

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00733

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Eddastraat 32 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met de nv Sabeen voor een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Eddastraat 32, kadastraal bekend onder Gent, 13de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 395z, als opslagruimte voor erfgoedstukken (2de erfgoeddepot) voor de periode van 6 jaar en vijf maanden, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 december 2023.

In het kader van deze overeenkomst zal de Stad ook beroep doen op de nv Sabeen voor beperkte inrichtingswerken en logistieke dienstverlening in de loods.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- 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 VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20170608_AK_ ter beschikkingstelling Eddastraat.pdf
- 20170608_FR_Financiele Bijlage Overeenkomst Eddastraat.doc (informatief)

MOTIVERING

Het erfgoedpatrimonium van de Stad Gent beslaat ruim 250.000 erfgoedobjecten met een aanzienlijke totale waarde. De Stad Gent bezit zo één van de meest waardevolle stedelijke erfgoedcollecties in België. De talloze objecten worden beheerd door diverse stedelijke diensten waarvan acht stedelijke erfgoedinstellingen.

Reeds verschillende jaren - ook op aangeven van de Vlaamse overheid als erkennende en subsidiërende instantie - zijn de musea op zoek naar een betere en meer gecentraliseerde depotruimte voor het behoud en beheer van de talrijke erfgoedobjecten die niet tentoongesteld worden in de museumzalen. Slechts een klein onderdeel kan tentoon gesteld worden in de verschillende musea. Het merendeel wordt bewaard in depotruimtes. Deze depotruimtes liggen verspreid over het Gentse grondgebied, en ook deels daarbuiten. Sommige van deze depotruimtes hebben of hadden we in eigendom, andere huren we. De kwaliteit van de depotruimtes varieert van aanvaardbaar tot totaal ongeschikt.

In het verleden zijn reeds meerdere initiatieven gelanceerd om de situatie van de erfgoeddepots te verbeteren. Er zijn plannen geweest om zelf een erfgoeddepot te bouwen. Er werd hiervoor een bestek gelanceerd dat finaal niet gegund is. Uiteindelijk is de opportuniteit benut om een deel van de Ghelamcoarena in te richten als erfgoeddepot.

In de toekomst wensen we te evolueren naar een situatie waarbij ongeveer 2.400 m³ erfgoedobjecten in het erfgoeddepot van de Ghelamcoarena gehuisvest zullen worden, ongeveer 900 m³ in de depotruimtes op de museumsites en ongeveer 7.400 m³ in een 2de erfgoeddepot. Welke erfgoedobjecten waar gehuisvest zullen worden, wordt als volgt bepaald:

1. Depotruimtes op de sites van de musea: alle objecten welke regelmatig worden geraadpleegd, gebruikt en op zaal worden gebracht;
2. Erfgoeddepot Ghelamcoarena: alle objecten die hoge eisen aan het klimaat stellen (constante temperatuur en luchtvochtigheid);
3. 2de erfgoeddepot: alle objecten die te zwaar of te groot zijn voor de 2 andere opties of die voldoende hebben met een vorstvrij en geleidelijk evoluerend klimaat.

Om te komen tot een aanvaardbare oplossing voor de opslag van de erfgoedobjecten die niet opgenomen kunnen worden in de depotruimtes binnen de musea of in de Ghelamcoarena stelt de Dienst Vastgoedbeheer voor om een magazijnruimte, gelegen te 9000 Gent, Eddastraat 32, als 2de erfgoeddepot in gebruik te nemen, dit als overgang naar een verder te ontwikkelen eindoplossing.

Na verschillende besprekingen is de eigenaar bereid om de magazijnruimte aan de Stad Gent ter beschikking te stellen voor een periode van 6 jaar en 5 maanden, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 december 2023.

De eigenaar zal naast het ter beschikking stellen van de magazijnruimte ook een deel van de inrichting van deze magazijnruimte op kosten van de Stad laten uitvoeren. Het overige deel van de inrichting zal de Stad zelf voor haar rekening nemen door middel van een apart bestek en overeenkomst.

Tot slot kan gedurende de looptijd van de overeenkomst beroep worden gedaan op medewerkers en materiaal van de eigenaar voor de logistieke behandeling van de opgeslagen erfgoedobjecten.

De overeenkomst wordt door middel van dit besluit ter goedkeuring voorgelegd.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met de nv Sabeen voor een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Eddastraat 32, kadastraal bekend onder Gent, 13de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 395z, als opslagruimte voor erfgoedstukken (2de erfgoeddepot) voor de periode van 6 jaar en 5 maanden, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 december 2023.

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:

Visum verleend met visum nummer 4617004786 en 4517005675.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budget plaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-2023	Totaal
404120000	6100000	NIET_RELEVANT	39.007,40	181.899,36	181.899,36	727.597,44	1.130.403,56
404120000	6100000	NIET_RELEVANT	6.588,45	16.967,83	16.967,83	48.556,09	89.080,20
404120001	2400000	NIET_RELEVANT	80.009,00	80.009,01			160.018,01

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Er wordt een overeenkomst voor een periode van 6 jaar en 5 maanden gesloten, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 december 2023.

Terbeschikkingstellingsvergoeding

Voor de periode van 1 augustus 2017 tot en met 31 december 2017 zal de Stad 2.000 m² van de

loods in gebruik nemen. Voor deze periode wordt de terbeschikkingstellingsvergoeding voor de loods vastgesteld op € 3,10/m²/maand (excl. 21% BTW). Bijgevolg bedraagt de maandelijkse terbeschikkingstellingsvergoeding voor 2.000 m² van de loods tijdens die periode 6.200,00 EUR (excl. 21% BTW), of 7.502,00 EUR (incl. 21% BTW).

