken wie de contracterende partijen zijn en welk type contracten kan worden aangegaan, naargelang de samenwerkingsduur.

Welke contracterende partijen worden onderscheiden?

Gezamenlijke acties kunnen door middel van een contract geregeld worden, waarin de contracterende partijen geduid worden. De vraag stelt zich opnieuw of het alle bedrijven van een terrein betreft dan wel een cluster, of externe partners betrokken zijn, etc. Er wordt ook onderzocht of de contracten direct met de bedrijven moeten worden afgesloten dan wel via een intermediair die de deelnemende partijen vertegenwoordigt. In het laatste geval kan zowel een persoon (de parkbeheerder) als een entiteit (de parkmanagementorganisatie) overwogen worden. Bij de afweging van de organisatievorm waarin de gezamenlijke initiatieven zullen plaatsvinden, is de verrekening van kosten en uitgaven eveneens een aandachtspunt.

Welke contracttypes bestaan er?

Op oprichtingsniveau wordt de verhouding tussen de deelnemende partners geregeld; hier kan de samenwerking volledig uitgewerkt worden, naar thema's waarrond samengewerkt wordt, financiële bijdragen, optimalisatie van de coöperatie, mogelijkheid tot uitbreiding van de initiatieven, etc. In Nederland worden de zeggenschap en de inbreng veelal verdeeld a rato van de kavelgrootte of de gehuurde oppervlakte. Uiteraard zijn vele andere verdeelsleutels mogelijk, die de samenwerkingspartners vrij kunnen bepalen. Wanneer bedrijven bereid zijn samen te werken onder de vorm van parkbeheer, is niet alleen de verdeling van de

zeggenschap in de samenwerkingsstructuur een belangrijk aandachtspunt, maar ook de mate waarin een deelname kan verplicht worden⁶.

In het kader van samenwerking kunnen dus twee grote contractstructuren onderscheiden worden. Een gezamenlijke actie kan middels een contract tussen de deelnemer(s) en een derde geregeld worden; doch partners kunnen zich ook vooraf verenigen in een zgn. koepelstructuur die op haar beurt een contract afsluit met een derde voor de uitoefening van activiteiten. De basisprincipes ten behoeve van de partnervereniging dienen uiteraard ook neergelegd te worden in een contract. Als variant op deze structuren kunnen de betrokken bedrijven er ook voor opteren om een derde in te schakelen die hen vertegenwoordigt bij verdere contracten, zonder een afzonderlijke koepelorganisatie op te richten.

Stel dat een bedrijvencuster besluit om samen een overeenkomst te sluiten met een firma die instaat voor permanente terreinbewaking. Elke partner zou aldus individueel op gelijk(aardig)e wijze kunnen contracteren met de afgesproken firma, als resultante van voorafgaand overleg tussen de clusterbedrijven. De bedrijvengroep kan echter ook beslissen zich te verenigen in een koepelorganisatie, die op haar beurt, als intermediair, een overeenkomst met de bewakingsfirma sluit. In dit laatste geval worden twee overeenkomstenniveaus onderscheiden; de vereniging van de bedrijven in een samenwerkingsverband vereist een contractuele basis die de onderlinge samenwerking regelt en vervolgens wordt een (gezamenlijke) overeenkomst gesloten met de uitvoerende derde, de bewakingsfirma. Zoals gesteld kunnen de betrokken bedrijven ook een derde partij inschakelen voor de organisatie van de uitbesteding, zonder oprichting van een juridische koepelstructuur. Deze derde kan zowel een natuurlijke als een rechtspersoon zijn. Ook in dit alternatief situeren de overeenkomsten zich op twee niveaus; enerzijds is er een overeenkomst tussen de bedrijven en de intermediair, bv. een lastgeving, anderzijds sluit deze intermediair in de hoedanigheid van natuurlijke persoon (bv. de parkmanager) of rechtspersoon (bv. de parkmanagementorganisatie) een overeenkomst met een derde uitvoerder, in dit voorbeeld de bewakingsfirma.

Deze problematiek wordt verder behandeld onder de hoofding 'Modelindeling'. Het type contracten zal gecatalogeerd worden als eenvoudig (groen), moeilijker (oranje) of complex (rood).

⁶ Park Management. Kwaliteit wint terrein, Ministerie van Economische Zaken, Den Haag, 2002, p. 34-38.

Wat is de duur van de samenwerking?

De gezamenlijke acties op een industriezone kunnen naargelang de doelstellingen variëren in de tijd. De contractpartijen beschikken over de contractuele vrijheid om overeenkomsten aan te gaan van bepaalde of onbepaalde duur, naargelang het voorwerp van de samenwerking. Bepaalde initiatieven vergen echter een continue samenwerking, andere verrichtingen vereisen slechts een periodieke of eenmalige coöperatieve handeling. In geval van een dienst, zoals terreinbewaking, of een levering, zoals van grondstoffen, zal vaker met opeenvolgende contracten van bepaalde duur gewerkt worden; in geval van een exploitatie, bv. een afvalpark voor een bedrijventerrein, zal normaliter een langere termijn samenwerking beoogd worden. Het temporele spectrum dat hierbij naar voor komt, is echter richtinggevend voor de keuze van het meest aangepaste samenwerkingsmodel.

Beheersstructuur

Ten vierde wordt de beheerscomponent ontleed. Na beantwoording van de vragen 'wat', 'wie' en 'hoe' dient immers overwogen of een organisatorische en/of managementstructuur een wezenlijke bijdrage, zonet meerwaarde kan betekenen voor de voorgenomen samenwerkingsacties.

Deze component omvat een veelheid aan vragen die polst naar aard en werking van een beheersstructuur. In voorkomend geval zal deze de parkmanagementprincipes dragen en bijgevolg de veruitwendiging worden van de duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Dient de structuur rechtspersoonlijkheid te genieten of wordt een fiscaal transparante structuur zonder rechtspersoonlijkheid verkozen?

Het al dan niet aannemen van rechtspersoonlijkheid door de juridische structuur is belangrijk met het oog op de beperking van de aansprakelijkheid van de deelnemende bedrijven. Vooraleer de bedrijvencluster hieromtrent een beslissing neemt, moeten de aansprakelijkheidsrisico's van de samenwerking echter ingeschat worden. Zoals gesteld dient de aansprakelijkheid zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak beschouwd en dient het eigen beheer afgewogen ten opzichte van uitbesteding of inkoop. In de laatste gevallen wordt gesproken van het kanaliseren van de aansprakelijkheid naar een derde partij. Indien de deelnemende partijen de potentiële aansprakelijkheid van hun coöperatieve acties wensen te beperken, wordt bij voorkeur geopteerd voor een samenwerkingsvorm die rechtspersoonlijkheid heeft. In voorkomend geval zijn de partijen niet gehouden met hun eigen vermogen in te staan voor eventuele schulden van het samenwerkingsverband. De vraag of de beperking van de aansprakelijkheid essentieel is voor de deelnemers, is bijgevolg van primordiaal belang.

Wordt de structuur opgezet met winstoogmerk?

Indien de doelstelling van de samenwerking uitsluitend gericht is op het maken van winst, beperkt dit het aantal structuren dat in aanmerking komt. Immers, bij wet wordt bepaalde rechtsvormen verboden winst na te streven.

Welke financiële noden en middelen heeft de structuur?

Partijen die in een bepaald verband wensen samen te werken, zullen de kosten en baten van de coöperatie grondig afwegen. Hierbij gaat de aandacht enerzijds uit naar investerings- en werkingskosten, waarbij ook mankracht in rekening dient gebracht, anderzijds naar economische voordelen t.g.v. kostenbesparingen, afschrijvingsregimes, waardeopbouw of inkomstengeneratie, voortvloeiend uit de samenwerking. Indien de deelnemers bereid zijn een eigen inbreng te doen, verruimt dit het aanbod van samenwerkingsverbanden. Immers, een aantal rechtsvormen vereisen dergelijke inbreng, die naargelang de rechtsvorm aan bepaalde minima moet voldoen.

Voorts is het van belang na te gaan of een zo laag mogelijk kapitaal gewenst is, of eventueel beroep dient gedaan op externe financiers en/of de structuur de mogelijkheid wenst om financiële instrumenten uit te geven zoals obligaties of warranten. Immers, niet alle rechtsvormen vereisen een minimumkapitaal of bieden de mogelijkheid tot uitgifte van dergelijke instrumenten. De financiële implicaties van gezamenlijke acties moeten vooraf grondig bestudeerd worden, opdat toetsing van de financiële kenmerken van toepasselijke rechtsvormen mogelijk zou zijn.

Wat is de samenstelling van de beheersstructuur?

De identificatie van de deelnemende partijen, alsook de vraag of gemakkelijke toe- of uittreding tot de juridische structuur mogelijk moet zijn dan wel beperkt dient te worden, werd reeds behartigd onder de partijencomponent; doch wordt hier teruggekoppeld in het licht van de variatiemogelijkheden in de samenstelling van de beheersstructuur. Met name de financiële en administratieve lasten van het consortium en het 'free rider'-gedrag van zgn. niet-deelnemende bedrijven dienen beschouwd.

