

OPSCHRIFT

Vergadering van 22 januari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00049

Onderwerp:

Concessie van diensten - Oproep voor de exploitatie van het Caermersklooster - Vaststelling - Model van concessieovereenkomst - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de openbare oproep vast te stellen voor de toewijzing van de exploitatie van het Caermersklooster, Vrouwebroersstraat 6, 9000 Gent.

Tevens wordt gevraagd de voorwaarden van de concessie van een openbare dienst zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst goed te keuren.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III, betreffende contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen;
- Decreet van 18 november 2016 houdende de vernieuwde taakstelling en gewijzigde financiering van de Provincies;
- Het Provinciedecreet van 9 december 2005, artikel 265bis.

Ingewonnen advies/adviezen:

- Cultuurraad Gent

Bijgevoegde bijlage(n):

- plan
- financieel advies (informatief)
- Model van concessieovereenkomst
- oproep

MOTIVERING

Ingevolge de inkanteling van een aantal culturele en persoonsgebonden aangelegenheden naar de lokale besturen, in het kader van het Decreet van 18 november 2016 i.v.m. de taakstelling van de Provincies, wordt het provinciaal cultuurcentrum Caermersklooster overgeheveld naar de Stad Gent met ingang van 1 januari 2018.

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing van de Vlaamse Regering tot regeling van de eigendomsoverdracht van gebouwen ter uitvoering van artikel 265bis van het Provinciedecreet van 9 december 2005, keurde de gemeenteraad in zitting van 18 december 2017, de overdracht goed van het provinciaal cultuurcentrum Caermersklooster, met financiële middelen, personeel en gebouwen, en dit met ingang van 1 januari 2018.

Het Caermersklooster heeft recent een traditie opgebouwd als tentoonstellingsplek van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen. Van zodra het gebouw is overgeheveld naar de Stad, wenst de Cultuurdienst deze ruimten in te zetten als ontwikkelings- en presentatieplek voor beeldende kunsten. Met de te ontwikkelen artistieke invulling van het Caermersklooster wenst de Stad een brug te slaan tussen de permanent vernieuwende groep artistieke talenten die in Gent werken enerzijds en de grote cultuurhuizen, internationale galleries, musea, kunstpers en het ruime publiek anderzijds.

De Stad is op zoek naar een exploitant die reeds een aantal geslaagde artistieke projecten heeft gerealiseerd en ook op zakelijk vlak tot een goed einde heeft gebracht, en die in het Caermersklooster een experimentele mix van hybride artistieke praktijken wil ontwikkelen.

De artistieke invulling van het Caermersklooster moet gestoeld zijn op aandacht voor onderzoek, reflectie, ontwikkeling en verrijking van de artistieke praktijk, en moet bovendien een wisselwerking beogen met de imposante architectuur van het gebouw. Het Caermersklooster moet een plek worden voor uitwisseling, kruisbestuiving en interactie tussen verschillende disciplines in de beeldende kunst; een plek voor ontmoeting tussen kunstenaars, bemiddelaars, experts en coaches, maar ook tussen buurtbewoners, erfgoedliefhebbers, toeristen en een ruim en divers publiek.

De Stad Gent zal voor het geheel van deze opdracht met de exploitant een concessieovereenkomst afsluiten voor een periode van 4 jaar, ingaande ten vroegste op 1 mei 2018 (vermoedelijk).

De Stad betaalt aan de exploitant een exploitatievergoeding, in de vorm van:

- enerzijds een toelage van 250.000 euro (jaarlijks aanpasbaar) om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren;
- anderzijds een toelage van 50.000 euro (jaarlijks aanpasbaar), om de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) te betalen.

Voor de toewijzing van de concessie van diensten zal een openbare oproep gelanceerd worden.

De Stad Gent biedt hiertoe een concessie van diensten aan voor een periode van 4 jaar, waarvan de voorwaarden zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De Stad zal instaan voor het eigenaarsonderhoud evenals voor het huurdersonderhoud en de huurdersherstellingen van het gebouw, in de mate dat dit noodzakelijk is om het gebouw in zijn huidige staat te conserveren.

Een personeelslid van de Stad zal de exploitant ondersteunen wat betreft het algemeen beheer van het gebouw, en zal optreden als contactpersoon voor de stadsdiensten die belast zijn met het onderhoud van het gebouw.