Vanaf 1 januari 2018 zal de Stad de volledige oppervlakte - 4.000 m² - van de loods in gebruik hebben. Vanaf die datum wordt de terbeschikkingstellingsvergoeding voor de loods vastgesteld op € 3,07/m²/maand (excl. 21% BTW). Bijgevolg bedraagt de maandelijkse terbeschikkingstellingsvergoeding voor hogergenoemde loods vanaf dan 12.280,00 EUR (excl. 21% BTW), of 14.858,80 EUR (incl. 21% BTW).

De kantoorruimte met een oppervlakte van 45 m² wordt vanaf de eerste dag van de overeenkomst in gebruik genomen. De terbeschikkingstellingsvergoeding voor de kantoorruimte wordt vastgesteld op € 5,50/m²/maand (excl. 21% BTW). Dit betekent een maandelijkse vergoeding van 247,50 EUR (excl. 21% BTW), of 299,48 EUR (incl. 21% BTW).

De terbeschikkingstellingsvergoedingen worden maandelijks betaald en worden jaarlijks op 1 augustus, en dit voor het eerst op 1 augustus 2018, geïndexeerd.

Om boekhoudkundige redenen zullen de terbeschikkingstellingsvergoedingen voor de maand augustus 2017 pas worden gestort in de maand september 2017 bovenop de verschuldigde terbeschikkingstellingsvergoedingen voor de maand september 2017.

De terbeschikkingstellingsvergoedingen dienen verrekend te worden op budgetplaats 404120000 met budgetpositie 6100000.

Lasten

De lasten omvatten provinciale belasting, onroerende voorheffing en bedrijfsvestigingsheffing. (raming: provinciale belasting voor € 800,00/jaar, onroerende voorheffing voor € 7.640,00/jaar, bedrijfsvestigingsheffing voor € 800,00/jaar)

Deze lasten worden jaarlijks per factuur aangerekend en dienen verrekend te worden op budgetplaats 404120000 met budgetpositie 6100000.

Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen worden maandelijks per factuur aangerekend en dit op basis van het verbruik gemeten door tussentellers.

(raming: elektriciteit voor € 23.465,00/jaar, water voor € 100,00/jaar, gas voor € 5.679,70/jaar)

De nutsvoorzieningen dienen verrekend te worden op budgetplaats 404120000 met budgetpositie 6100000.

Faciliteiten

De faciliteiten omvatten:

* de installatie en het gebruik van een diefstalalarm voor € 638,00/maand (excl. 21% BTW), of € 771,98 (incl. 21% BTW) voor een periode van 60 maanden;

* de installatie en het gebruik van een badgecontrolesysteem voor € 301,00/maand (excl. 21% BTW), of € 364,21 (incl. 21% BTW) voor een periode van 60 maanden;

* de jaarlijkse schoonmaak van de vloer van de loods voor € 955,00/jaar (excl. 21% BTW), of € 1.155,55 (incl. 21% BTW);

* de maandelijkse schoonmaak van de kantoorruimte voor € 150,00/maand (excl. 21% BTW), of € 181,50 (incl. 21% BTW).

Deze faciliteiten worden per factuur aangerekend en dienen verrekend te worden op budgetplaats 404120000 met budgetpositie 6100000.

Inrichting

De kost voor de inrichting bedraagt € 132.246,29 (excl. 21% BTW), of € 160.018,01 (incl. 21% BTW) en zal betaald worden in twee schijven, één in 2017 en één in 2018.

Deze bedragen worden per factuur aangerekend en dienen verrekend te worden op budgetplaats 404120001 met budgetpositie 2400000.

Behandeling

Gedurende de looptijd van de overeenkomst kan beroep worden gedaan op medewerkers en materiaal van de eigenaar voor de logistieke behandeling van de opgeslagen goederen.

Het behoud en beheer van de erfgoedstukken wordt opgenomen door de musea die deel uitmaken van autonome gemeentebedrijven van de Stad.

De facturatie voor deze dienstverlening, die op bestelling van de musea zal worden gedaan, dient gericht te worden aan het betreffende autonome gemeentebedrijf, waarvan de financiering onder het AGB valt en dus geen impact heeft op de begroting van de Stad.

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 20170608_AK_ ter beschikkingstelling Eddastraat.pdf

OVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden

1) **De naamloze vennootschap ' Sabeen '**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9042 Gent, Mai Zetterlingstraat 70. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE 0449.090.697.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) LVW Int. BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Dirk Lannoo, bestuurder,
 - b) Metilus BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Joost Vanderplaetsen, bestuurder,
- ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de eigenaar**",

en

2) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de Stad**",

De eigenaar en de Stad hierna samen ook genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt

OVEREENKOMST

De eigenaar stelt ter beschikking onder de hierna vermelde voorwaarden met inbegrip van de in artikel 10 omschreven diensten, aan de Stad die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Stad Gent - Gent dertiende afdeling

Een deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Eddastraat 32, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, dertiende afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 395z, zoals aangeduid in blauwe kleur op het plan dat als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gehecht.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van 7.773 m² waarvan een magazijnruimte met een oppervlakte van 4.000 m² en een kantoorruimte met een oppervlakte van 45 m² aan de Stad ter beschikking wordt gesteld.