Zo ook dient onderzocht of alle partijen überhaupt wensen deel uit te maken van de juridische structuur en vervolgens hoeveel partijen dit effectief zullen doen. Daarnaast dient ook bevraagd of de deelnemers wensen te participeren in het bestuur van de juridische structuur en hoever de inspraak van de leden kan of mag reiken. De mate waarin deelnemende bedrijven wensen betrokken te worden bij het bestuur van het samen-

werkingsverband is opnieuw bepalend voor de keuze van de samenwerkingsvorm. Naargelang de deelnemende partijen meer of minder inspraak en zeggenschap wensen in het coöperatie-initiatief dient voor de ene of andere rechtsvorm geopteerd te worden.

Het bestuursaspect wordt besproken vanuit de optie dat een juridische structuur opgericht wordt; immers, elke rechtsvorm voorziet in een bestuursorgaan. De vennootschappen handelen door hun organen waarvan de bevoegdheden worden vastgesteld door het wetboek van vennootschappen. Zo is bepaald dat de statuten van een vereniging zonder winstoogmerk o.a. de wijze van benoeming, ambtsbeëindiging en afzetting van de bestuurders, de omvang van hun bevoegdheden en de wijze waarop zij die uitoefenen, alsook de duur van hun mandaat vermelden⁷.

Is de hoedanigheid van de deelnemers essentieel of mogen zij hun participatie vrij overdragen?

Voor een aantal structuren is de hoedanigheid van de deelnemers een essentieel kenmerk. Bij andere vormen is het financiële luik de belangrijkste factor en kan de overdracht van participaties vrij plaatsvinden. De samenwerkende partijen kunnen hun coöperatieve acties beschouwen als een intern gegeven waarbij alleen de belanghebbende partijen betrokken zijn. De partijen kunnen ook inmenging door derden vermijden door een samenwerkingsverband te kiezen dat de overdracht van participatie niet toelaat. Het belang dat gehecht wordt aan de hoedanigheid van de deelnemende partijen varieert met de aard van de samenwerkings-initiatieven; naargelang de activiteit is min of meer interventie door derden mogelijk.

Dienen de bestuurders ad nutum afzetbaar te zijn of mogen zij slechts om gewichtige redenen ontslagen worden?

In het verlengde hiervan ligt de zeggenschap die de deelnemers willen hebben over de eventuele afzetbaarheid van bestuurders, variërend van ad nutum tot ontslag om gewichtige redenen. De wijze en de modaliteiten hiervan worden in de statuten geregeld.

⁷ Wet van 2 mei 2002 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, B.S. 11 december 2002.

Globale beschouwingen

Een stappenplan of vragenlijst is omwille van het intrinsiek limitatief karakter steeds beperkend. Bij duurzaamheidsoverwegingen kunnen randvoorwaarden en globale beschouwingen echter doorslaggevend zijn om tot collectief ondernemen of bedrijfsclustering over te gaan.

Samenwerkingsinitiatieven hebben immers een ruim ecologisch en sociaal-maatschappelijk draagvlak. Rechtstreeks of onrechtstreeks kunnen zij tot een vermindering van de milieubelasting en -druk leiden en aldus een positieve weerslag geven op de uitstraling van een bedrijvengroep of -terrein. Het imago is echter geen bepalende factor voor de organisatievorm, maar kan wel sensibiliserend beschouwd worden voor samenwerkingsinitiatieven. Verder onderzoek kan bovendien uitwijzen of samenwerking tussen bedrijven een optie is om toekomstige beleidslijnen en wetgeving te enten op het halen van 'collectieve normen' voor een industrieterrein als geheel.

Wat ook de beweegredenen tot interbedrijfssamenwerking zijn, er zal steeds rekening gehouden moeten worden met enige inertie, zeg maar een incubatietijd. De gevolgen van de samenwerking op vlak van duurzaamheid zullen pas voel- en zichtbaar zijn indien het verduurzamingsproces zich over een langere termijn uitstrekt. De samenwerkingsvorm en -acties zullen bijgevolg bepalend zijn voor de kracht en het imago van de betrokken bedrijvengroep.

Modelindeling

De studie van mogelijke samenwerkingsvormen op bedrijventerreinen, uitgevoerd door DLA Caestecker en Ecorys-Kolpron, leidde tot de indeling in drie modellen, naargelang de moeilijkheidsgraad van de actie. Samenwerkingsinitiatieven kunnen, op basis van de hogervermelde factoren, ingedeeld worden in een eenvoudig (groen), een moeilijker (oranje) of één complex model (rood). De rechtsvergelijkende studie van de juridische modelstructuren wordt in dit hoofdstuk samenvattend weergegeven, naast een overzicht van Belgische rechtsvormen ten opzichte van de Nederlandse varianten.

Het groen model: de eenvoudige structuur

In dit eenvoudig model kan de samenwerking in een louter contractueel samenwerkingsverband, zonder de oprichting van een juridische entiteit. De netwerkstructuur die aldus ontstaat noodzaakt wel een overlegorgaan en een lid of derde die een managementrol speelt in het samenwerkingsverband.

Kenmerken

Richtingbepalende factoren voor dit model zijn bv. de eigendomsstructuren op het terrein, het beperkt aantal samenwerkingsacties en de afwezigheid van overheidsdeelname in deze acties. Het eenvoudig model wordt vooral gekenmerkt door heldere eigendomsstructuren. Het aantal en de hoedanigheid van de partijen zijn factoren waarmee rekening moet gehouden worden, maar ze vormen geen onoverkomelijke moeilijkheid. De thema's waarrond bedrijven wensen samen te werken of daartoe gedwongen worden, zijn beperkt in aantal, homogeen en weinig risicovol. De potentiële aansprakelijkheden of financiële aspecten vormen geen belemmering om de gezamenlijke acties te kaderen in een contractuele samenwerkingsvorm. De deelnemende partijen kunnen ten volle gebruik maken van hun contractuele vrijheid. Ze kiezen wie de gezamenlijke acties zal uitvoeren en hoe de kosten ervan zullen verdeeld worden. Bij een voorgenomen samenwerkingsinitiatief staat het de participanten vrij de actie in eigen beheer te doen of uit te besteden. Afhankelijk van de kernactiviteiten zal de keuze voor de bedrijven al dan niet in de richting van uitbesteding of inkoop de bovenhand krijgen. Indien uitbesteding de voorkeur geniet, kan één van de samenwerkende bedrijven als vertegenwoordiger optreden en de overeenkomst sluiten.

Een financieringsnoodzaak is niet of minimaal aan de orde in dit model. Toch zal er een verrekeningsmechanisme dienen uitgewerkt te worden wanneer een contract wordt afgesloten. Criteria op basis waarvan een bijdrage kan berekend worden zijn de oppervlakte van het perceel, het aantal personeelsleden, de omzet of een combinatie van deze factoren.

Een ander kenmerk van dit model zijn de lage administratieve lasten. Grosso modo kan gesteld worden dat voor dit model de potentiële aansprakelijkheid geen al te grote risicofactor vormt, maar dit moet van geval tot geval bekeken worden.

Afhankelijk van het samenwerkingsthema kan het zelf uitvoeren van de acties een verhoogd aansprakelijkheidsrisico met zich brengen. De contractuele samenwerkingsvorm brengt geen uitgebreide organisatie met zich. De uitbreiding van de samenwerkingsacties of een toename van het aantal partijen en meer complexe eigendomsstructuren leidt meer dan waarschijnlijk de overgang naar het tussenmodel of het complex model in.

Bij dit groene model bestaan de samenwerkingspartners wellicht uitsluitend uit private ondernemingen. Indien de overheid participeert in gezamenlijke acties, wordt de nood aan een juridische structuur wellicht groter en zal de samenwerkingsvorm onder het complex of het tussenmodel moeten gesitueerd worden. De uittreding van één of meerdere deelnemers verloopt volgens de contactuele bepalingen. Uittreding is mogelijk na het einde van de samenwerkingsovereenkomst. De uitbreiding van acties en/ of deelnemers vergt een nieuwe overeenkomst. Opgemerkt moet dat het herhaaldelijk afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten door wijzigingen in de acties of deelnemers het samenwerkingsinitiatief onder druk kan zetten.

Voorbeelden van eenvoudige contractuele samenwerkingsverbanden zijn onder meer het gezamenlijk uitbesteden van diensten zoals groenonderhoud, het uitbesteden van administratieve opdrachten zoals effectenrapporten (milieu, mobiliteit), etc.

Het rood model: de complexe structuur

Aan het andere eind van de modelindelingslijst, gekenmerkt door een hoge moeilijkheidsgraad, staat het complex model. Hier zijn bijna alle richtingbepalende factoren aanwezig. Deze veelheid aan factoren maakt een zuiver contractuele samenwerking onmogelijk; de oprichting van een beheersstructuur wordt als noodzakelijk beschouwd.

