

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 februari 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00185

Onderwerp:

Overeenkomst met cvba Waalse Krook inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de Overeenkomst goed te keuren met de cvba Waalse Krook inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen.

Deze overeenkomst werkt een aantal principes, die vastgelegd werden in addendum 1 bij de Principieovereenkomst houdende de krachtlijnen aangaande het Ontwikkelingsproject Site Waalse Krook van 30 september 2009, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, met betrekking tot het exploitatiemodel en de verhouding tussen uitbater cvba Waalse Krook en gebruiker Stad Gent, verder uit.

Cvba Waalse Krook verleent aan de Stad Gent het niet exclusieve recht om voor haar beroepswerkzaamheid van bibliotheek gebruik te maken van het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het Makebaplein en de onmiddellijke omgeving van het gebouw, alle inrichting, meubilair en uitrusting enerzijds en van een minimaal dienstverleningspakket anderzijds, waarvan de Stad niet kan afzien met vermindering van de forfaitaire prijs. De Stad betaalt hiervoor een vaste jaarlijkse vergoeding van 2.052.556 euro incl. 21 % btw. De afname van diensten die geen deel uitmaken van de minimumdiensten evenals het werkelijke verbruik van elektriciteit, gas en water zijn variabele kosten die apart zullen worden verrekend. De overeenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur van 20 jaar ingaand op 1 januari 2017.

Het college van burgemeester en schepenen trekt zijn besluit 2017_CBS_00992 van 26 januari 2017, houdende de goedkeuring van de Overeenkomst tussen cvba Waalse Krook en Stad Gent inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, in. Het is noodzakelijk gebleken om in het belang van de Stad enkele bepalingen van de overeenkomst nog beter af te stemmen op de richtlijnen van de btw-administratie.

Bevoegd: Annelies Storms

Bestemd voor:

- Overlegcommissie

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Gemeentedecreet van 15 juli 2015, artikel 42, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Gemeentedecreet van 15 juli 2015, artikel 2.

Decreet betreffende het lokaal cultuurbeleid van 6 juli 2012.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst
- Plan niveau 0
- Financieel sjabloon (informatief)

MOTIVERING

Het ontwikkelingstraject voor de Site Waalse Krook werd opgestart door een principsovereenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Gent, het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, de Universiteit Gent en vzw IBBT (thans vzw IMEC). In toepassing van deze overeenkomst, die werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2008, hebben partijen samengewerkt ter voorbereiding en realisatie van een masterplan en een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van de site.

Op basis van de resultaten van een financiële en markteconomische studie die in 2008 werd uitgevoerd door Bopro, werd in 2009 tussen de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Gent, de Universiteit Gent en vzw IBBT (thans vzw IMEC) een tweede principsovereenkomst "Overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het Ontwikkelingstraject Site Waalse Krook" afgesloten. In dit document hebben partijen afspraken gemaakt over de financiering door de partners voor het aandeel in de grondkost en de bouw van het gebouw en hebben zij zich ertoe verbonden een nieuwe rechtspersoon op te richten die zou optreden als bouwheer (gemeenteraad van 17 februari 2009 en 27 april 2009). De wijze waarop de financiering zou worden aangebracht (bij wijze van kapitaal of renteloze lening) was op dat ogenblik nog niet duidelijk.

Op 30 september 2009 werd de cvba met sociaal oogmerk "Waalse Krook" opgericht door de Stad Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Universiteit Gent en vzw IBBT thans vzw IMEC), zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2009. Voormelde oprichters zijn tevens de vennoten van de cvba. De vennootschap heeft tot doel het bewerkstelligen van de realisatie van een openbare bibliotheek van de toekomst /centrum voor nieuwe media met inbegrip van één of meer ondergrondse parkings alsmede gebeurlijk de uitbating, zelf dan wel geheel of deels door derden, van zulk een onroerend gebouwencomplex, volgende de principes van de

benuttigingsgelijkheid en tariefzekerheid, ten behoeve van het publiek in het algemeen en van het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek in het bijzonder, dit alles zonder dat de vennoten enig eigen vermogensvoordeel ingevolge deze uitbating nastreven.