De eigenaar verklaart enige eigenaar te zijn van het gebouw en bijgevolg over de vereiste bevoegdheid te beschikken om onderhavige overeenkomst voor de vermelde duur ervan te sluiten. De Stad is op de hoogte dat het gebouw zich bevindt op grond die aan eigenaar in concessie werd gegeven door de Stad Gent - Havenbedrijf en erkent en aanvaardt zich te houden aan de haar uiteengezette concessievoorwaarden, die uiterlijk tegen de inwerkingtreding van de overeenkomst als bijlage aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - VOORWERP EN STAAT VAN DE LOODS

Voor de periode van 1 augustus 2017 tot en met 31 december 2017 zal de Stad 2.000 m² van de hogergenoemde magazijnruimte in gebruik nemen.

Vanaf 1 januari 2018 zal de Stad de totale oppervlakte - 4.000 m² - van de magazijnruimte in gebruik hebben.

De kantoorruimte wordt vanaf de eerste dag van onderhavige overeenkomst in gebruik genomen.

Naar de magazijnruimte en de kantoorruimte wordt hierna samen verwezen als de loods.

De indeling en de staat van de loods zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

De intredende plaatsbeschrijving zal uiterlijk op de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst worden uitgevoerd.

Bij ontruiming van de loods zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van de loods worden opgemaakt.

Elke partij draagt de eigen kosten met betrekking tot beide plaatsbeschrijvingen.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK VAN DE LOODS

De loods zal uitsluitend worden bestemd als opslagruimte voor erfgoedstukken (tijdelijk 2^{de} erfgoeddepot), met uitsluiting van alle handelsdoeleinden, openbare verkopen of aanverwante

bedrijvigheden.. Deze erfgoedstukken zullen geen gevarengoed (zoals omschreven in het VLAREM rubriek 17) uitmaken.

De Stad zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De Stad beschikt voor de activiteiten in de loods, waar van toepassing, over de nodige vergunningen inclusief milieu- en exploitatievergunning, toelatingen en certificaten.

Het behoud en beheer van de erfgoedstukken wordt waargenomen door de musea die deel uitmaken van autonome gemeentebedrijven van de Stad. De Stad zal dus de loods verder aan deze autonome gemeentebedrijven ter beschikking stellen.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 6 jaar en 5 maanden, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 december 2023.

De overeenkomst kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de Stad na deze eerste periode en na elke hernieuwde periode de overeenkomst wenst te verlengen, dient zij de eigenaar hiertoe minimum 9 maanden voor het einde van de lopende eerste of hernieuwde periode in kennis te stellen per aangetekend schrijven. Bij akkoord van de eigenaar zal de overeenkomst dan telkenmale voor een periode van 1 jaar of voor een periode zoals tussen partijen onderling overeengekomen, onder dezelfde voorwaarden verlengd worden.

Buiten het aflopen van bovenbeschreven periode is er geen vroegtijdige opzegging mogelijk anders dan:

- a) de overeenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van de loods;
- b) de eigenaar heeft het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen in geval de Stad een van haar substantiële verplichtingen uit deze overeenkomst, niet nakomt of herhaaldelijk nalaat deze verplichtingen na te komen en dit onverminderd schadevergoeding; en deze dertig (30) kalenderdagen na ingebrekestelling of aangetekende aanmaning hiervan niet geredieerd heeft of in geval remediëring binnen deze termijn redelijk gezien onmogelijk is, niet gestart is met remediëring ervan. De eigenaar gaat akkoord in een verhuisperiode van zes (6) maanden na beëindiging van de overeenkomst te voorzien. Gedurende deze verhuisperiode blijft de overeenkomst onverminderd van toepassing;
- c) in geval de Stad om de vervroegde verbreking (niet bovenstaande paragrafen) van de overeenkomst verzoekt, zal zij, van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het commercieel wedergebruik van de loods door de eigenaar, onder uitdrukkelijke voorwaarde vooraf navolgende bedragen te betalen:
 1. Alle volgens deze overeenkomst voor gebruik van de loods en diensten verschuldigde bedragen, tot op de datum waarop het nieuwe gebruik intreedt;
 2. De eventuele kosten van in orde stelling van het eigendom, berekend volgens een plaatsbeschrijving opgemaakt op uitsluitende kosten van de Stad, in afwijking van artikel 1 van onderhavige overeenkomst, indien tenminste één der partijen erom verzoekt;
 3. Een forfaitair vastgestelde vergoeding voor verbreking gelijk aan één maand terbeschikkingstellingsvergoeding.
- d) het einde van de concessie voor de grond waarop de loods zich bevindt waarvan de eigenaar de Stad ten laatste negen (9) maanden op voorhand in kennis zal stellen.

ARTIKEL 4 - TARIEVEN

4.1. Voor de periode van 1 augustus 2017 tot en met 31 december 2017 wordt de terbeschikkingstellingsvergoeding voor hogergenoemde loods vastgesteld op € 3,10/m²/maand (excl. 21% BTW). Gezien gedurende deze periode 2.000 m² van hogergenoemde loods in gebruik wordt genomen, bedraagt de maandelijkse terbeschikkingstellingsvergoeding voor 2.000 m² van hogergenoemde loods tijdens die periode 6.200,00 EUR (excl. 21% BTW), of 7.502,00 EUR (incl. 21% BTW).