Kenmerken

De eigendomsstructuren van de samenwerkingsgeïnteresseerde bedrijven vormen een ingewikkeld kluwen van overeenkomsten en daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen van de onderscheiden actoren. Ook de overheid kan deelnemen aan de gezamenlijke acties; het betreft dan in casu een publiek-private samenwerking. Het aantal deelnemers dat in de samenwerking betrokken wordt, is groot. De verschillende eigenaars

en gebruikers (huurders, opstalrechthouders, erfpachters, ...) vormen de samenwerkingsschakels. De integratie van deze pluraliteit van participanten en juridische aanspraken in het samenwerkingsproces noopt tot een juridische structuur.

Wanneer de collectieve handelingen een breed spectrum van activiteiten bestrijken, kunnen de gevolgen dermate verregaand zijn dat de oprichting van een juridische structuur noodzakelijk is. Een uitgebreid gamma van activiteiten is echter geen conditio sine qua non voor dit complex model. Ook een enkel thema waarrond samenwerking gepland is, kan dermate complex zijn en verregaande gevolgen impliceren voor de individuele kandidaat-samenwerker, dat ook hier de oprichting van een consortium noodzakelijk is om de coöperatie mogelijk te maken. Met het aantal participanten verhoogt de kans dat er wijzigingen optreden in het aantal deelnemers en de juridische overeenkomsten en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Deze mogelijke wijzigingen moeten opgevangen kunnen worden door de juridische structuur die de samenwerking ondersteunt. De thema's waarvoor samenwerking gewenst is, worden grotendeels vanuit financieel oogpunt bekeken. Deze acties vergen mogelijk investeringen, naast de gebruikelijke operationele en eventueel bestuurskosten. Zoals hoger reeds aangegeven is de noodzaak tot externe financiering afhankelijk van de keuze om de coöperatieve acties zelf uit te voeren of uit te besteden. Uiteraard blijft de aansprakelijkheid een belangrijk aandachtspunt. Rekening houdend met het grote aantal deelnemers en de wens/noodzaak tot beperking van de aansprakelijkheden is in dit geval de oprichting van een geschikte juridische structuur het meest aangewezen.

Bij wijze van voorbeeld wordt hier het samen exploiteren van een waterzuiveringsinstallatie genoemd. Dergelijke uitbating draagt talloze administratieve verplichtingen (vergunning, rapportering, heffingen, etc.) en kan tot aanzienlijke financiële en aansprakelijkheidsimplicaties leiden.

Het oranje model: de tussenstructuur

Het gros van de initiatieven tot samenwerking situeert zich vandaag tussen het eenvoudig en het complex model. Een aantal relevante factoren bemoeilijken het samenwerkingsproces, maar een patstelling is niet echt aanwezig. De collectieve acties kunnen feitelijk in contractuele verbintenissen vertaald worden, maar een consortium biedt duidelijk een meerwaarde.

Kenmerken

Ten opzichte van het eenvoudig model zijn de thema's waarrond samengewerkt wordt ruimer en complexer. Het aantal deelnemers blijft onder controle omdat relatief weinig tijdelijke gebruiksrechten toegekend werden. De eigendomsstructuren zijn in die zin vrij eenvoudig; er zijn grotendeels alleen eigenaars, ongeacht het feit dat het aantal partners aanzienlijk kan zijn en kan variëren in de tijd. In deze grijze zone kan echter ook de

deelname van een overheid aan de orde zijn; dit bemoeilijkt het samenwerkingsproces en het juridisch kader dat dient geschapen. Een of meerdere van de gezamenlijke acties vergen een investering, maar normaliter geen externe financiering. De financieringsnoodzaak hangt samen met het in eigen beheer uitvoeren van coöperatieve acties. Bij uitbesteding doet deze noodzaak zich niet voor. Aangenomen mag worden dat de administratieve lasten verhogen met het aantal initiatieven dat wordt ondernomen, maar de gezamenlijke organisatie hiervan zal wellicht een positieve weerslag hebben. In dit tussenmodel houden de voorgenomen acties een hoger aansprakelijkheidsrisico in. Afhankelijk van de initiatieven kan een beperking van de aansprakelijkheid door middel van de creatie van een rechtspersoon.

Als voorbeeld wordt hier een parking opgevoerd die door verschillende bedrijven samen aangelegd wordt. Afhankelijk van de concrete situatie op het terrein, zou deze parking bovendien in het weekend tegen vergoeding ter beschikking gesteld kunnen worden van buurtbewoners. Bouw en uitbating van deze parking kunnen contractueel geregeld worden, doch de exploitatie is gebaat bij de aanstelling van een intermediaire persoon of structuur die instaat voor alle operationele zaken.

Nabespreking

Bij de samenwerking tussen bedrijven en de mogelijke oprichting van een juridische structuur is het belangrijk rekening te houden met bedrijfs- en terreinspecifieke factoren⁸. De selectie van de juridische samenwerkingsvorm kan onderbouwd worden door de vraagstelling in het stappenplan te overlopen en de antwoorden en keuzes te koppelen aan voorgestelde modellen. De feitelijke juridische structuren die kunnen opgericht worden, zijn echter wat betreft de keuze van de organisatievorm in het Belgische recht beperkt. Er kunnen geen andere dan de wettelijk voorziene vormen opgericht worden.

DLA Caestecker en Ecorys-Kolpron geven in hun rapport een invulling aan de juridische structuren, die zowel voor het complex als voor het tussenmodel in aanmerking komen. Deze vormen worden hierna samen besproken, hetzij volgens Belgisch, hetzij volgens Nederlands recht.

⁸ G. V. Eetvelde en E. Delange (2004) Bedrijvenparken: duurzaamheid wint terrein. Het Ingenieursblad, 3, p. 44-49.

Rechtsvormen

Belgische rechtsvormen

Voor België dient een voorbehoud gemaakt bij de participatie door overheden in vennootschappen. Hier is specifieke wetgeving vereist die een gemeente of provincie dergelijke participatie toelaat. Gemeenten en provincies moeten over een decretale machtiging beschikken vooraleer zij kunnen participeren in een vennootschap. Indien dit niet het geval is, biedt een samenwerkingsovereenkomst een oplossing. De bijzondere hoedanigheid van deze partner heeft evenwel voor gevolg dat de overheidsopdrachtenwetgeving van toepassing is.

De meeste bedrijven die wensen deel te nemen aan gezamenlijke acties op het terrein waar ze gehuisvest zijn, zullen georganiseerd zijn in een vennootschaps- of andere rechtsvorm. Voorafgaandelijk zal moeten nagegaan worden of de geplande coöperatieve acties verenigbaar zijn met de maatschappelijke doelen van de bedrijven zoals weergegeven in de statuten. Normaliter wordt dit statutair doel echter ruim omschreven zodat gezamenlijke acties hierin veelal kunnen gekaderd worden. Indien dit niet het geval is, zal een wijziging van de statuten noodzakelijk zijn.

Wanneer de betrokken bedrijven zich groeperen in een verenigings- of vennootschapsvorm met rechtspersoonlijkheid, laat dit toe de voorgenomen activiteiten in eigen beheer uit te voeren. Een structuur met rechtspersoonlijkheid is een rechtssubject dat zelfstandig drager is van rechten en plichten voortvloeiend uit de samenwerking. Door de rechtspersoonlijkheid ontstaat er een vermogen dat duidelijk afgescheiden is van het vermogen van de vennoten. De vennootschapsvormen met rechtspersoonlijkheid zijn opgesomd in het wetboek van koophandel. Bij dergelijke vennootschappen kan onderscheid gemaakt worden tussen volkomen en onvolkomen rechtspersoonlijkheid. Bij vennootschappen met volkomen rechtspersoonlijkheid (bv. NV, BVBA, CVBA) is de vennoot alleen gehouden tot de financiële inbreng. Hij kan evenwel niet aangesproken worden om met zijn privé vermogen de schulden van de vennootschap te betalen; de aansprakelijkheid van de vennoten is dus beperkt tot hun inbreng. Bij vennootschappen met onvolkomen rechtspersoonlijkheid blijven de vennoten onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk. De wetgeving voorziet echter dat in bepaalde gevallen de beperkte aansprakelijkheid niet geldt.

Hierna worden vier rechtsvormen algemeen besproken. Zij werden uit de bestaande verenigingsvormen gekozen in functie van een hoge toepasbaarheidsfactor voor een interbedrijfssamenwerking. Meer in het bijzonder worden het economisch samenwerkingsverband, de vereniging zonder winst oogmerk, de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en de stichting nader toegelicht. De redenering van DLA Caestecker wordt hierin gevolgd.