De gemeenteraad heeft in zitting van 16 december 2014 Addendum I bij de tweede Principesovereenkomst goedgekeurd met de bedoeling om de principesovereenkomst op een aantal punten aan te passen (zie gemeenteraadsbeslissing).

Vooreerst werden de aanbregsten van de partijen nader geconcretiseerd, deels onder de vorm van kapitaal en deels onder de vorm van een renteloze lening.

Verder hebben partijen in afwijking van artikel 5 van voormelde overeenkomst besloten dat zij, de aandeelhouders, in het belang van de vennootschap, niet kunnen uittreden, noch kunnen overgaan tot terugnemingen en dat de vennootschap niet kan worden gesplitst, noch op enige andere wijze kan worden geherstructureerd, dan mits unanimitéit van de partijen.

De cvba Waalse Krook zal het gebouw gedurende een periode van minstens 20 jaar zelf exploiteren, ten behoeve van haar aandeelhouders en niet aandeelhouders. Volgens het Addendum geschiedt de exploitatie, wat de door de cvba aan de vennoten aan te rekenen vergoedingen betreft, aan marktconforme prijzen en voorwaarden. Op deze vergoeding zal btw verschuldigd zijn.

De Raad van Bestuur van de cvba Waalse Krook heeft de opdracht gekregen om de zones in het gebouw aan te duiden waar de aandeelhouders en de niet aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet-exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen.

In de hoedanigheid van bouwheer heeft de cvba Waalse Krook de overheidsopdrachten uitgeschreven voor de volledige studieopdracht voor de opmaak van het masterplan en de realisatie van het kennis- en cultuurcentrum, voor het projectmanagement en voor de aanneming van de werken evenals voor diverse accessoire opdrachten.

De opdracht van werken uitgevoerd door Tijdelijke Handelsvennootschap Antwerpse Bouwwerken - Valens werd voorlopig opgeleverd op 1 september 2016. Vanaf die datum kon de cvba Waalse Krook als eigenaar over het gebouw beschikken en het in gebruik nemen.

Nu de nieuwe bibliotheek De Krook heel binnenkort geopend zal worden, is het aangewezen het exploitatiemodel en de verhouding en basisafspraken tussen eigenaar/uitbater cvba Waalse Krook en de gebruikers - vennoten vast leggen in een overeenkomst.

De "Overeenkomst inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen" tussen cvba Waalse Krook en Stad Gent, die hiermee ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad, heeft tot doel de principes vastgelegd in voormeld Addendum I verder uit te werken en meer in het bijzonder de voorwaarden te bepalen van de marktconforme terbeschikkingstelling. Cvba Waalse Krook zal een gelijkaardige overeenkomst afsluiten met de Universiteit Gent en IMEC vzw, de rechtsopvolger van de hoger aangehaalde vzw IBBT.

De krachtlijnen van de overeenkomst zijn de volgende:

- De cvba Waalse Krook verleent aan de Stad Gent het recht om in het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het

Makebaplein, en de onmiddellijke omgeving van het gebouw (hierna "het onroerend goed" genoemd) de beroepswerkzaamheid met betrekking tot de bibliotheek uit te oefenen.