Vanaf 1 januari 2018 wordt de terbeschikkingstellingsvergoeding voor hogergenoemde loods vastgesteld op € 3,07/m²/maand (excl. 21% BTW). Gezien vanaf die datum de volledige oppervlakte - 4.000 m² - van hogergenoemde loods in gebruik zal zijn genomen, bedraagt de maandelijkse terbeschikkingstellingsvergoeding voor hogergenoemde loods vanaf dan 12.280,00 EUR (excl. 21% BTW), of 14.858,80 EUR (incl. 21% BTW).

De terbeschikkingstellingsvergoeding voor de kantoorruimte van 45 m² wordt vastgesteld op € 5,50/m²/maand (excl. 21% BTW). Dit betekent een maandelijkse vergoeding van 247,50 EUR (excl. 21% BTW), of 299,48 EUR (incl. 21% BTW).

4.2. Alle belastingen, taksen en bijdragen, welke nu of later geheven worden op de loods, zijn ten laste van de Stad.

Deze belastingen, taksen en bijdragen zullen berekend worden a rato van de ingenomen oppervlakten zoals overeengekomen in artikel 1 van onderhavige overeenkomst. De eigenaar zal elke factuur voorzien van de nodige stavingstukken.

4.3. De Stad zal instaan voor de betaling van het verbruik van elektriciteit, gas en water, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

Het verbruik van elektriciteit, gas en water wordt gemeten aan de hand van tussentellers. Het nutsverbruik gemeten door deze tussentellers wordt maandelijks per factuur aan de Stad aangerekend.

4.4. Bijkomende diensten zullen gefactureerd worden volgens onderstaande opsomming. Alle bedragen zijn hierbij exclusief BTW:

- a. diefstalalarm: € 638,00/maand gedurende 60 maanden en voor de eerste maal op 1 augustus 2017;
- b. badgecontrolesysteem: € 301,00/maand gedurende 60 maanden en voor de eerste maal op 1 augustus 2017;
- c. schoonmaak kantoorruimte: € 150,00/maand;
- d. schoonmaak loods: € 955,00/jaar, voor de eerste maal in januari 2018;
- e. logistieke diensten:

	<i>Tarief per uur</i>	<i>Tarief voor overtime & werken op zaterdag</i>	<i>Tarief voor werken op zon- en feestdagen</i>
Arbeider	€ 37,28	150%	200%
Arbeider met vorklift	€ 44,73	150%	200%
Bediende	€ 39,50	150%	200%
Business Support (Systems)	€ 58,00	150%	200%
	<i>Tarief per volle dag</i>	<i>Tarief voor overtime & werken op zaterdag</i>	<i>Tarief voor werken op zon- en feestdagen</i>
Arbeider	€ 245,00	150%	200%
Arbeider met vorklift	€ 295,00	150%	200%

f. interventies:
Betreffende Interventie na alarm (Brand-Diefstal-...)

Betreffende Interventie na alarm (Brand-Diefstal-...)		
	Interventie *	Additionele Uurkost
Op weekdays tussen 06 ^{oo} en 22 ^{oo} uur	37,00 €	51,14 €
Op weekdays tussen 22 ^{oo} en 06 ^{oo} uur	37,00 €	52,30 €
Op Zaterdag	99,00 €	78,45 €
Op Zon en Feestdagen	99,00 €	104,60 €

* Interventie = Verplaatsing Kost + Vaststelling + Verwittigen v/d Nodige Personen.

4.5. De vergoeding voor de inrichting bedraagt (excl BTW)

Racks		
One-off Payment	#	one-time cost
Pallet Rack Euro Size (1,2 x 0,8 x 1,6m)	2.865	€ 77.004,17
Metal Grids (Euro format)	1.433	€ 55.242,12
Total amount one-time		€ 132.246,29

De installatie van de rekken zal in twee schijven gefactureerd worden a rato het geïnstalleerde deel.

ARTIKEL 5 - INDEXATIE

De tarieven, met uitzondering van de tarieven vermeld in artikel 4.4 a en 4.4 b, worden gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de tarieven zal geschieden volgens volgende formule en voor de eerste maal op 1 augustus 2018:

$$\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basistarief	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde juli;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst.

De aanpassing van de tarieven aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg de huidige index vervangen door een nieuwe index en indien geen overeenstemming wordt bereikt, de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

ARTIKEL 6 - BETALINGSVOORWAARDEN

6.1. De maandelijks terbeschikkingstellingsvergoeding(en) voor de loods dien(t)(en) betaald te worden tegen elke 1e dag van de maand waarop deze vergoeding(en) betrekking he(eft)(bben).

Deze terbeschikkingstellingsvergoedingen zijn verschuldigd vanaf 1 augustus 2017.

Om boekhoudkundige redenen zullen de vergoedingen voor de maand augustus 2017 pas worden gestort in de maand september 2017 bovenop de verschuldigde vergoedingen voor de maand september 2017.

6.2. Alle facturen voor de belastingen, taksen, bijdragen en andere diensten zijn betaalbaar dertig (30) dagen na factuurdatum.

6.3. Belastingen, taksen en bijdragen zullen jaarlijks gefactureerd worden.

6.4. De logistieke diensten, die besteld zullen worden door het autonoom gemeentebedrijf dat er gebruik van wenst te maken, zullen rechtstreeks gefactureerd worden aan deze laatste volgens de vermelding op de werkbbon die voor die diensten in de magazijnruimte wordt afgetekend. De Stad is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van deze facturen.

6.5. Alle vergoedingen en facturen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE30 4400 3458 4111 (BIC: KREDBEBB) van de eigenaar.