Economisch samenwerkingsverband

DLA Caestecker schuift het economisch samenwerkingsverband (ESV) als eerste samenwerkingsvorm naar voor. Het ESV wordt bij overeenkomst opgericht voor een bepaalde of onbepaalde tijd en heeft uitsluitend tot doel de economische bedrijvigheid van haar leden te vergemakkelijken of te ontwikkelen, dan wel de resultaten van die bedrijvigheid te verbeteren of te vergroten⁹. In de oprichtingsovereenkomst van het ESV kan een soepele regeling inzake toe- en uittreding van de leden worden opgenomen¹⁰, doch er dienen minstens twee leden te zijn. Het ESV heeft geen maatschappelijk kapitaalvereiste. Voornaamste nadeel verbonden aan het ESV is evenwel de hoofdelijke aansprakelijkheid van de leden voor alle verbintenissen van het ESV. DLA Caestecker acht een eventuele participatie door de UGent in het ESV mogelijk op basis van de decreten die de UGent toelaten te participeren in spin-offs, etc.

Vereniging zonder winstoogmerk

Een andere rechtsvorm die in aanmerking komt is de vereniging zonder winstoogmerk (VZW). Bij een VZW is de aansprakelijkheid van de leden beperkt tot hun inbreng. De VZW heeft evenmin een maatschappelijke kapitaalvereiste en biedt de mogelijkheid om statutair een soepele regeling inzake toe- en uittreding van de leden te voorzien. Te allen tijde moet de VZW wel minstens drie werkende leden tellen. Een VZW mag geen winst nastreven en kan/mag dus geen lucratieve activiteiten ontplooiën¹¹. Of de VZW in aanmerking komt als samenwerkingsvorm hangt bijgevolg af van het oogmerk dat de betrokken bedrijven hebben bij de samenwerking: willen ze zich belangeloos groeperen of willen ze zich verenigen met de bedoeling om hun materiële omgeving te verbeteren.

De doelstelling winst te maken onderscheidt de vennootschap van andere vormen van samenwerking, bv. een VZW. Het al dan niet nastreven van een winstoogmerk is een afweging en keuze die de betrokken samenwerkende bedrijven moeten maken.

⁹ Art. 839 W. Venn.

¹⁰ Art. 847, 850 en 851 W. Venn.

¹¹ Art. 1, 2 Wet betreffende de vereniging zonder winstoogmerk, de internationale vereniging zonder winstoogmerk en de stichtingen, B.S. 11 december 2002.

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Wanneer de deelnemende partijen winstgevende activiteiten beogen, schuift DLA Caestecker de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) als beste optie naar voor. De CVBA kan een bijzondere erkenning bekomen, met bijhorende fiscale voordelen en mogelijkheid tot subsidiëring. Specifieke kenmerken voor de CVBA zijn de vereiste dat zij ten minste drie vennoten moet hebben bij oprichting¹², het lage bedrag van het wettelijk minimumkapitaal¹³ (€ 18.550 waarvan minimum € 6.200 volstort)¹⁴ en de mogelijkheid tot soepele toe- en uittreding van vennoten (i.e. zonder formele statutenwijziging)¹⁵; immers, er wordt een onderscheid gemaakt tussen het vast en het veranderlijk kapitaal. De CVBA kan gebruikt worden om de parkbeheersactiviteiten intern te outsourcen, in casu door een bestaande afdeling van één of meer bedrijven te verzelfstandigen. Indien nog geen parkbeheer is opgestart, laat de CVBA toe om de activiteiten in eigen beheer waar te nemen en hiertoe gespecialiseerd personeel in dienst te nemen of extern te outsourcen aan gespecialiseerde derden. Een combinatie, waarbij sommige aspecten in eigen beheer worden gedaan en andere uitbesteed, behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden.

Stichting

Een ander alternatief is de private stichting¹⁶. Deze biedt het collectief de mogelijkheid een vermogen onder te brengen in een aparte rechtspersoon, en aldus hun aansprakelijkheid te beperken. Zoals de VZW heeft de stichting een belangloos doel voor ogen. De stichting staat op zichzelf: ze heeft geen leden of vennoten. Een nadeel van dit instrument is dat het weinig flexibel is.

Nabespreking

Een aantal rechtsvormen, met name de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA) en de naamloze vennootschap (NV), worden niet aanbevolen. Deze vormen voldoen weliswaar aan de vereiste aansprakelijkheidsbeperking, maar worden minder geschikt geacht omwille van het winstoogmerk dat beide vormen kenmerkt. Beide vormen vereisen bovendien een beginkapitaal, wat bv. niet wenselijk blijkt voor de

¹² Art. 351 W. Venn.

¹³ Art. 390 W. Venn.

¹⁴ Art. 397 W. Venn.

¹⁵ Art. 355 W. Venn.

¹⁶ Art. 27 e.v. Wet betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, B.S. 18 oktober 2002, B.S. 11 december 2002.

betrokken partijen op het technologiepark. Bijgevolg werden de BVBA en de NV niet verder onderzocht in de studie van DLA Caestecker.

Nederlandse rechtsvormen

Op basis van het Nederlandse recht komen onder meer volgende rechtsvormen in aanmerking om een samenwerkingsvorm op bedrijventerreinen te organiseren: de vereniging, de stichting en de besloten vennootschap. Deze rechtsvormen hebben rechtspersoonlijkheid; de rechtspersoon is een zelfstandig drager van rechten en plichten. Evenwel kunnen bestuurders van een stichting en ook leden van een vereniging persoonlijk aangesproken worden. Bij een vennootschap kan dit beperkt worden tot het ingebrachte bedrag. Opgemerkt dient dat in Nederland een gemeente gemakkelijker kan participeren in private rechtspersonen; grosso modo kan gesteld dat het bereiken van de doeleinden via privaatrechtelijke weg mogelijk is, indien dit niet lukt via de publiekrechtelijke. De provincie oefent toezicht uit op dergelijke deelnames.

Vereniging

Een vereniging is een samenwerkingsverband tussen twee of meer personen (leden), die een bepaald doel willen verwezenlijken. Een vereniging mag winst maken, maar deze moet ten goede komen aan het gemeenschappelijk doel. Volledigheidshalve dient hierbij vermeld dat dit doel niet het maken van winst ter verdeling onder de leden mag zijn.

Er zijn twee soorten verenigingen: de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid en de vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid.

De vereniging met volledige rechtsbevoegdheid wordt opgericht bij notariële akte, waarin de statuten opgenomen zijn. Ze moet ingeschreven worden in het handelsregister van de kamer van koophandel. De bestuurders en leden van deze vereniging zijn, na inschrijving in het handelsregister, niet aansprakelijk.

De statuten van de vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid zijn niet opgenomen in een notariële akte. Deze vereniging kan ingeschreven worden in het handelsregister. Bij inschrijving in het handelsregister zijn de

bestuurders en de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de overeenkomsten die zijn aangegaan. Indien de vereniging niet wordt ingeschreven, zijn enkel de bestuurders hoofdelijk aansprakelijk¹⁷.

Stichting

Een stichting is een rechtspersoon zonder leden, die is opgericht om met een bepaald vermogen het statutair doel te realiseren. Meestal is dit een ideëel of sociaal doel. Een stichting mag winst maken, maar voor de uitkering ervan gelden beperkingen. In principe zijn de bestuurders niet aansprakelijk voor schulden, maar indien de stichting ondernemingsactiviteiten uitoefent, kunnen zij in bepaalde omstandigheden aansprakelijk worden gesteld¹⁸.

Besloten vennootschap (BV)

Aangezien de besloten vennootschap een rechtspersoon is, beperkt dit de risico's van hoofdelijke aansprakelijkheid. Volgens het Nederlandse recht moet een besloten vennootschap bij de oprichting een kapitaal hebben van € 18.000 in geld of goederen. Het kapitaal wordt verdeeld in aandelen die niet vrij overdraagbaar zijn en 'op naam staan'; ze zijn dus niet verhandelbaar. De oprichting van deze rechtsvorm vereist een notariële akte en een 'Verklaring van geen bezwaar' van het ministerie van Justitie. In principe kunnen schuldeisers alleen aanspraak maken op het vermogen van de BV en niet op het persoonlijk vermogen van de bestuurders of aandeelhouder(s). De aandeelhouders lopen slechts een beperkt risico; hun aansprakelijkheid is beperkt tot het geïnvesteerde bedrag¹⁹.

¹⁷ Kamer van koophandel, URL: www.juridisch.nl, 15 januari 2003.

¹⁸ Kamer van koophandel, URL: www.juridisch.nl, 15 januari 2003.

¹⁹ Kamer van koophandel, URL: www.juridisch.nl, 15 januari 2003.

Nabespreking

De vereniging geniet de voorkeur indien de partijen een intensieve betrokkenheid wensen bij de uitbesteding van de gezamenlijke activiteiten en willen meebeslissen over de keuzes. Via dit instrument zijn de bedrijven actief betrokken bij de dagelijkse uitvoering. De vereniging, waarin de bedrijven stemrecht hebben, oefent toezicht uit op de uitvoering van de acties. Een stichting daarentegen zal de aangewezen juridische structuur zijn indien de bedrijven niet intensief betrokken willen zijn bij de samenwerking. De deelnemende partijen hoeven niet vertegenwoordigd te zijn in deze stichting. In een besloten vennootschap sturen de deelnemers de organisatie via het aandeelhouderschap.