De Stad staat in voor de betaling van de verbruiksfacturen van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water). Deze kosten worden door de Stad teruggevorderd van de exploitant, die hiervoor de jaarlijkse toelage van de Stad kan aanwenden ten belope van 50.000 euro. Al het verbruik boven dit bedrag, neemt de exploitant zelf ten laste.

De Stad voorziet een basisschoonmaak van het gebouw, overeenkomstig de gangbare normen voor stadsdiensten. De exploitant kan bijkomende schoonmaak aanvragen bij de Stad maar zal dan zelf moeten instaan voor de kosten daarvan.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Cultuurraad Gent
Gunstig advies

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Stelt vast de bij dit besluit gevoegde openbare oproep voor de toewijzing van de exploitatie van het Caermersklooster, gelegen te 900 Gent, Vrouwebroersstraat 6.

Artikel 2:

Keurt goed de voorwaarden van de concessie van openbare dienst zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst betreffende de exploitatie van het Caermersklooster, gelegen te 9000 Gent, Vrouwebroersstraat 6, voor een periode van 4 jaar, vermoedelijk ingaande op 1 mei 2018 en eindigend 4 jaar later, zijnde vermoedelijk op 30 april 2022, zoals gevoegd in bijlage en dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budgetpositie	Subsidie Code	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
340870002	6491000	Niet_Relevant	225.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	25.000,00	1.000.000,00
340870002	6491000	Niet_Relavant	37.500,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	12.500,00	200.000,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

- enerzijds een toelage van 250.000,00 euro per jaar (225.000,00 euro voor het jaar 2018) om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren. Deze kan vanaf 1 mei 2018 geboekt worden op budgetplaats 340870002 met als budgetpositie 6491000 voor het boekjaar 2018 e.v. Deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkmiddelen zoals door de Stad gehanteerd in het kader van de meerjarenplanning;
- anderzijds een toelage van 50.000,00 euro per jaar (37.500,00 euro voor het jaar 2018) om de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) te betalen. Deze kan vanaf 1 mei 2018 geboekt worden op budgetplaats 340870002 met als budgetpositie 6491000 voor het boekjaar 2018 e.v. Deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkmiddelen zoals door de Stad gehanteerd in het kader van de meerjarenplanning.

Verwachte ontvangsten:

Volgende ontvangsten worden verwacht:

Budgetplaats	Budgetpositie	Subsidie Code	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
347250002	7040000	Niet_Relavant	37.500,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	12.500,00	200.000,00

toelichting bij de voorgestelde ontvangsten:

een ontvangst van maximum 50.000,00 euro per jaar (37.500,00 euro voor het jaar 2018) ingevolge facturatie van de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water). Deze kan vanaf 1 mei 2018 geboekt worden op budgetplaats 347250002 en met als budgetpositie 7040000 voor het boekjaar 2018 e.v. Deze ontvangst wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkmiddelen zoals door de Stad gehanteerd in het kader van de meerjarenplanning.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Model van concessieovereenkomst

**CONCESSIE VAN OPENBARE DIENST
VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET CAERMERSKLOOSTER GENT**

Tussen de ondergetekenden:

1) **de Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____ en collegebesluit van _____ voor wie handelen :

- a) mevrouw Martine De Regge, schepen
 - b) de mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,
- beiden met zetel ten Stadhuize;

ondergetekende enerzijds; en hierna genoemd "**de Stad**",

en

2), met maatschappelijke zetel te _____, ingeschreven in het RPR te _____ onder nummer _____, en hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

ondergetekende anderzijds hierna genoemd "**de exploitant**";

Wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in concessie gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

De Stad schreef op een openbare oproep uit voor de exploitatie van het Caermersklooster en annexen, gelegen te 9000 Gent, Vrouwebroerstraat 6, voor een periode van 4 jaar met als doel deze ruimten in te zetten als ontwikkelings- en presentatieplek voor beeldende kunst. Met de te ontwikkelen artistieke invulling van het Caermersklooster wenst de Stad een brug te slaan tussen de permanent vernieuwende groep artistieke talenten die in Gent werken enerzijds en de grote cultuurhuizen, internationale galeries, musea, kunstpers en het ruime publiek anderzijds.

Op diende de exploitant een offerte in, die door de jury als eerstgerangschikte voorstel werd voorgelegd aan het college, die deze rangschikking heeft bekrachtigd.

In uitvoering hiervan wordt onderhavige overeenkomst gesloten.

Alle zaken/voorstellen opgenomen in de offerte van de exploitant blijven onverkort van toepassing in de uitvoering van onderhavige concessie van openbare dienst en de exploitant blijft er door gebonden voor de gehele duur van de overeenkomst.