6.6. Bij niet-betaling van enige verschuldigde vergoeding of factuur op de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest van toepassing in burgerlijke zaken op het verschuldigd gebleven bedrag in rekening worden gebracht, onverminderd de eventuele gerechtskosten.

ARTIKEL 7 - WAARBORG

De Stad dient geen waarborg te stellen voor de uitvoering van deze overeenkomst.

ARTIKEL 8 - FACILITEITEN

De eigenaar verbindt zich ertoe een diefstalalarm en badgecontrolesysteem op maat van de Stad te installeren.

De eigenaar zal op kosten van de Stad een maandelijks schoonmaak van de kantoorruimte (schoonmaak vloer en burelen) en een halfjaarlijkse schoonmaak van de vrije/bereikbare vloer van de loods (2 maal per jaar) laten uitvoeren. Hiertoe zullen geen zaken/materiaal/goederen/etc. verzet worden door de eigenaar.

ARTIKEL 9 - INRICHTING VAN DE LOODS

De eigenaar verbindt zich ertoe op kosten van de Stad de inrichting van de loods te laten uitvoeren, zoals bepaald in het plan dat als bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst wordt gehecht.

De uitvoering van de inrichting gebeurt in functie van de opgenomen oppervlakte van de loods gedurende de looptijd van de overeenkomst.

Het risico gaat over op de Stad bij het moment van installatie en de eigendomsoverdracht van de rekken vindt plaats op het moment van voldoening van de totaalprijs voor alle rekken.

De Stad heeft de mogelijkheid om nadien nog bijkomende inrichting of installaties in de loods te installeren en dit op eigen kosten en risico en zal hierbij de last (toegang, stof, geluid, etc.) voor de andere gebruikers van het gebouw tot een absoluut minimum beperken.

Op het einde van de overeenkomst zal de Stad zowel de rekken als de eventuele bijkomende inrichting of installaties verwijderen en de loods in haar oorspronkelijke staat herstellen.

ARTIKEL 10 - BEHANDELING VAN DE OPGESLAGEN GOEDEREN

Het behoud en beheer van de erfgoedstukken wordt opgenomen door de musea die deel uitmaken van autonome gemeentebedrijven van de Stad.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst kan, naargelang de beschikbaarheid van de eigenaar, beroep gedaan worden op medewerkers en materiaal van de eigenaar voor de logistieke behandeling van de opgeslagen goederen, mits deze diensten twee (2) werkdagen op voorhand aangevraagd worden en zoals hieronder gedefinieerd.

Deze logistieke behandeling houdt standaard de volgende opdrachten in:

- Lossen van pallets;
- Lossen + op locatie brengen in de magazijnruimte;
- Laden van pallets;
- Laden van pallets + op locatie brengen in de magazijnruimte;
- Van locatie naar behandelingsruimte brengen;
- Van behandelingsruimte naar locatie brengen.

Voor elke behandeling zal een werkbou door het betreffende autonoom gemeentebedrijf ondertekend worden. De facturatie van deze door het autonoom gemeentebedrijf bestelde diensten zal overeenkomstig artikel 6.4. gericht worden aan deze laatste.

De Stad zal ervoor zorgen dat de te behandelen goederen transport zeker en voldoende verpakt zijn.

De Stad is gehouden tijdig alle gegevens te verstrekken betreffende de goederen, evenals de behandeling daarvan, waarvan zij weet of hoort te weten dat deze voor de eigenaar van belang zijn.

ARTIKEL 11 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

11.1. Algemeen

De loods wordt ter beschikking gesteld in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

Bij aanvang van onderhavige overeenkomst bezorgt de eigenaar de wettelijke of reglementaire keuringen van de elektrische installaties tot aan de elektriciteitskast van de eigenaar, verwarmingsinstallaties, alsook het bewijs van nazicht van de brandbeveiligingsinstallatie en een

asbestinventaris of gelijkwaardig document waaruit blijkt dat er geen risicovolle asbesthoudende materialen in de loods aanwezig zijn, en zal daartoe ook de nodige kosten dragen.

11.2. Onderhoud en herstellingen

De Stad verbindt zich ertoe de loods als een goede huisvader en in huidige staat te onderhouden en tevens op haar kosten alle nodige herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 2 opgenomen bestemming.

De Stad neemt alle geringe herstellingen en onderhoudswerken op zich, haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Burgerlijk Wetboek.

De eigenaar neemt alle grote herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Burgerlijk Wetboek, evenals deze noodzakelijk ingevolge normale slijtage, ouderdom of overmacht.

De Stad zal alle overlast die gepaard gaat met werken uitgevoerd in navolging van het Burgerlijk Wetboek, in en/of rond de loods dienen te aanvaarden zonder hiervoor compensatie te kunnen eisen, met die verstande dat de functionaliteit van de loods voor de Stad dient gegarandeerd te blijven.

De Stad garandeert dat de branddeuren te allen tijde vrij zullen zijn.

De Stad moet de eigenaar binnen een termijn van acht dagen schriftelijk op de hoogte brengen van de schade of beschadigingen die buiten haar herstellingsplicht vallen. Indien de Stad nalaat dergelijke schade of beschadigingen te melden, dan kan de eigenaar rechten laten gelden tegen de Stad voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

11.3. Verfraaiings-, verbouwings- of veranderingswerken

Het is de Stad verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Onverminderd de bepaling uit artikel 9, laatste lid, zullen alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de Stad, zelfs ingevolge haar beroepsbezigdheden, worden uitgevoerd, van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd, onvergoed aan het goed en aan de eigenaar blijven tenzij de eigenaar deze op het einde van de overeenkomst verwijderd wil hebben.