- Het gebruiksrecht in hoofde van de Stad Gent behelst enerzijds het onroerend goed met inbegrip van alle inrichting, meubilair en uitrusting en anderzijds een minimaal dienstverleningspakket, door de cvba ter beschikking gesteld en waarvan de Stad niet kan afzien met een vermindering van de forfaitaire prijs.
- Het minimale dienstenpakket omvat grosso modo een minimum aantal dagen gebruik van de gemeenschappelijke polyvalente zaal, het algemeen technisch beheer en onderhoud van het onroerend goed, schoonmaak, onthaal en secretariaat, beveiliging, algemene promotie, planning van de activiteiten en verzekeringen met betrekking tot het gebouw.
- Het exploitatiemodel wordt gekenmerkt door een niet exclusief gebruik, wat impliceert dat de cvba ook andere actoren kan toelaten om hun beroepswerkzaamheid uit te oefenen in het onroerend goed.
- De Stad Gent betaalt aan de cvba voor het gebruik en de minimale dienstverlening een vaste jaarlijkse vergoeding van 1.696.327 euro + 21% btw = 2.052.556 euro incl. 21% btw. Deze prijs omvat alle vaste kosten met inbegrip van de afschrijvingen op de onroerende en roerende goederen. Variabele kosten, zoals daar zijn het werkelijke verbruik van elektriciteit, water en gas en huur van bepaalde bureautica bv. en meer algemeen, diensten die niet als minimumdiensten worden aangemerkt, zullen apart worden verrekend.
- De overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van 20 jaar, ingaand op 1 januari 2017. Verlenging of vernieuwing kan enkel mits uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

De verschillende inhoudelijke aspecten van de overeenkomst zullen verder uitgewerkt en vertaald moeten worden in concrete en praktische samenwerkingsmodaliteiten enerzijds en concrete rechten en verplichtingen in hoofde van de cvba en de verschillende gebruikers/vennoten anderzijds, dit alles binnen een correct juridisch kader.

Te dien einde zal een globale samenwerkingsovereenkomst tussen de cvba, de Stad Gent, Universiteit Gent en IMEC vzw worden opgemaakt. Deze overeenkomst zal eveneens aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd van zodra tussen partijen een consensus bestaat over de meest wezenlijke items. Hoe dan ook zal de overeenkomst gaandeweg geamendeerd en bijgestuurd moeten worden in functie van het voortschrijdend inzicht der partijen en de ervaringen uit de praktijk.

Tot slot wijzen we er op dat de modaliteiten van terugbetaling van de renteloze lening ten bedrage van 8.747.647 euro die de Stad Gent / sogent aan cvba Waalse Krook heeft toegestaan in hoger vermeld Addendum I bij de tweede Principieovereenkomst zullen geregeld worden in een aparte aanvullende overeenkomst.

**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 inzake het recht om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen" met de cvba Waalse Krook, met inwerkingtreding op 1 januari 2017.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34561 Ondersteuning, advisering en handhaving met betrekking tot juridische en gerechtelijke dossiers

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4617000308.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020	Totaal
Vaste vergoeding							
340850000	6100000	Niet_relevant	1.458.854,31	1.482.196,04	1.505.911,18	1.530.005,76	...
402690002	6102000	Niet_relevant	529.198,00	529.198,00	529.198,00	529.198,00	...
404250000	6102000	Niet_relevant	64.503,70	65.798,96	67.130,50	69.200,46	...
<u>Subtotaal</u>			2.052.556,01	2.077.193,00	2.102.239,68	2.128.404,22	...
Variabele vergoedingen							
404250000	6102000	Niet_relevant	5.569,20	5.681,03	5.795,99	5.974,72	...
340850000	6103200	Niet_relevant	343.363	345.423,18	347.495,72	353.055,65	...

Toelichting:

De eerste lijn betreft het deel van de jaarlijkse vaste vergoeding aan de CVBA voor de exploitatie van de bibliotheek dat aan jaarlijkse indexatie onderhevig is.

De tweede lijn betreft het deel van de jaarlijkse vaste vergoeding aan de CVBA dat niet wordt geïndexeerd. Dit betreft een bedrag van 437.354 euro, vermeerderd met 21% BTW, en houdt verband met de toegestane renteloze lening . De terugbetaling van deze eerder toegekende renteloze lening door de CVBA zal in een aanvullende overeenkomst worden geregeld.