OVEREENKOMST

1.1 ARTIKEL 1 - VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft in concessie aan de exploitant, die dit aanvaardt, het Caermersklooster en annexen, Vrouwebroersstraat 6, 9000 Gent, gekend ten kadaster te Gent, Lange Steenstraat, Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, nrs. 770/G, 773/D, 773/E, 773/F, 773/G en deel 766/K,

zoals aangeduid op het plan in bijlage,

aan de voorwaarden vastgelegd in deze overeenkomst.

De exploitant staat in hoofdzaak in voor:

- De artistieke invulling van het Caermersklooster;
- De cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster.

Onderhavige overeenkomst bepaalt de uitvoeringsvoorwaarden en modaliteiten van de concessie en definieert de rechten en verplichtingen van de exploitant en van de Stad.

Beide partijen verbinden zich ertoe om hun verbintenissen voorspruitend uit deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren met het oog op het welslagen van dit initiatief.

Deze overeenkomst behelst een concessie van openbare dienst en valt niet onder de toepassing van de handelshuurwetgeving, noch onder de wet betreffende de concessieovereenkomsten van 17 juni 2016, gelet op het niet bereiken van de daarin bepaalde drempelbedragen.

1.2 ARTIKEL 2 - BESTEMMING- OPENBARE DIENSTVERPLICHTING

De artistieke invulling van het Caermersklooster moet gestoeld zijn op aandacht voor onderzoek, reflectie, ontwikkeling en verrijking van de artistieke praktijk, en moet bovendien een wisselwerking beogen met de imposante architectuur van het gebouw. Het Caermersklooster moet een plek worden voor uitwisseling, kruisbestuiving en interactie tussen verschillende disciplines in de beeldende kunst; een plek voor ontmoeting tussen kunstenaars, bemiddelaars, experts en coaches, maar ook tussen buurtbewoners, erfgoedliefhebbers, toeristen en een ruim en divers publiek.

Omwille van de openbare dienstverlening vervult de exploitant de artistieke invulling van het Caermersklooster, rekening houdend met volgende verplichtingen:

- De activiteiten die de exploitant zelf organiseert in het Caermersklooster dienen voor eenieder toegankelijk te zijn. Indien de exploitant betalende activiteiten organiseert, engageert deze zich om aan mensen in armoede een voordeeltarief toe te kennen in het kader van de Gentse UITPAS, overeenkomstig de modaliteiten van een aparte overeenkomst die desgevallend zal worden afgesloten tussen de Stad en de exploitant;
- De exploitant verzekert de mogelijkheid tot geleide bezoeken aan het gebouw onder leiding van een erkende gidsvereniging, zowel voor groepen als voor individuen;
- Een permanente horeca-uitbating is niet toegelaten. Occasioneel (al dan niet gratis) aanbieden van dranken, gerelateerd aan de activiteiten in het gebouw (bv. openingsreceptie van een tentoonstelling) is wel toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt;
- Het tijdelijk beschikbaar stellen van delen van het gebouw aan derden tegen vergoeding is toegestaan op voorwaarde dat deze activiteiten mee uitvoering geven aan de vooropgestelde visie. In voorkomend geval gebeurt de terbeschikkingstelling onder gelijkwaardige voorwaarden en tegen gelijkwaardige tarieven als deze van het geldende retributiereglement van de Stad voor beschikbaarstellingen van zalen van IVA Historische Huizen Gent (het tarief voor de Kapittelzaal in de Sint-Pietersabdij geldt als referentie);
- Indien in het kader van activiteiten in het Caermersklooster kunstwerken of andere goederen door de betrokken kunstenaars te koop worden aangeboden aan het publiek, is het de exploitant niet toegelaten een verkoopspercentage te innen;
- De organisatiestructuur van de exploitant respecteert de principes van goed bestuur, zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 4 december 2015 'houdende de nadere bepaling van de principes van goed bestuur in het kader van het decreet van 13 december 2013 houdende de ondersteuning van de professionele kunsten';
- De werking van het Caermersklooster dient ingebed te zijn in de wijk Patershol, en met name rekening te houden met het broos evenwicht tussen horeca, toerisme en bewoners;
- Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen;
- De opgebouwde traditie van samenwerking met de Dekenij Patershol dient in onderling overleg verdergezet te worden. De naastliggende sacristie (die in het beheer is van Dekenij Patershol) kan occasioneel gebruikt worden voor de activiteiten in het Caermersklooster. Bij buurtactiviteiten in de sacristie staat een gemeenschappelijk gebruik van het sanitair daar tegenover.