De Stad zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de eigenaar zijn goedgekeurd. Deze toestemming houdt evenwel niet in dat de eigenaar in enige mate aansprakelijk kan gesteld worden voor deze werken of de uitvoering ervan. De eigendom van deze werken gaat op het einde van de overeenkomst over op de eigenaar indien deze dit wenst. Bij gebreke waaraan de werken zullen verwijderd worden en de loods in oorspronkelijke staat hersteld zal worden.

De eigenaar behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door de Stad aangevraagde of begonnen werken, maar zonder dat de eigenaar voor dit toezicht op één of andere wijze aansprakelijk gesteld kan worden.

Indien de Stad wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de Stad, volgens de richtlijnen te verstrekken door de eigenaar en onder zijn toezicht.

De Stad staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het goed en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 2 opgenomen bestemming.

ARTIKEL 12 - VERZEKERINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID

12.1. Aansprakelijkheid

A. Iedere aanwending van de loods gebeurt op eigen risico van de Stad doch met uitzondering van wat omschreven is in artikel 12.1.B.

Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig gemaakt wordt tegen de eigenaar wegens de activiteit of de aanwezigheid van de Stad in de loods, verbindt de Stad zich er toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de eigenaar aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

B. De eigenaar is vrijgesteld van alle verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid in gevolge of naar aanleiding van vandalisme, diefstal, onderbreking in de nutsvoorzieningen, lekkage, storm, herstelling aan de leidingen, overmacht, schade ten gevolge van eigen gebrek van de goederen en hun verpakking, verborgen gebreken, enige immateriële en/of gevolgschade.

Evenmin staat de eigenaar ten opzichte van de Stad in voor belemmeringen door derden veroorzaakt, die het gebruik van de loods zouden verhinderen of verminderen, of die schade zouden veroorzaken aan de Stad, zijn aangestelden en werknemers inbegrepen, hetzij aan haar goederen, klanten of bezoekers. Alle daaruit voortvloeiende schade is voor rekening van de Stad.

De aansprakelijkheid van de eigenaar voor schade en verlies is beperkt tot directe materiële schade veroorzaakt door diens bewezen fout en dit met een maximum van 25.000 EUR per schadeverwekkende gebeurtenis, met een maximum van 100.000 EUR per jaar van de overeenkomst. De Eigenaar is vrijgesteld van enige aansprakelijkheid voor claims voor directe materiële schades en/of verliezen die minder dan 1000 EUR bedragen.

C. Geen partij zal iets verschuldigd zijn aan de andere partij voor het niet of laattijdig uitvoeren van enige verplichting van die partij, indien de niet of laattijdige uitvoering veroorzaakt werd door een geval van overmacht; op voorwaarde echter dat de partij, wiens uitvoering verhinderd of uitgesteld werd door een dergelijk geval van overmacht, onmiddellijk de andere partij daarvan (aard, omvang, gevolgen) op de hoogte heeft gebracht. In voorkomend geval is laatstgenoemde partij verplicht om alle mogelijke maatregelen te nemen om de schadelijke gevolgen van dergelijk geval tot een minimum te beperken. De term "overmacht" heeft betrekking op o.a. oorlog, staking, burgerlijke ongeregelheden, brand, overstroming, daden van overheidsinstanties, terrorisme, daden van God of enig andere oorzaak waar de partij geen redelijke controle over kan hebben.

Als één van de partijen getroffen wordt door een geval van overmacht, zullen de partijen bona fide gesprekken aanknopen met het voornemen de uitwerking ervan te verlichten en overeen te komen die regelingen te treffen die billijk, redelijk en praktisch zijn.

D. De Stad staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan de Eigenaar ter beschikking gestelde gegevens en bescheiden (zoals maar niet beperkt tot gewicht, afmetingen, breekbaarheid, plaats waar het zwaartepunt zich bevindt, 'this side up', gewichtspreiding of specifieke kenmerken die een andere behandeling vereisen) die van hem dan wel van derden afkomstig zijn, in het kader van de dienstverlening.

Voor zover door het niet-tijdig, dan wel niet behoorlijk ter beschikking stellen van de overeengekomen goederen, van gegevens en/of bescheiden, de uitvoering van de werkzaamheden wordt vertraagd, dan wel niet naar behoren kan worden uitgevoerd, zijn de daaruit voortvloeiende extra kosten en schade voor rekening van de Stad.

De Stad is eveneens verantwoordelijk voor elke schade aan het milieu, schade of eigen letsel die de eigenaar, zijn aangestelden, personeel of eventuele onderaannemers zouden lijden als gevolg van onvolledige, onjuiste, onbetrouwbare informatie betreffende de aard van de goederen.

E. Als er zich een schadegeval voordoet dient de Stad op eerste verzoek van de eigenaar het nodige te ondernemen om zo snel mogelijk zijn installaties en inboedel of de resten er van te verwijderen volgens de toepasselijke wetten, reglementen en voorschriften. Deze dienen desgevallend op een andere plaats nog tijdelijk ter beschikking worden gehouden van de verzekeraars en experts.

Alle vorderingen waartoe de overeenkomst aanleiding geeft met inbegrip van deze die voortvloeien uit een remboursbeding, verjaren door verloop van één jaar vanaf de dag volgend op degene waarop de Stad kennis heeft of zou moeten hebben van het feit of voorval dat tot de vordering aanleiding geeft. Op straffe van verval dient elke vordering schriftelijk gemeld te worden binnen de 8 dagen nadat de Stad de schade heeft opgemerkt of had moeten opmerken.