De derde lijn betreft het vast deel exploitatie openbaar domein dat door de CVBA zal aangerekend worden, als deel van de globale vergoeding, en betreft het openbaar domein dat eigen is aan het gebouw (plein + ondergrondse fietsenstalling).

De vierde lijn betreft het deel 'EGW openbaar domein' dat door de CVBA als variabele kost zal aangerekend worden aan de stad.

De vijfde lijn betreft de energiekredieten voor de Waalse krook, welke als variabele kost zullen aangerekend worden door de CVBA aan de stad. (ramingen)

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Overeenkomst

OVEREENKOMST INZAKE HET RECHT EEN BEROEPSWERKZAAMHEID UIT TE OEFENEN

TUSSEN

1. **CVBA WAALSE KROOK** met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, RPR GENT en ondernemingsnummer 0819.226.861, hier vertegenwoordigd door Annelies Storms, Schepen van Cultuur, Vrije tijd en Evenementen, voorzitter van de Raad van Bestuur en, Jozef Dauwe en Freddy Mortier, leden van de Raad van Bestuur, die verklaren de vennootschap rechtsgeldig te kunnen vertegenwoordigen.

Hierna "**Uitbater**" genoemd

EN

2. **STAD GENT**, hier vertegenwoordigd door Daniël Termont, Burgemeester, en Paul Teerlinck, Stadssecretaris, die verklaren de Stad Gent rechtsgeldig te kunnen vertegenwoordigen.

Hierna "**Gebruiker**" genoemd

NA VOORAFGAANDELIJK TE HEBBEN UITEENGEZET:

1. Dat de Uitbater eigenaar is van een onroerend goed gelegen tussen de Walpoortbrug, de Ketelvaart, de Waalse Krook, de Marcelisbrug, de Lammerstraat, de Sint-Pietersnieuwstraat en de Walpoortstraat, dat kadert binnen het stadsvernieuwingsproject "De Waalse Krook".
2. Dat de Uitbater de Gebruiker het recht wenst te verlenen zijn beroepswerkzaamheid met betrekking tot de bibliotheek uit te oefenen in dit onroerend goed tegen de voorwaarden en modaliteiten hierna overeengekomen.
3. Dat de Gebruiker de bibliotheekwerkzaamheid wenst uit te oefenen in het onder sub 1 vermelde onroerend goed tegen de voorwaarden en modaliteiten hierna overeengekomen.

IS OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

Dat in deze overeenkomst de hierna volgende begrippen de volgende betekenis hebben:

“Administratieve beslissing” De op 1 september 2014 door de btw-administratie afgeleverde beslissing met betrekking tot de dienstverlening van de Uitbater aan de diverse gebruikers van het Onroerend Goed die dient te worden aangemerkt als een met btw te belasten dienst.

“Kennisgeving” Een schrijven verzonden aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de geadresseerde door middel van:
(i) een koerier met bewijs van ontvangst, of
(ii) een aangetekende brief.
De datum van de Kennisgeving is naargelang het geval:
(i) de datum van de ondertekening voor ontvangst, of
(ii) de derde dag volgend op de ter post afgestempelde datum van de aangetekende brief.

“Onroerend Goed” Het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het Makebaplein en de onmiddellijke omgeving van het gebouw, zoals aangeduid op het plan in bijlage bij de overeenkomst.

“Overeenkomst” Deze overeenkomst en de bijlage die er integraal deel van uitmaakt.

“Partijen” De Uitbater, de Gebruiker en hun rechtverkrijgenden.

Dat met begrippen in het meervoud verwezen wordt naar het enkelvoud en omgekeerd.

Artikel 2. Voorwerp van de Overeenkomst

De Uitbater verleent de Gebruiker het recht zijn beroepsactiviteit uit te oefenen in het Onroerend Goed. De Uitbater zal ook alle inrichting, meubilair en uitrusting voorzien zodat de Gebruiker zijn beroepsactiviteit in het Onroerend Goed kan uitoefenen en dit in overeenstemming met de Administratieve Beslissing.