De exploitant dient in zijn werking:

- een permanente dialoog ontwikkelen met de Stad waarin jaarlijks een gemeenschappelijke evaluatie wordt ingebouwd;
- deel nemen aan stedelijke samenwerkings- en overleginitiatieven en streven naar een zo groot mogelijke synergie en complementariteit met actoren, instellingen en evenementen van de Stad en van de particuliere cultuursector uit het stedelijke culturele veld in Gent in het algemeen;

- complementair aan, en zo mogelijk in samenwerking met andere Gentse initiatieven en organisaties artistieke projecten ontwikkelen en evenementen (mede) organiseren;
- bijzondere aandacht besteden aan de ambitie van de Stad om een kindvriendelijke stad te zijn;
- bij dit alles uitgaan van de demografisch diverse samenstelling van de stad en aandacht besteden aan de participatie van zoveel mogelijk Gentenaars;
- een partner zijn in het beleid van de Stad op vlak van duurzaamheid, klimaatneutraliteit en duurzame mobiliteit.

1.3 ARTIKEL 3 - TOEZICHT OP DE UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST

De Cultuurdienst van de Stad Gent staat in voor het toezicht op de naleving van onderhavige overeenkomst.

Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verloopt alle correspondentie met betrekking tot deze overeenkomst via onderstaande contactpersoon.

Cultuurdienst Stad Gent

Bram Ghyoot

Veldstraat 82A

9000 Gent

E bram.ghyoot@stad.gent

T 09 269 84 80

De exploitant geeft de Stad steeds toegang tot de in concessie gegeven infrastructuur teneinde haar in staat te stellen de goede uitvoering van deze overeenkomst te onderzoeken en te controleren.

De exploitant verschaft op eenvoudig verzoek van de Stad elke inlichting die betrekking heeft op de uitvoering van de overeenkomst.

1.4 ARTIKEL 4 - CORRESPONDENTIE EN COMMUNICATIE

De exploitant is bereikbaar via onderstaande contactpersoon:

exploitant	
Rechtsvorm	
Rechtsgeldige vertegenwoordiger	
Contactpersoon	
Correspondentieadres	
Telefoonnummer	
Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	

De contactpersoon moet steeds bereikbaar zijn. Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verloopt alle mondelinge en schriftelijke correspondentie via deze persoon.

Iedere wijziging van contactpersoon of contactgegevens van de opgegeven contactpersoon dient onverwijld door de exploitant ter kennis gebracht worden van de Stad. Bij gebreke hieraan gebeuren eventuele kennisgevingen, aanmaningen, etc. door de Stad, bindend op het laatst meegedeeld adres.

In haar communicatie zal de exploitant de Stad als ondersteunende overheid de nodige zichtbaarheid geven via logovermelding op diverse dragers, ook online en op sociale media.

1.5 ARTIKEL 5 - STAAT VAN BEVINDING EN INVENTARIS

De exploitant erkent uitdrukkelijk dat de Stad het gebouw met aanhorigheden en infrastructuur, alsook de zich daar bevindende roerende goederen beschikbaar stelt in de toestand waarin zij zich bevinden.

De roerende en onroerende goederen zullen het voorwerp uitmaken van een beschrijvende staat van bevinding en inventaris die binnen de maand na ondertekening van de overeenkomst tegensprekelijk worden opgemaakt. Bij het einde van de overeenkomst zal een vergelijkende staat van bevinding worden opgemaakt.

Indien tijdens de duur van de exploitatie belangrijke wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving en/of inventaris wordt opgemaakt.

De kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijvingen worden door partijen elk voor de helft gedragen.

1.6 ARTIKEL 6 - DUUR EN EINDE VAN DE EXPLOITATIE

De overeenkomst wordt afgesloten voor een termijn van 4 jaar ingaande op de eerste dag van de maand volgend op de gunning van de opdracht door het college van burgemeester en schepenen (vermoedelijk 1 mei 2018). Ze eindigt van rechtswege op _____, zijnde 4 jaar na de ingangsdatum, zonder mogelijkheid tot voortijdige opzegging of stilzwijgende verlenging.

De exploitant geeft bij beëindiging van de overeenkomst de hem in exploitatie gegeven onroerende en roerende goederen terug ter beschikking van de Stad, uiterlijk de laatste dag van exploitatie en dit in de staat waarin zij zich bevonden bij aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van wat door ouderdom, normale slijtage of overmacht is teniet gegaan.