12.2. Verzekeringen

De partijen verzaken wederzijds aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen de eventuele gebruikers, overdrager, overnemer, bezetter, beheerders en bewakers van het goed, tegen alle personen die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, wegens nadeel dat ze zouden komen te lijden ten gevolge van onaangename gebeurtenissen zoals brand, waterschade, ontploffing en aanverwante risico's, overeenkomstig art. 1733 en 1734 van het B.W. en ingevolge de artikelen 1721 en 1386 B.W. Ze verbinden zich er ook toe om elke gebruiker in overeenstemming met artikel 13, alsook hun verzekeraars, een gelijkaardige verzaking te doen aanvaarden.

De eigenaar heeft de loods verzekerd tegen alle risico's met een afstand van verhaal voor de risico's van FLEXA (brand, explosie, blikseminslag en luchtvaartuigen) ten opzichte van de Stad en derden.

Er wordt overeengekomen dat het de Stad vrijstaat op haar kosten alle roerende goederen die zich in de loods bevinden, net als alle door haar aangebrachte voorzieningen, te verzekeren rekening houdende met §1 van onderhavige clausule 12.2.

Elke partij staat zelf in voor de vergoeding van arbeidsongevallen van hun respectievelijk eigen personeel, en elke partij en diens verzekeraar, indien van toepassing, verzaakt aan een eventueel regres dat het met betrekking hiertoe op de andere partij zou kunnen uitoefenen.

De Stad zal haar burgerlijke aansprakelijkheid dekken ten aanzien van derden vanaf de eerste tot en met de laatste dag van de overeenkomst, zowel met betrekking tot de loods als met betrekking tot de inboedel en de opgeslagen goederen.

Voor het geval de activiteiten in de loods van de Stad en van diegenen waarvoor hij instaat, zouden leiden tot hogere brandverzekeringspremies voor de eigenaar of derden aanwezig in het gebouw, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste van de Stad zijn.

Elke partij zal een verzekeringscertificaat voorleggen op eerste verzoek van de andere partij.

ARTIKEL 13 - OVERDRACHT

Het is de Stad toegestaan deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan of ter beschikking te stellen van een autonoom gemeentebedrijf of extern verzelfstandigd agentschap van de Stad. Voor andere partijen kan dit pas worden toegestaan na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming

van de eigenaar. In ieder geval, blijft de Stad hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle overgedragen verplichtingen of tot schade, verlies en andere gevolgen veroorzaakt door de overnemende partij.

ARTIKEL 14 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Beide partijen verbinden zich ertoe de gemeenschappelijke inritten en ruimten steeds vrij te houden zodat beide partijen, of diens rechtsopvolgers of vertegenwoordigers, vrije toegang tot de ruimten hebben, o.a. met vrachtwagens voor het laden of lossen van erfgoedstukken en materiaal.

Indien er nieuwe uitgaven en/of kosten gerelateerd aan de activiteiten van de Stad, ongekend op het moment van het sluiten van onderhavige overeenkomst, dienen te worden gemaakt door de eigenaar, kunnen deze aan de Stad worden doorgerekend, na voorafgaand overleg en goedkeuring door de Stad van deze bijkomende uitgaven en/of kosten, welke uitsluitend mits uitvoerige motivatie zal geweigerd worden. Hierover zal dan een bijakte aan onderhavige overeenkomst worden gesloten.

De Stad zal moeten gedogen van andere, aan de eigenaar toebehorende bedrijfsruimten, alsmede hun werknemers, aangestelden en bezoekers, dat er over de loods een uitweg genomen wordt in geval van nood zoals brand of het zich voordoen van een andere ramp alsmede ingeval deze vluchtweg getest wordt in het kader van een rampoefening.

De maximaal toelaatbare vloerbelasting bij gelijkmatige verdeling van de belasting bedraagt voor de magazijnruimte 4000 kg/m² vloeroppervlakte en 250 kg/m² voor de kantoorruimte.

De Stad is gehouden alle voorschriften inzake de brandveiligheid, die door de bevoegde autoriteiten en door de eigenaar t.a.v. de loods en het gebruik ervan worden bepaald, stipt na te leven.

De Stad is gehouden zich te schikken naar het algemeen intern reglement van interne orde. Dit intern reglement zal de Stad worden overgemaakt samen met de overeenkomst.

Bij aanvang van de overeenkomst zal de Stad 20 badges op naam ontvangen om zich toegang tot de loods te verschaffen. Gedurende de looptijd van de overeenkomst kunnen extra badges bij de eigenaar verkregen worden aan 25 EUR per badge. Op het einde van de overeenkomst zullen alle uitgeleverde badges door de eigenaar op non-actief worden gesteld, zonder teruggaveplicht voor de Stad.

ARTIKEL 15 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door Els Coene, Dienst Vastgoedbeheer van de Stad, Botermarkt 1, 9000 Gent waargenomen, tenzij anders gecommuniceerd door de Stad.

De eigenaar heeft het recht om het goed ten allen tijde te bezichtigen. De Stad zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de eigenaar, teneinde het goed te bezichtigen. De eigenaar zal hiertoe de Stad op voorhand verwittigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Stad hierbij aan ieder verhaal tegenover de eigenaar en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van de loods, zal de Stad de aanplakbrieven die haar door de eigenaar zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de eigenaar aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers de loods kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de Stad.