Voormeld recht houdt in dat de Gebruiker gebruik zal kunnen maken van volgende minimum diensten, waarvan de Gebruiker niet kan afzien met een vermindering van de forfaitaire prijs:

- (1) Het gebruik van het uitgeruste en ingerichte Onroerend Goed. De inrichting omvat tevens het boekentransportsysteem, de uitgeruste kitchenettes, alle kantoor- en bibliotheekmeubilair met inbegrip van daarin geïntegreerde digitale schermen, de signalisatie, de gestructureerde ICT-databekabeling, WIFI-toegang en de software voor indoornavigatie (niet limitatieve

opsomming). De Gebruiker erkent de genoemde ruimten te kennen en verklaart geen verdere beschrijving ervan te wensen.

- (2) Het gebruik van de polyvalente zaal gedurende maximum 411 dagdelen per jaar, inclusief koffie, water en thee. Er zijn 2 dagdelen per dag, van 8u30 tot 14u30 en van 15u tot 21u30. Tegen een afzonderlijke prijs kunnen eventueel extra uren van gebruik aangevraagd worden.
- (3) Het algemeen technisch beheer en onderhoud van het Onroerend Goed en haar uitrusting, teneinde de continuïteit van de diensten te kunnen garanderen.
- (4) De regelmatige schoonmaak van het Onroerend Goed, met inbegrip van afvalbeheer, bestrijding van sneeuw en ijzel en verwijdering van graffiti.
- (5) Het onthaal van de bezoekers en secretariaat. (opnemen en doorverbinden telefoon, distributie en klassemment binnenkomende post, afhaling briefwisseling en aangetekende stukken en bezorgen bij BPost en andere diverse administratie en organisatorische prestaties). Voor de verzorging van dit onthaal zal een minimumbezetting aan personeel worden voorzien.
- (6) De beveiliging van het Onroerend Goed: onder andere camerabewaking, ter beschikkingstelling van gekeurde brandblusapparaten en inzet van bewakingsagenten.
- (7) De algemene promotie van het Onroerend Goed, inclusief het beheer van de website van het Onroerend Goed en andere communicatie met betrekking tot het Onroerend Goed (bv. in het kader van de Dag van de Architectuur). Dit omvat niet de promotie van evenementen uitgaande van één van de Gebruikers.
- (8) De planning van activiteiten die plaatsvinden in het Onroerend Goed.
- (9) Volgende verzekeringen met betrekking tot het Onroerend Goed worden onderschreven door de Uitbater:
 - Verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing
 - Brandverzekering voor het volledige Onroerend Goed

De Gebruiker erkent dat voormeld gebruik geenszins exclusief is, gezien de Uitbater en ook andere actoren ook hun beroepswerkzaamheid in het Onroerend Goed zullen uitoefenen.

Artikel 3. Prijs

Artikel 3.1. Algemeen

De in Artikel 2 hiervoor bedoelde minimumdiensten worden verstrekt tegen een jaarlijkse forfaitaire prijs die voorlopig is bepaald op ÉÉN MILJOEN ZESHONDERDZESENNEGENTIGDUIZEND DRIEHONDERD ZEVENENTWINTIG (1.696.327 euro). Indien de Gebruiker in de praktijk van bepaalde minimumdiensten geen gebruik maakt, zal dit geen aanleiding geven tot een vermindering van de forfaitaire prijs.

De voorlopige prijs is vastgelegd op basis van een inschatting van de kosten van de minimale dienstverlening. Deze prijs zal na één jaar in gemeen overleg door Partijen worden geëvalueerd. De definitieve prijs zal dan worden bepaald op basis van de effectieve kosten van het minimale dienstverleningspakket.

Voormelde prijs is exclusief BTW en zal bijgevolg verhoogd worden met 21 % BTW.