De concessiehouder bezorgt uiterlijk op de laatste dag van de exploitatie alle sleutels terug aan de Stad.

1.7 ARTIKEL 7 - WAARBORG

Tot zekerheid van de verplichtingen neergelegd in deze overeenkomst wordt door de exploitant een waarborg gesteld door storting van een bedrag van 2.500 euro, hetzij op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening, hetzij door middel van een bankgarantie.

Binnen de maand na de inwerkingtreding van de overeenkomst, maakt de exploitant het bewijs van de borgstelling over aan de Stad.

Deze waarborgverplichting maakt een essentiële contractsvoorwaarde uit zonder de welke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Bij volledige of gedeeltelijke inbeslagneming van bedoelde waarborgsom dient zij te worden aangevuld tot beloop van het hierboven vermelde bedrag.

Deze waarborg kan aangewend worden voor de aansprakelijkheid van de exploitant bij schade.

1.8 ARTIKEL 8 - EXPLOITATIEVERGOEDING

§8.1. BEDRAG

De Stad kent aan de exploitant een jaarlijkse exploitatievergoeding toe in de vorm van:

- enerzijds een toelage van 250.000 euro om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren; deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkmiddelen zoals gehanteerd door de Stad in het kader van de meerjarenplanning;
- anderzijds een toelage van 50.000 euro om de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) te betalen; deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de kosten voor nutsvoorzieningen zoals gehanteerd door de Stad in het kader van de meerjarenplanning.

De Stad maakt jaarlijks omstreeks de verjaardag van de concessieovereenkomst de aangepaste bedragen van beide deeltoelagen bekend aan de exploitant.

§8.2. UITBETALING

Zowel de exploitatievergoeding voor de artistieke werking als de toelage voor de nutsvoorzieningen worden als volgt uitbetaald:

- Een eerste schijf van 90 % van het toegekend subsidiebedrag per werkingsjaar wordt telkens op de verjaardag van de overeenkomst uitbetaald, en voor de eerste keer bij de inwerkingtreding en na goedkeuring en ondertekening ervan.
- Een tweede schijf van 10% van het toegekend subsidiebedrag per werkingsjaar wordt, binnen de 2 maanden na ontvangst en controle van de inhoudelijke en financiële werkingsrapportage van het voorafgaande werkingsjaar, uitbetaald.

De uitbetaling van de bedragen zal gebeuren op rekening van de exploitant met nummer BE..... De exploitant verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan de Stad mee te delen.

§8.3. REGELS EN RICHTLIJNEN *{nog te vervolledigen na onderhandeling}*

De exploitant verklaart kennis te hebben van volgende regels en richtlijnen en zijn opdracht in overeenstemming hiermee uit te voeren:

- Alle uitgaven die afgerekend worden op de subsidie dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de doelstellingen waarvoor de middelen ter beschikking zijn gesteld.
- de verantwoording, zoals hieronder uiteengezet, over het voorbije werkingsjaar dient jaarlijks bezorgd te worden tegen uiterlijk 30 juni.

§8.4. VERANTWOORDING *{nog te vervolledigen na onderhandeling}*

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat de verantwoording:

1. **inhoudelijk deel:** een inhoudelijk verslag waarin geduid wordt op welke manier de artistieke invulling en de cultuurtoeristische ontsluiting van het Caermersklooster, zoals omschreven in Artikel 2 hierboven, in het afgelopen werkingsjaar gerealiseerd is.
2. **financieel gedeelte** omvat:
 - De exploitant verbindt zich ertoe uiterlijk op moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen. Tevens verbindt hij zich ertoe om gedurende de looptijd van de subsidie, elk jaar haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen en dit uiterlijk op 30 juni van het betreffende begrotingsjaar.
 - de financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven. Alle uitgaven die afgerekend worden dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de overeengekomen dienstverlening.

De Stad en de exploitant kunnen een flatrate van maximaal 15% toepassen voor overheadkosten eigen aan de organisatie. Deze overheadkosten dienen in dat geval niet gestaafd te worden met verantwoordingsstukken. Overheadkosten kunnen volgende limitatief opgesomde kosten betreffen:

- kosten voor administratie en beheer van de organisatie (secretariaat, IT en telefonie, personeelsbeheer, stafmedewerkers en directie);
- installaties, machines en uitrusting voor de algemene werking (incl. afschrijvingen);
- verzendingskosten;
- representatiekosten (recepties, geschenken,...);
- verzekeringen.