De Stad verbindt zich ertoe binnen een termijn van acht dagen aan de eigenaar kennis te geven van alle daden van beschadiging en verval die zich mochten voordoen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad. Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

De Stad zal de overeenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar de loods is gelegen.

De Stad moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de overeenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie.

De eigenaar wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

Om die reden is de overeenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de eigenaar een exemplaar van de overeenkomst, door de Stad getekend, in handen zou hebben.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de eigenaar op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

De nietigheid van om het even welke bepaling van onderhavige overeenkomst kan niet de nietigheid van het geheel van bepalingen meebrengen. Partijen zullen de nietige bepaling vervangen door een geldige bepaling met dezelfde economische en praktische gevolgen.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Deze overeenkomst is onderworpen aan de Belgische wetgeving.

Opgemaakt te Gent, op, in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, alsook één bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de eigenaar,
Sabeen nv,

Voor de Stad,
Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari
2017)

LVW Int. BVBA
Vast vertegenwoordigd door
Dhr Dirk Lannoo
bestuurder

Metilus BVBA,
Vast vertegenwoordigd door
Dhr Vanderplaetsen Joost
Bestuurder

Mieke HULLEBROECK

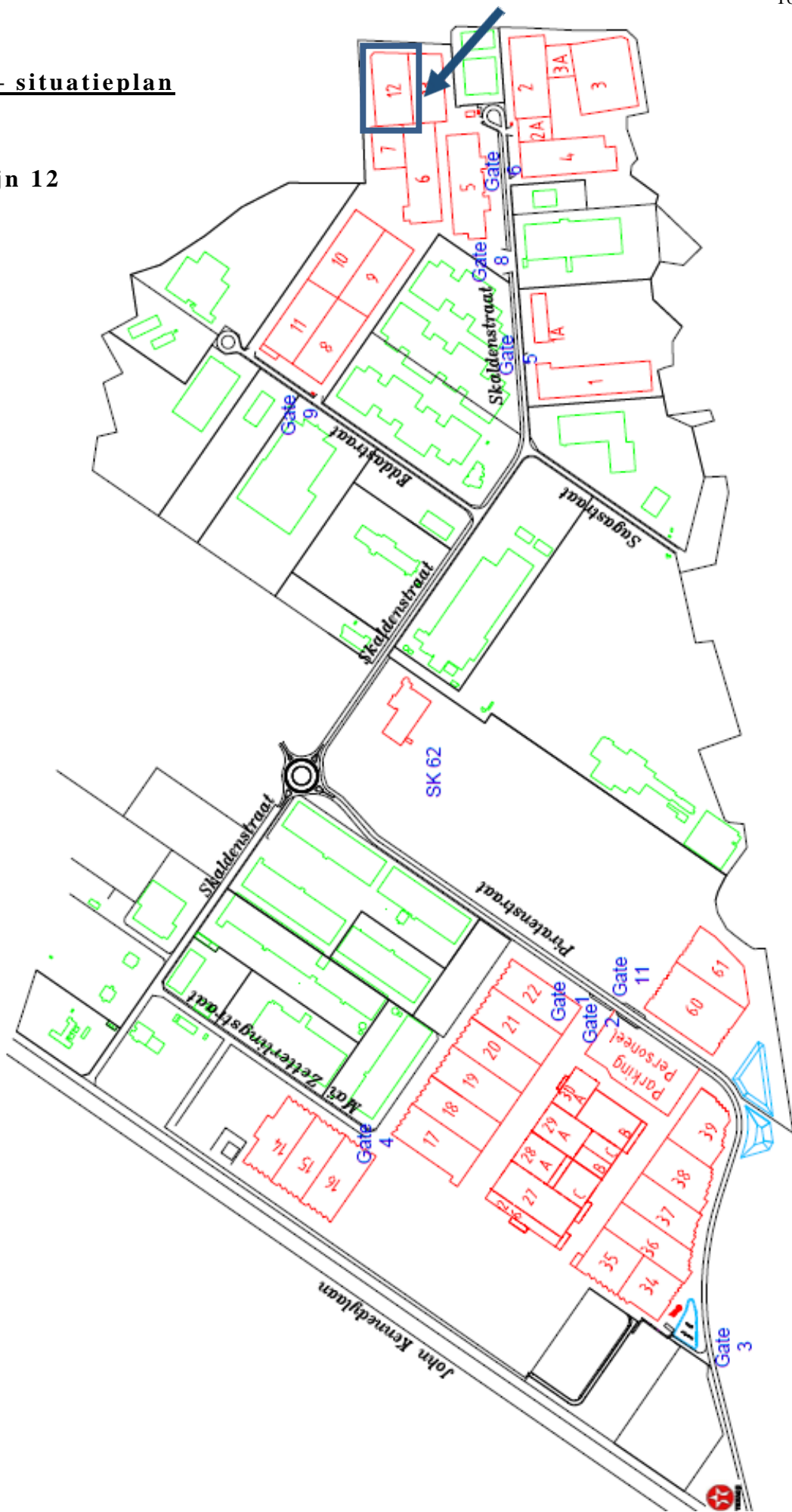
Martine DE REGGE
schepen

Bijlage 1 – situatieplan





= Magazijn 12

Katoen Natie Gent



Bijlage 2 – inrichtingsplan

-  = **Rek Stelling**
 = **Mezzanine**

Bijlage 3 - concessievoorwaarden

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2017:

- Met unanimititeit
-