Een vennootschap wordt niet aanbevolen, vanwege het winstoogmerk van een dergelijke structuur. Een stichting of vereniging ligt het meest voor de hand. Afhankelijk van de wens ten aanzien van de betrokkenheid bij de besluitvorming kan een keus worden gemaakt. Ook kan een combinatie worden gemaakt. Het betreft een meerlaagse juridische structuur, waarbij per onderdeel van de samenwerking een keus wordt gemaakt ten aanzien van de organisatie en de juridische structuur.

Deel 3: Toepassingsvoorbeelden

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelde vragenlijsten, modellen en rechtsvormen summier getoetst aan de praktijk op beide pilootterreinen, i.e. het Technologiepark Zwijnaarde en het Business Park Terneuzen.

Technologiepark Zwijnaarde

Zowel schriftelijk als mondeling werden de bedrijven op het technologiepark bevraagd inzake samenwerkingsacties. De verworven inzichten werden afgewogen t.o.v. inherente terreingegevens, zoals eigendomsstructuren en exploitatievoorwaarden, en worden vervolgens als geheel aangewend voor de keuze van de meest passende juridische oplossing.

Het juridische denkwerk werd in eerste instantie toegespitst op de samenwerking rond het afvalwaterbeheer en de exploitatie van de waterzuiveringsinstallatie. De thema's groenonderhoud, bodembeheer, etc., blijven evenzeer een gezamenlijk streven, doch er wordt verondersteld dat deze materies door de opgerichte juridische structuur zullen kunnen opgevangen worden.

De bevraging leert dat de voorkeuren van de betrokken bedrijven gelijklopend zijn. De exploitanten die bereid zijn in het collectief te stappen, willen vooral een oplossing voor specifieke en eerder dreigende problemen, zoals precies de samenlozing van afvalwater. Dit blijkt onder meer uit het feit dat geen winstoogmerk wordt nagestreefd, alsook uit het belang dat wordt gehecht aan de beperking van de aansprakelijkheid en de potentiële uitbesteding van gezamenlijke activiteiten. De samenwerking wordt niet geacht te behoren tot de kernactiviteiten van de bedrijven; bijgevolg dient de belasting wat betreft werkvolume ten aanzien van de bedrijven minimaal gehouden te worden.

Op grond van deze informatie kadert DLA Caestecker het terrein binnen één van de drie modellen. De complexe eigendomsstructuren en de specifieke situatie op het Technologiepark m.b.t. de afvalwaterlozing sluiten nauw aan bij de kenmerken van het complexe, rode model. Een juridische koepelstructuur lijkt dus aangewezen. Hiertoe toetst DLA Caestecker de samenwerking aan de issues financieringsnoodzaak, administratieve lasten, aansprakelijkheid, organisatie en publiek-private samenwerking.

- De uitbouw van het afvalwaterbeheerssysteem en de exploitatie van de waterzuiveringsinstallatie vergen een investerings- en werkingskost; dit vraagt een inspanning van de deelnemende partijen, wat uiteraard een rol speelt bij de keuze van de organisatievorm.
- Vanzelfsprekend zijn er administratieve lasten verbonden aan de uitbating van een waterzuiveringsstation; naast de milieuvergunning en haar voorwaarden zijn er de rapportering aan de overheid, de heffingsplicht, de meet- en registratieverplichtingen, etc. De milieuvergunningproblematiek vergt bovendien nader onderzoek. Duidelijk is dat wie het waterzuiveringsstation exploiteert over de nodige vergunningen moet beschikken; indien de oprichting van een juridische structuur overwogen wordt, kan geopteerd worden om de (medeexploitatie)vergunning over te nemen²⁰. De gevolgen inzake aansprakelijkheid, zowel op strafrechtelijk als burgerrechtelijk vlak, zijn evenwel van dien aard dat deze factor in de discussie rond de samenwerkingsvorm moet opgenomen worden.
- Ook de organisatie van de afvalwaterzuivering, met mogelijke uitbreiding van de gezamenlijke activiteiten in de toekomst, behoort tot het beoordelingskader. De aanwezigheid en bijzondere positie van de UGent opent bovendien perspectieven voor een publiek-private samenwerking op de campus.
- Sturende factor in het geheel is de uitbating van de waterzuiveringsinstallatie, hetzij onder vorm van medeexploitatie door de betrokken bedrijven, hetzij door een consortium, hetzij door een aangestelde derde. DLA Caestecker werkte deze alternatieven uit in het kader van de milieuvergunning.
- De eerste optie houdt in dat de vergunning tot medeexploitatie van de waterzuiveringsinstallatie bij de campusbedrijven, incl. de UGent, blijft. Elk van de betrokkenen blijft hoofdelijk aansprakelijk.
- De tweede mogelijkheid bestaat erin de verleende milieuvergunning over te dragen aan een gestructureerde samenwerkingsvorm; het consortium wordt als exploitant beschouwd, zelfs wanneer de feitelijke uitbating van het station door een derde gebeurt. Het consortium blijft in dit geval aansprakelijk. In dit kader is het belangrijk een rechtsvorm te kiezen waarbij de aansprakelijkheid van de deelnemers beperkt is. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de potentiële strafrechtelijke aansprakelijkheid van de bestuurders van de rechtspersoon.

²⁰De vergunning tot medeexploitatie van het waterzuiveringsstation werd op 5 februari 2004 verleend voor een termijn van 4 jaar.

- De derde optie betreft de uitbesteding van de exploitatie van de zuiveringsinstallatie met inbegrip van de overdracht van de vergunning. De derde wordt in dit geval als exploitant beschouwd en moet aan alle verplichtingen voldoen; deze zal aangesproken worden wanneer er tekortkomingen vastgesteld worden. Bij overdracht van de vergunning aan een derde weegt het aansprakelijkheidsitem minder zwaar door bij de keuze van de juridische vorm van het samenwerkingsverband.

Achterhalen wie aansprakelijk is, vergt bijgevolg duidelijkheid over wie als exploitant optreedt. Dit kunnen de campusbedrijven samen met de Universiteit Gent zijn, de rechtsvorm waarin deze zich verenigd hebben of de derde die de exploitatie op zich neemt. De exploitant moet steeds over de vereiste vergunning(en) beschikken en is aansprakelijk voor de gevolgen die hieruit voortvloeien.

Potentiële samenwerkingsvormen

Zoals hoger vermeld schuift DLA Caestecker vier potentiële samenwerkingsvormen naar voor, nl. een zuiver contractuele samenwerking, het economisch samenwerkingsverband, de vereniging zonder winstoogmerk en de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De praktijktoetsing en de voor- en nadelen van deze samenwerkingsvormen worden hierna besproken.

De zuiver contractuele samenwerkingsvorm

Hierbij sluiten de betrokken bedrijven en de UGent een overeenkomst over de exploitatie en het beheer van de waterzuiveringsinstallatie en het afvalwaterbeheerssysteem. Binnen dit kader kunnen zij samen beslissen om de exploitatie op zich te nemen of uit te besteden aan een derde. Contractueel leggen zij afspraken vast over de exploitatie van het waterzuiveringsstation en de verdeling van de kosten die hieruit voortvloeien. In dit geval kan één van de deelnemers door middel van lastgeving effectief belast worden met de onderhandelingen en het sluiten van de contracten.

Voordelen van de louter contractuele samenwerking

> Partijen

Wijzigingen naar aantal deelnemers of inzake het voorwerp van de samenwerking, bv. de uitbreiding van het thema-aanbod, in casu het gemeenschappelijk groenonderhoud of het collectief uitvoeren van bodemonderzoeken, kunnen opgevangen worden door een nieuwe overeenkomst. Immers, dergelijke overeenkomsten kunnen vrij eenvoudig gewijzigd worden.

- > **Kapitaal**
Er is geen kapitaal vereist.
- > **Administratie**
Boekhoudkundige en administratieve verplichtingen worden vermeden.
- > **Aansprakelijkheid**
Indien gezamenlijke acties uitbesteed worden, zijn de aansprakelijkheidsrisico's in hoofde van de contractanten minder expliciet aanwezig. De aansprakelijkheid berust in dit geval bij de derde-exploitant, die over de nodige vergunning(en) moet beschikken, optioneel via overdracht.
- > **Organisatie**
Dergelijke samenwerkingsvorm is eenvoudig en duidelijk; nadat de bedrijven, incl. de UGent, onderling een akkoord hebben bereikt, sluiten zij samen een contract met de derde, die de kwestieuze exploitatie op zich zal nemen.