Ingeval van toepassing van de flatrate voor overheadkosten, kunnen dit soort kosten dus niet meer ingebracht worden als werkingskosten.

Maximaal 20% van het jaarlijks toegekende subsidiebedrag kan aangewend worden voor de aanleg van reserves. Hierdoor kan een deel van het subsidiebedrag later worden aangewend voor het afgesproken doel. Let wel!

- Deze dienen geboekt te worden als afzonderlijk bestemd fonds (algemene rekening 13) op de balans;
- De totale gecumuleerde reserves kunnen maximaal 50% van het subsidiebedrag van het kalenderjaar bedragen;
- Deze reserves dienen te worden aangewend voor eenzelfde doelstelling als deze waarvoor de initiële subsidie werd toegekend;
- Het niet aangewende deel van de reserve wordt teruggevorderd bij het beëindigen van de concessieovereenkomst of in geval van overschrijding van de grens van 50%.

1.9 ARTIKEL 9 - KOSTEN

De exploitant neemt alle belastingen in verband met de exploitatie van het in concessie gegeven

goed ten bate van om het even welke overheid uitsluitend voor zijn rekening met uitzondering van de onroerende voorheffing en alle eventuele andere onroerende belastingen.

De Stad Gent staat in voor de betaling van de verbruiksfacturen van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water). Deze kosten worden door de Stad via maandelijkse facturatie teruggevorderd van de exploitant, die hiervoor de bovenvermelde jaarlijkse toelage van de Stad kan aanwenden ten belope van 50.000 euro (bedrag wordt jaarlijks aangepast volgens de geldende groeivoet van de meerjarenplanning van de Stad). Al het verbruik boven dit bedrag, neemt de exploitant zelf ten laste.

De exploitant staat in voor de aansluiting en de kosten en betaling van het verbruik van internet en telefonie en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen voorzieningen. Er zal rechtstreekse facturatie gebeuren tussen de leverancier en de gebruiker.

1.10 ARTIKEL 10 - VERPLICHTINGEN VAN EN ONDERSTEUNING DOOR DE STAD:

§10.1. INSTANDHOUDING EN ONDERHOUD VAN HET GOED DOOR DE STAD

De Stad stelt het gebouw ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt.

De Stad waarborgt dat het gebouw voor de duur van de overeenkomst geschikt blijft voor de bestemming waarvoor het in concessie is gegeven.

Alle onderhoud en herstellingen aan het gebouw, zowel eigenaars- als huurderslasten in de zin van artikel 1754 Burgerlijk Wetboek, worden opgenomen door de Stad. Betreffende het huurdersonderhoud zullen enkel die onderhoudstaken opgenomen worden die nodig zijn om het gebouw in zijn huidige staat te conserveren.

Een personeelslid van de Stad Gent zal de exploitant ondersteunen voor wat betreft het algemeen beheer van het gebouw, en zal optreden als contactpersoon voor de stadsdiensten die belast zijn met het onderhoud van het gebouw.

De Stad behoudt zich het recht voor om:

- in en aan het gebouw alle nuttig geachte wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen in het voordeel van een goede exploitatie zonder hiervoor rekenschap te moeten geven aan de exploitant;
- te allen tijde en op elk uur de nodige herstellings- of onderhoudswerken uit te voeren of te doen uitvoeren.

De Stad verwittigt de exploitant vóór aanvang van bovenvermelde interventies, behoudens overmacht of hoogdringendheid.

De exploitant gedooft de werken en kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding van welke aard dan ook, ongeacht de duur van de werken en de ongemakken de werken ook veroorzaken.

Alle technische gebreken (verlichting, waterschade, kortsluiting, ...) moeten onmiddellijk aan de Stad worden gemeld. In geval de herstelplicht van de Stad verzwaart door laattijdige kennisgeving aan de Stad, zullen de kosten voor de herstellingen verhaald kunnen worden op de exploitant.

Onderhoud en herstellingen die te wijten zijn aan flagrant gebrekkig toezicht, en dus een inbreuk vormen op het gebruik als goede huisvader zoals hieronder in artikel 11 bepaald, kunnen eveneens door de Stad verhaald worden op de exploitant.

§. 10.2. SCHOONMAAK EN AFVALBEHEER

De Stad voorziet in een basis-schoonmaak volgens het regime van de stadsdiensten.

De Stad staat eveneens in voor afvalophaling volgens het regime van de stadsdiensten.

De exploitant verbindt er zich toe het afval op de aangewezen tijdstippen te verzamelen en correct te plaatsen zodat deze tijdig en zorgvuldig opgehaald kunnen worden.

De exploitant staat zelf in voor bijkomende schoonmaak, bv. na afbraak van een tentoonstelling. Ofwel doet de exploitant zelf het nodige, ofwel schakelt hij daarvoor de onderhoudsfirmas, aangesteld door de Stad, in. Hij vraagt dit tijdig aan bij de Stad. De kosten van deze bijkomende schoonmaak zullen in dat geval door de Stad gefactureerd worden aan de exploitant.

1.11 ARTIKEL 11 – VERPLICHTINGEN VAN DE EXPLOITANT EN VERBODSBEPALINGEN:

§11.1 GOEDE HUISVADER PRINCIPE

De exploitant gebruikt de ter beschikking gestelde goederen als een goede huisvader.

Hij behoudt de bestemming waarvoor ze in concessie werden gegeven en dit in de staat waarin de ter beschikking gestelde goederen zich bevinden bij aanvang van de overeenkomst, conform de geldende wetgeving.

De exploitant mag geen enkele handelsverrichting uitvoeren die niet in het normaal kader van zijn activiteiten valt, zoals goedgekeurd in de offerte of in het artistieke plan. Een permanente horeca-uitbating is niet toegelaten. Occasioneel (al dan niet gratis) aanbieden van dranken, gerelateerd aan de activiteiten in het gebouw (bv. openingsreceptie van een tentoonstelling) is wel toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.

Er geldt een volledig rookverbod in het gebouw. ; de exploitant staat ervoor in dat dit door iedereen wordt gerespecteerd.

De exploitant beperkt de last voor de omgeving tot het absolute minimum en vermijdt iedere vorm van overlast voor de omwonenden.

De exploitant respecteert de door de brandweer vastgestelde maximumcapaciteit van de in concessie gegeven ruimten.

§11.2. INRICHTING EN BEHEER VAN HET GEBOUW DOOR DE EXPLOITANT

De exploitant mag geen verbouwings- of verbeteringswerken uitvoeren, noch elementen verankeren in de muren, plafonds en vloeren, evenmin als schilderwerken uitvoeren, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Stad.

Alle aanpassingen in functie van de werking van het Caermersklooster – voor zover deze voorafgaand zijn goedgekeurd door de Stad - dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de exploitant.

Het is de exploitant verboden om om het even welke apparaten voor kansspelen in de te zijner beschikking gestelde lokalen te plaatsen of te laten plaatsen.

Het plaatsen van reclamemiddelen van welke aard dan ook is onderworpen aan een voorafgaande schriftelijke toelating van de Stad.

De exploitant is ervan op de hoogte dat er door de Stad een recht van doorgang werd / zal worden toegekend op de lange gang, deel van perceel 766 K en aangeduid op het plan in bijlage, aan de eigenaar van het naastgelegen gebouw (Provincie Oost-Vlaanderen), onder de modaliteiten zoals uitgewerkt in een overeenkomst tussen de Stad en de Provincie Oost-Vlaanderen. De Stad verbindt zich ertoe de exploitant in kennis te stellen van deze overeenkomst en de exploitant verbindt er zich op zijn beurt toe dit recht van doorgang in al haar modaliteiten te respecteren. De exploitant zal zich met andere woorden dienen te onthouden van elke gedraging die het recht van doorgang ten voordele van de eigenaar van het naastgelegen gebouw – volgens de modaliteiten bepaald in de overeenkomst waarin dit recht van doorgang is bedongen-, te verhinderen of bemoeilijken.

1.12 ARTIKEL 12 - AANSPRAKELIJKHEID

De aansprakelijkheid van de exploitant voor schade aan en/of vernieling (door brand) van het goed en/of het door de Stad ter beschikking gestelde materiaal om de exploitatie te verzekeren, is dezelfde die de huurder van een onroerend goed draagt overeenkomstig artikel 1732 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

De Stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze concessieovereenkomst.

1.13 ARTIKEL 13 - VERZEKERINGEN

§13.1. DE DOOR DE STAD AFGESLOTEN VERZEKERINGEN:

Het goed is door de Stad verzekerd tegen risico's brand, ontploffing en aanverwante risico's met een vrijstelling van € 275.000 aan ABEX-indexcijfer 540. De Stad voorziet in haar brandpolis voor dit deel een bijzondere clause van afstand van verhaal tegenover de exploitant laten opnemen.