Nadelen van de louter contractuele samenwerking

- > **Aansprakelijkheid**
Elke contractant is met zijn eigen vermogen aansprakelijk voor alle schulden die uit de contractuele verbintenissen ontstaan, bv. t.a.v. de derde-exploitant, doch hieromtrent kunnen contractuele regelingen getroffen worden. Bovendien liggen de risico's verbonden aan de exploitatie in principe bij de exploitant; hiertoe kan in de exploitatieovereenkomst een contractuele bescherming opgenomen worden. Een individuele contractant is evenwel slechts gehouden tot hetgene waartoe hij zich verbonden heeft. Normaliter bestaat tussen de deelnemers geen hoofdelijkheid, maar contractueel kan dit wel bedongen worden. Deze term houdt in dat de schuldeiser elk van de contractanten kan aanspreken voor de gehele schuld. Stel dat twee bedrijven samen een overeenkomst sluiten voor de levering van een bepaalde grondstof. Het eerste bedrijf heeft 3/4 van de grondstoffen nodig; het tweede bedrijf slechts 1/4. De betalingsverbintenis zal dezelfde verhouding weergeven. Hoofdelijkheid houdt in dit geval in dat de leverancier het volledige bedrag dat verschuldigd is, kan verhalen op elk van de twee bedrijven. Wie de volledige som betaalde, moet vervolgens de andere aanspreken voor het bedrag dat deze verschuldigd was.
- > **Milieuvergunning**
Omwille van de hoofdelijke aansprakelijkheid bestaat de noodzaak tot overdracht van de milieuvergunning door de betrokken partijen aan de derde-exploitant.

> **Organisatie**

Het belangrijkste contra-argument is evenwel de afwezigheid van een afzonderlijke rechtspersoon; dit impliceert dat dergelijke samenwerkingsvorm niet in rechte kan optreden, geen verbintenissen kan aangaan en geen rechten kan verwerven. De contractanten dienen zelf, bv. door tussenkomst van een lasthebber, overeenkomsten te sluiten. Indien de verbintenissen niet nagekomen worden, dienen de medecontractanten individueel stappen te ondernemen. De zuiver contractuele samenwerkingsvorm biedt bovendien geen juridische structuur voor de latere uitbreiding naar samenwerkingsacties die men in eigen beheer zou wensen uit te voeren.

Deze samenwerkingsvorm geniet niet de voorkeur voor de collectieve acties op het technologiepark. Naast de louter contractuele samenwerkingsvorm bestaat voor de deelnemers evenwel ook de mogelijkheid zich te groeperen in een verenigings- of vennootschapsvorm met rechtspersoonlijkheid, die drager van rechten en plichten kan zijn.

Economisch samenwerkingsverband

Het Economisch Samenwerkingsverband (ESV) wordt bij overeenkomst opgericht voor bepaalde of onbepaalde tijd. Het ESV heeft uitsluitend tot doel de economische bedrijvigheid van haar leden te vergemakkelijken of te ontwikkelen en de resultaten van die bedrijvigheid te verbeteren of te vergroten.

Voordelen van het economisch samenwerkingsverband

> **Partijen**

In de oprichtingsovereenkomst kan een soepele regeling inzake toe- en uittreding van de leden worden opgenomen. Het ESV moet evenwel minstens twee leden tellen.

> **Duur**

De overeenkomst kan gesloten worden voor bepaalde of onbepaalde duur.

> **Financiën**

Er is geen kapitaal vereist. Het ESV is bovendien onderworpen aan het gunstige fiscale regime van de rechtspersonenbelasting.

> **Organisatie**

Alle leden kunnen betrokken worden bij het bestuur, doch men moet zich bewust zijn van de mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid.

Nadelen van het economisch samenwerkingsverband

> Aansprakelijkheid

De leden zijn onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verbintenissen van het ESV. Dit houdt in dat elk van de betrokken deelnemers voor het geheel van de verbintenissen van het ESV kan worden aansprakelijk gesteld door bv. een derde-exploitant. Contractueel kan evenwel bedongen worden dat de mede-contractant afziet van deze hoofdelijke waarborg. In de hypothese dat de milieuvergunning aan een derde-exploitant wordt overgedragen, liggen bovendien de risico's van de exploitatie bij deze derde.

> Administratie

Het ESV is onderworpen aan de boekhoudwetgeving en dient tevens diverse publicatieformaliteiten na te leven.

> Organisatie

In de statuten dient een verblijvingsbeding opgenomen te worden om te vermijden dat het ESV van rechtswege ontbonden wordt door de uittreding, de ontbinding of het faillissement van één van haar leden.

Uit de studie van DLA Caestecker blijkt dat ook deze samenwerkingsvorm niet de voorkeur geniet voor de collectieve acties op het technologiepark.

Vereniging zonder winstoogmerk

De samenwerking kan eveneens georganiseerd worden onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk (VZW). Een VZW heeft een belangeloos oogmerk en mag bijgevolg geen winstgevende activiteiten ontplooiën.

Voordelen van de vereniging zonder winstoogmerk

> Partijen

Statutair kan een soepele regeling inzake toe- en uittreding van de leden voorzien worden. Echter, de VZW moet te allen tijde minstens drie werkende leden tellen.

> Financiën

Er is geen kapitaal vereist. De zuivere VZW, i.e. de VZW die geen winst nastreeft en zich niet bezighoudt met commerciële activiteiten, is bovendien onderworpen aan het gunstige fiscale regime van de rechtspersonenbelasting.

- > Aansprakelijkheid
De aansprakelijkheid van de leden is beperkt tot hun inbreng.
- > Organisatie
De VZW is een soepele structuur op vlak van organisatie; een statutenwijziging vereist niet noodzakelijk de tussenkomst van een notaris. Dit betekent dat een (samenwerkings)doelstelling relatief eenvoudig kan uitgebreid worden, op voorwaarde dat de vereiste 4/5de meerderheid bereikt wordt. Eveneens is het mogelijk om activiteiten in eigen beheer uit te oefenen. Bovendien bezit deze rechtsvorm rechtspersoonlijkheid, waardoor hij in rechte kan optreden.

Nadelen van de vereniging zonder winstoogmerk

- > Administratie
Sedert de nieuwe VZW-wet van 2 mei 2002 wordt de VZW onderworpen aan boekhoudkundige en administratieve verplichtingen die gelijkaardig zijn aan deze die gelden voor vennootschappen.
- > Organisatie
Het aantal bestuurders dient minder te zijn dan het aantal leden, wat een probleem vormt indien alle leden een vertegenwoordiger in de raad van bestuur willen hebben.

Gelet op het materieel voordeel dat de deelnemers beogen te halen uit de samenwerking is het niet evident het belangeloos oogmerk van de VZW te verzoenen met de opzèt van parkbeheer. Er kan evenwel geen algemene stelling worden voorgedragen over de omstandigheden waarin een VZW als valabel alternatief kan worden beschouwd. Immers, er bestaat een grote variatie aan VZW's, telkens met eigen statutaire doelstellingen. In de praktijk wordt evenwel aanvaard dat de leden van een VZW bepaalde materiële voordelen kunnen krijgen, op voorwaarde dat deze voordelen redelijk zijn.

De VZW geniet als georganiseerde samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid de voorkeur van DLA Caestecker voor de consortiumstructuur op het technologiepark. Zowel de eenvoudige oprichting en samenstelling van de organen als de soepele toe- en uitredingsmogelijkheden dragen hiertoe in grote mate bij.

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Een vierde mogelijkheid bestaat erin te kiezen voor een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De oprichting van deze rechtsvorm vereist echter dat de oprichters winst nastreven, wat bij samenwerkingsvormen op bedrijventerreinen niet steeds het hoofdoel vormt.

Voordelen van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

- > Partijen
Een CVBA voorziet in de mogelijkheid tot soepele toe- en uittreding van vennoten, zonder formele statutenwijziging. De CVBA moet evenwel minstens drie vennoten tellen bij de oprichting.
- > Financiën
Er is een wettelijk minimumkapitaal vereist, i.e. € 18.550 waarvan minimum € 6.200 volstort.
- > Aansprakelijkheid
De aansprakelijkheid van de leden is principieel beperkt tot hun inbreng.
- > Organisatie
Alle vennoten kunnen betrokken worden bij het bestuur; eventuele bestuurdersaansprakelijkheid blijft mogelijk.

Nadelen van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

- > Financiën
De oprichting van een CVBA vereist een financieel plan waarin onder meer de oprichtersaansprakelijkheid in geval van faillissement binnen de drie jaar na de oprichting dient uitgeklaard. Deze rechtsvorm is bovendien onderworpen aan de vennootschapsbelasting.
- > Administratie
De CVBA is onderworpen aan de boekhoudwetgeving en dient diverse publicatieformaliteiten na te leven.
- > Organisatie
Indien men wijzigingen wil aanbrengen aan het doel van de CVBA is de tussenkomst van een notaris vereist, alsook het opstellen van bijzondere verslagen en een tussentijdse financiële staat. Dit probleem kan evenwel voorkomen worden door de doelstelling bij aanvang ruim te formuleren.

De complexiteit van deze rechtsvorm, met name inzake kapitaal en winsttoogmerk, ligt ten grondslag van de negatieve keuze ervan als samenwerkingsvorm voor het technologiepark.

Nabespreking

Algemeen kan gesteld worden dat de drie vermelde rechtsvormen verschillen van de zuiver contractuele samenwerking door de dubbele contractuele regeling die in deze gevallen vereist is.

Enerzijds zal de opgerichte rechtsvorm een contract sluiten met een derde partij voor de uitvoering van gezamenlijke acties. Deze derde rekent vervolgens diensten, uitgevoerde werken of leveringen aan het consortium, dat instaat voor de betaling ervan. De rechten en plichten van de partijen worden bepaald in de overeenkomst tussen het opgerichte samenwerkingsverband en de uitvoerende derde partij.

Anderzijds zal het consortium een overeenkomst sluiten met elk van de betrokken ondernemingen en instellingen. Hierin wordt onder meer bepaald hoe de vergoedingen voor prestaties, geleverd door de derde, verdeeld worden onder de deelnemers. Voor deze verdeling worden normaliter verrekeningsmethodieken gehanteerd, aangezien de bedrijven meestal niet in gelijke mate genieten van de geleverde prestaties. Een bijdrage op basis van oppervlakte van het perceel, van aantal personeelsleden, omzet of een combinatie van variabelen zijn bruikbare criteria voor dergelijke verrekeningssystematiek. De beste werkwijze bestaat erin alle deelnemers bij het uitwerken van de verrekeningsmethode te betrekken en deze vast te leggen bij de oprichting van de samenwerkingsvorm.

Business Park Terneuzen

Het onderzoek naar een geschikte juridische structuur voor het Business Park Terneuzen spitst zich toe op de gezamenlijke inkoop van gas, water en elektriciteit en de samenwerking inzake gescheiden afvalinzameling. Er wordt eveneens rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van de samenwerkingsinitiatieven, onder meer rond afvalwaterlozing en parkbrandweer. Vanzelfsprekend zijn aan deze initiatieven aansprakelijkheidsrisico's verbonden. Ecorys-Kolpron merkt evenwel op dat deze risico's dermate specifiek zijn dat zij in het kader van deze beperkte studie niet behandeld worden.

- Bijzonder op het BPT is dat Philips Lighting BV, één van de huurders, hoofdafnemer is wat betreft gas, water en elektriciteit, om deze vervolgens door te leveren aan DBBZN, Duurzaam beheer bedrijvenparken Zuid-Nederland BV. Deze laatste levert op zijn beurt door aan de huurders op BPT. Het is de betrachting van DBBZN om eveneens in te staan voor de distributie van gas, water en elektriciteit aan buurbedrijven van BPT.

- Momenteel verloopt de afvalinzameling afzonderlijk; alle huurders hebben een eigen contract met een ophaler. DBBZN wil deze dienst aan alle huurders aanbieden.

Opnieuw staat de aansprakelijkheid centraal. De afnemers wensen uiteraard een ononderbroken levering van gas, water en elektriciteit, op straffe van het aansprakelijk stellen van de leverancier, in casu DBBZN. De problematiek wordt bijgevolg vanuit een tweeledige invalshoek bekeken.

Analoog aan de werkwijze die DLA Caestecker volgde, kadert Ecorys-Kolpron het terrein in één van de drie gedefinieerde modellen. De grote diversiteit aan partijen op het BPT en de bijzondere plaats die Philips Lighting BV inneemt, in casu als leverancier van gas, water en elektriciteit, sluit ook eerder aan bij de kenmerken van het rode en meest complexe model. Een bijkomende complicerende factor wordt bovendien gevonden in de aansprakelijkheidsrisico's die gepaard gaan met de toekomstige activiteiten van DBBZN als leverancier van gas, water en elektriciteit, als contracthoudende partij voor de gezamenlijke afvalophaling en als houder van het dienstenpakket dat in de toekomst nader wordt ontplooid. Het betreft in casu afvalwaterlozing en parkbrandweer, beide voorwerp van complexe verantwoordelijkheden die het rode samenwerkingsmodel behoeven. De verhouding eigenaar, huurder en aanbieder van deze diensten vormt bovendien een extra moeilijkheid. In de juridische structuur zal flexibiliteit inzake toe- en uittreding bijgevolg bijzonder belangrijk zijn, zoals ook de omschrijving van de doelstelling van het organisatieverband.

Vervolgens toetst ook Ecorys-Kolpron de samenwerking aan de issues financieringsnoodzaak, administratieve lasten, aansprakelijkheid, organisatie en aard van de samenwerking. Deze toetsing gebeurt vanuit de stellingname dat de producten en diensten ingekocht en/of uitbesteed worden en dat DBBZN de parkmanagementorganisatie is die hiervoor instaat.

- Ecorys-Kolpron stelt dat de financieringsnoodzaak niet aan de orde is bij de gezamenlijke inkoop van gas, water en elektriciteit, en evenmin bij de gezamenlijke afvalinzameling. Indien een financieringsnoodzaak zou bestaan, ligt deze bij de parkmanagementorganisatie of bij de aanbieder van de diensten/producten als exploitant.
- De administratieve lasten verbonden aan de eerste acties zijn gering. Noch de gezamenlijke inkoop, noch de afvalinzameling is vergunningplichtig. De afvalwaterlozing en de parkbrandweer, daarentegen, vereisen wel de nodige vergunningen. Indien DBBZN haar dienstverlening hiermee wenst uit te breiden, moet uitgezocht worden wie vergunningplichtig is.
- Wanneer DBBZN optreedt als leverancier van gas, water en elektriciteit, is zij verantwoordelijk voor de continue levering ervan. Immers, de afnemers zullen DBBZN aansprakelijk stellen bij het niet nakomen van

deze verbintenis. Ecorys-Kolpron stelt dat DBBZN een raamovereenkomst kan sluiten met de primaire leveranciers, op grond waarvan DBBZN individuele overeenkomsten sluit met de gebruikers op het terrein. In de overeenkomsten tussen DBBZN en de primaire leveranciers kan bedongen worden dat de aansprakelijkheid te hunner laste valt. Voor de toekomstige diensten, in casu afvalwaterlozing en parkbrandweer, speelt de aansprakelijkheid eveneens een belangrijke rol. Wat betreft de afvalwaterlozing geldt dat de exploitant aansprakelijk is, in casu voor de naleving van de vergunning. Met betrekking tot de parkbrandweer geldt vooral een aansprakelijkheid ten aanzien van het juist handelen bij eerste hulpverlening en interventies.

- Wanneer DBBZN zelf exploitant wenst te zijn van de gezamenlijke inkoop en de gescheiden afvalinzameling is er geen nood aan een uitgebreide organisatie. BPT kan in de huurcontracten die zij afsluit bepalen dat DBBZN deze diensten verleent. Ecorys-Kolpron stelt echter dat de gebruikersorganisatie aangewezen is om het draagvlak voor de dienstverlening door DBBZN te vergroten. Door betrokkenheid te stimuleren kan DBBZN zich verzekeren van tevreden klanten en interesse wekken voor het optionele pakket. Dit is evenwel eerder ingegeven door strategische overwegingen, dan gegrond op juridische motieven. In de toekomst zal effectief een parkbrandweer ingezet worden, waarvoor overleg en afstemming met de gemeentelijke brandweer noodzakelijk is. Publiek-private samenwerking zou echter niet aan de orde zijn.

Zoals gesteld is op het BPT reeds een vorm van parkmanagementaanwezig. Bovendien bevindt de eigenaar van het terrein zich in een bijzondere positie, waardoor hij de product- en dienstverleningsservice van DBBZN aan de gebruiker kan opleggen. Toch acht Ecorys-Kolpron de vorming van een consortium door de gebruikers wenselijk om tweeërlei redenen. Vanuit het standpunt van DBBZN, enerzijds, wordt een gebruikersgroep als gunstig beschouwd met het oog op goede contacten met de afnemers van de dienstverlening. Anderzijds biedt dergelijk consortium vanuit het oogpunt van de huurders een groepsvoordeel met invloed op de dienstverlening van DBBZN.

Potentiële samenwerkingsvormen

Vertrekkende van voorgaande analyse schuift Ecorys-Kolpron twee potentiële samenwerkingsvormen naar voor, met name de zuiver contractuele samenwerking en de vereniging. De praktijktoetsing en de voor- en nadelen van deze samenwerkingsvormen worden hierna besproken.

De zuiver contractuele samenwerkingsvorm

In deze vorm van samenwerking sluit DBBZN raamcontracten met dienstverleners of leveranciers, die vervolgens individuele leveringsovereenkomsten sluiten met elke gebruiker. Dergelijke samenwerking vereist geen specifieke juridische structuur. Mits concrete afspraken tussen DBBZN en de huurders kan deze werkwijze gevolgd worden zowel voor de gezamenlijke inkoop van gas, water en elektriciteit als voor de gezamenlijke afvalinzameling. Ook voor de afvalwaterlozing en de parkbrandweer kan een contractuele regeling uitgewerkt worden tussen DBBZN en de huurders, waarvoor een vereniging in een juridische structuur niet noodzakelijk is.