De goederen in het gebouw, die toebehoren aan de exploitant, zijn in de door de Stad afgesloten verzekering niet inbegrepen. Het staat de exploitant vrij om zelf zijn bezittingen te verzekeren.

§13.2. DE DOOR DE EXPLOITANT VERPLICHT AF TE SLUITEN VERZEKERINGEN BIJ EEN IN BELGIË ERKENDE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ:

- Verzekering tegen brand, ontploffing en aanverwanten (naar analogie van de huurdersaansprakelijkheid) in eerste risico tot beloop van € 275.000 aan ABEX-indexcijfer 540 met afstand van verhaal ten aanzien van de Stad.

De exploitant moet het gebruik van de ter beschikking gestelde ruimten aan derden-gebruikers afhankelijk stellen van een verzekering die hun aansprakelijkheid voor schade aan het gebouwen en infrastructuur dekt. Deze verplichting geldt niet voor diensten van de Stad Gent. De exploitant kan hiervoor een abonnementspolis burgerlijke en contractuele aansprakelijkheid aanbieden aan de derden-gebruikers.

- Verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing.

- Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor schade aan derden op grond van artikel 1382 tot en met 1386bis van het Burgerlijk Wetboek.

§13.3. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

Binnen de maand na ingang van de concessieovereenkomst legt de exploitant aan de Stad een kopie voor van bovenvermelde verzekeringspolissen.

De polissen bevatten verplicht een beding dat elke schorsing, verbreking, opzegging of vervallenverklaring van het verzekeringscontract door de verzekeraar onmiddellijk per aangetekend schrijven ter kennis wordt gebracht van de Stad.

De exploitant moet te allen tijde het bewijs kunnen voorleggen aan de Stad dat de vervallen premies zijn betaald.

1.14 ARTIKEL 14 - INGEBREKESTELLING

§14.1. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

De overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad ingeval de exploitant, als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt.

In dit geval vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de exploitant zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

§14.2. BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

In onderstaande gevallen heeft de Stad de mogelijkheid om de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, na de exploitant vooraf mondeling en schriftelijk te hebben ingebrekegesteld. De exploitant kan per aangetekend schrijven en binnen een termijn van 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van de ingebrekestelling zijn verweermiddelen doen gelden. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als erkenning van de vastgestelde feiten. Komt de exploitant niet tijdig tegemoet aan dergelijk verzoek, dan kan de Stad de overeenkomst bij aangetekend schrijven eenzijdig en buitengerechtelijk ontbinden wegens wanprestatie, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de exploitant:

a) indien de exploitant de bepalingen van artikel 13 van deze concessieovereenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de exploitant de aard of bestemming van het hierbij in concessie gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de exploitant zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 17 van deze overeenkomst;

c) indien er misbruik wordt gemaakt van de aan de exploitant toegekende jaarlijkse exploitatievergoeding of vergoeding voor de kosten, i.e. het geval waarin deze middelen worden aangewend voor een ander doel dan waarvoor ze bestemd waren;

d) ingeval de exploitant in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

e] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst of van de aanbidding van de exploitant, die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken; Worden in alle geval als ernstig beschouwd: het niet naleven van de verplichting om het onroerend goed kosteloos toegankelijk te maken voor eenieder, zonder dat enige vorm van discriminatie toegelaten is of het niet respecteren van de tarieven die aan derden kunnen doorgerekend worden voor de ter beschikkingstelling van delen van het gebouw;

De uitgekeerde subsidie zal door de Stad worden teruggevorderd overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij in exploitatie gegeven Caermersklooster niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van 250 euro verschuldigd zijn door de exploitant, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

1.15 ARTIKEL 15 - NON-DISCRIMINATIECLAUSULE

De exploitant verbindt er zich toe:

- geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden;
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen;
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven;
- indien men beroep doet op derden onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van de toepasselijke overeenkomst.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

1.16 ARTIKEL 16 - EVALUATIE EN WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. Zij kan slechts gewijzigd worden mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van beide partijen.

1.17 ARTIKEL 17 - OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST

De exploitant kan de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde dan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

1.18 ARTIKEL 18 - BETWISTINGEN

Alle gerechtelijke betwistingen met betrekking tot deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, Afdeling Gent. De betwistingen betreffende deze overeenkomst kunnen het voorwerp uitmaken van een arbitrageovereenkomst.

Opgemaakt op //2018 te Gent.

De Stad en de exploitant verklaren elk één ondertekend exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 22 januari 2018:

- Met unanimitéit
-