Voordelen van de louter contractuele samenwerking

- > **Partijen**
Wijzigingen naar aantal deelnemers of inzake het voorwerp van de samenwerking, bv. de uitbreiding van het thema-aanbod, in casu het gemeenschappelijk groenonderhoud of het collectief uitvoeren van bodemonderzoeken, kunnen opgevangen worden door een nieuwe overeenkomst. Immers, dergelijke overeenkomsten kunnen vrij eenvoudig gewijzigd worden.
- > **Kapitaal**
Er is geen kapitaal vereist.
- > **Administratie**
Boekhoudkundige en administratieve verplichtingen worden vermeden.
- > **Aansprakelijkheid**
Potentiële aansprakelijkheidsrisico's in hoofde van DBBZN die voortvloeien uit de vereiste van continuïteit van de aangeboden diensten kunnen contractueel in het voordeel van DBBZN bedongen worden.
- > **Organisatie**
Dergelijke samenwerkingsvorm is eenvoudig en transparant; op basis van het raamcontract, worden overeenkomsten gesloten tussen de gebruikers en de leveranciers.

Nadelen van de louter contractuele samenwerking

> Organisatie

Het belangrijkste nadeel is ook hier dat er geen aparte rechtspersoon tot stand komt; dit impliceert dat DBBZN met alle bedrijven moet onderhandelen en dat de bedrijven geen gezamenlijk belang formuleren. De zuiver contractuele samenwerkingsvorm biedt bovendien geen juridische structuur die als hefboom kan fungeren naar toekomstige samenwerkingsinitiatieven.

Deze samenwerkingsvorm geniet niet de voorkeur voor de collectieve acties op BPT. Naast de louter contractuele samenwerkingsvorm bestaat voor de terreingebruikers echter ook de mogelijkheid om zich te groeperen in een verenigingsvorm met rechtspersoonlijkheid, die drager van rechten en plichten kan zijn.

De vereniging

De verenigingsvorm is gebaseerd op het samenbrengen van de wensen van DBBZN en de (veronderstelde) wensen van de huurders. De voorgenomen uitbreiding van het basispakket vormt hierbij het uitgangspunt. Concreet houdt dit in dat de gebruikersvereniging de samenwerking uitstippelt en hierover afspraken maakt met DBBZN die optreedt als uitvoerder van het beleid.

Voordelen van de vereniging

> Partijen

De vereniging kent een soepele regeling inzake toe- en uittreding van leden.

> Kapitaal

Er is geen kapitaal vereist.

> Organisatie

Alle leden kunnen betrokken worden bij het bestuur van de vereniging, doch men moet zich bewust zijn van de mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid. De vereniging kan mee beslissen over een uitbreiding van de dienstverlening. Daarnaast formuleren de bedrijven een gezamenlijk belang en heeft DBBZN heeft één aanspreekpunt.

Nadelen van de vereniging

> **Administratie**

Een vereniging is onderworpen aan de boekhoudwetgeving en dient tevens diverse publicatieformaliteiten na te leven.

> **Aansprakelijkheid**

Het belangrijkste nadeel is evenwel de hoofdelijke aansprakelijkheid van de leden voor verbintenissen van de vereniging.

De vereniging geniet als georganiseerde samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid de voorkeur van Ecorys-Kolpron voor de consortiumstructuur op het BPT. Analoog aan de VZW-structuur op het technologiepark dragen zowel de eenvoudige oprichting en samenstelling van de organen als de soepele toe- en uittredingsmogelijkheden hiertoe in grote mate bij.

Nabespreking

Op het BPT treedt DBBZN reeds op als leverancier van diensten. Als vanzelfsprekend stelt Ecorys-Kolpron voor dat DBBZN de intermediaire parkmanagementorganisatie kan worden tussen de vereniging en de dienstverleners of leveranciers.



BPT huisvest een grote diversiteit aan partijen.

Toekomstperspectieven

Aanbevelingen voor het Technopark Zwijnaarde

Rekening houdend met de concrete gegevens en de campusspecifieke context schuift DLA Caestecker twee oplossingen naar voren voor de samenwerkingsacties op het technopark.

In eerste instantie kan de samenwerking geregeld worden op louter contractuele basis. Het voordeel hiervan is dat de gezamenlijke exploitatie van de waterzuiveringsinstallatie en het waterbeheer op zeer korte termijn geïmplementeerd kunnen worden. Een overeenkomst tussen de deelnemers bij het collectief en een uitvoerende derde volstaat. Zoals hoger reeds aangehaald is het grote nadeel van deze contractuele samenwerking echter dat de betrokkenen niet als groep in rechte kunnen optreden.

Als langere termijnoplossing stelt DLA Caestecker de oprichting van een meer gestructureerde samenwerkingsvorm voor, in casu een vereniging zonder winstoogmerk. De juridische kenmerken van een VZW voldoen in grote mate aan de eisen die de campuspartners stellen; zo ook wordt de creatie van een rechtspersoon als belangrijk voordeel beschouwd met het oog op de beperking van de aansprakelijkheid in hoofde van de leden. Deze rechtsvorm geniet eveneens de voorkeur met het oog op een uitbreiding van de gezamenlijke acties in de toekomst, zij het dat een heroverweging zich kan opdringen indien het winstoogmerk op termijn als waardevol wordt aanzien.

Aanbevelingen voor het Business Park Terneuzen

Evenzo doet Ecorys-Kolpron volgend voorstel voor de samenwerkingsacties op het business park, rekening houdend met de concrete situatie en de parkmanagementcontext aldaar. Immers, gezien de tegenwoordigheid van DBBZN als embryonale parkbeheersstructuur vormt deze intermediaire partij het uitgangspunt voor aanbevelingen.

Ecorys-Kolpron raadt de oprichting van een vereniging van huurders aan, die zowel voor DBBZN als voor de huurders zelf voordelen creëert. DBBZN heeft op deze wijze voor zijn dienstenverlening één aanspreekpunt, nl. deze vereniging, die op haar beurt instaat voor de gezamenlijke belangen van de huurders, zowel ten aanzien van BPT als van DBBZN. De vereniging biedt tevens mogelijkheden inzake uitbreiding van toekomstige gezamenlijke acties, ook met winstbetrachting. Om de slaagkans van de gezamenlijke acties te vergroten lijkt het alleszins aanbevolen dat DBBZN lid zou zijn van het samenwerkingsverband.

Voorliggende studie heeft de juridische problematiek van clustering en samenwerking op bedrijventerreinen summier en pragmatisch onderzocht. Het lag geenszins in de bedoeling een exhaustief rapport inzake Belgische en Nederlandse samenwerkingsvormen te genereren. Eerder heeft de studie betracht een plausibel antwoord te destilleren uit het kluwen van rechtsvormen met het oog op de implementatie van parkmanagement op de twee geselecteerde bedrijventerreinen.

Colofon

Een uitgave van de GOM Oost-Vlaanderen binnen het Interreg IIIA-project 'Juridische structuur – Bedrijvencluster'; project binnen de Euregio Scheldemond met steun van de Europese Unie.

auteurs: prof. dr. ir Greet Van Eetvelde, lic. Eva Delange
Universiteit Gent

projectcoördinatie: Claudia De Gryze, Piet Desiere
GOM Oost-Vlaanderen

www.gomov.be

projectpartners: Greet Van Eetvelde, Eva Delange, Veerle De Roeck
Universiteit Gent

www.UGent.be

Toon De Kesel
Innogenetics nv/Technologiepark Zwijnaarde

www.innogenetics.be

Piet van Alten, Sanne van Harten
van Alten & van Hoeve

www.bogmakelaar.nl

projectpartner en
cofinanciering: Veerle Van de Voorde
Stadsbestuur Gent – Dienst Leefmilieu en Natuurontwikkeling

www.gent.be

Joost de Jong
Gemeentebestuur Terneuzen – sectie Economische Zaken

www.terneuzen.nl

cofinanciering: Hedwig De Pauw
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen – Dienst Economie

www.oost-vlaanderen.be

Frank De Mulder, Frederika Torfs
**Provinciebestuur Oost-Vlaanderen – Dienst Planning en
Natuurbehoud**

www.oost-vlaanderen.be

Leo Leynse
Provinciebestuur Zeeland – Directie Ruimte, Milieu en Water

www.zeeland.nl

Gedrukt op gerecycleerd papier.
V.u. GOM Oost-Vlaanderen, Seminariestraat 2, 9000 Gent

PARTNER



van alten van hoeve
bedrijfsmakelaars voor zuid-nederland

PARTNER EN COFINANCIERING



COFINANCIERING