De Uitbater zal per kwartaal, uiterlijk de vijftiende dag volgend op het einde van het kwartaal, een factuur overmaken. De factuur is contant betaalbaar op rekeningnummer van CVBA Waalse Krook BE82 0688 8903 8268.

Artikel 3.2. Indexatie

437.354 euro van de prijs vastgelegd in artikel 3.1 is niet vatbaar voor indexering.
Het saldo van de forfaitaire vergoeding wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Deze aanpassing geschiedt éénmaal per jaar, telkens op 1 januari. De aanpassing gebeurt op basis van de schommeling van de consumptieprijsen en dit conform de formule:

$$\frac{\text{BASISPRIJS} \times \text{NIEUW INDEXCIJFER}}{\text{AANVANGSINDEXCIJFER}} = \text{NIEUWE PRIJS}$$

De bestanddelen van deze formule zijn als volgt gedefinieerd:

- (10) basisprijs: de prijs zoals bepaald hierboven.
- (11) nieuw indexcijfer jaar X: het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand december jaar X -1
- (12) aanvangsindexcijfer: het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand december 2016.

Elke aanpassing van de prijs geschiedt van rechtswege zonder dat de Uitbater, de Gebruiker hiervan in kennis moet stellen.

Artikel 3.3. Variabele kosten

De onder Artikel 3.1 vermelde prijs omvat alle vaste kosten, die de Uitbater, in het kader van zijn dienstverlening maakt, met inbegrip van de afschrijvingen op de onroerende en roerende goederen en de loonkost van het onthaal.

Onder de variabele kosten wordt onder meer bedoeld:

- Huur van bepaalde bureautica of specifieke items, die niet inbegrepen zijn in het minimale dienstenpakket (bijvoorbeeld flip-charts, expositiemateriaal, displays);
- Werkelijk verbruik van elektriciteit, water en gas;
- Diensten, die niet als minimumdiensten worden aangemerkt, geleverd door de Uitbater ten voordele van de Gebruiker volgens afzonderlijke overeenkomst of offerte. Bijvoorbeeld:
 - o Extra gebruik van de polyvalente zaal bovenop het in de vaste vergoeding begrepen gebruik aan de voorwaarden en tarieven door de Uitbater vastgelegd in een huishoudelijk reglement;
 - o Organisatie van evenementen;

Artikel 4. Duur

De Overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van 20 jaar, ingaand op 1 januari 2017. De Overeenkomst kan in geen geval en op geen enkele manier worden verlengd of vernieuwd dan mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord tussen partijen.

Artikel 5. Gebruik van de diensten

Artikel 5.1. Niet-exclusiviteit

De Gebruiker verkrijgt op geen enkele wijze een exclusief genotsrecht over het Onroerend Goed. De Uitbater behoudt zich het recht voor in het Onroerend Goed zelf een beroepswerkzaamheid uit te oefenen en derden een beroepswerkzaamheid te laten uitoefenen. De Uitbater behoudt zich tevens het recht voor om in het Onroerend Goed activiteiten te organiseren of te laten organiseren door derden.

De Gebruiker zal ten allen tijden moeten dulden dat de Uitbater of derden toegang hebben tot het Onroerend Goed. Enkel een beperkte ruimte zal door de Gebruiker exclusief mogen worden gebruikt als opslagruimte en kantoorruimte.

Artikel 5.2. Goede huisvader

De Gebruiker zal van de diensten van de Uitbater gebruik maken als een goede huisvader.

De Gebruiker mag de vaste inrichting van het Onroerend Goed niet veranderen of wijzigen, noch bouw- of sloopwerkzaamheden uitvoeren.

Artikel 5.3. Richtlijnen Uitbater

Wat het gebruik van het Onroerend Goed en de diensten vermeld in Artikel 2 betreft, richt de Gebruiker zich steeds naar de richtlijnen en voorwaarden van de Uitbater, zoals vastgelegd in een globale samenwerkingsovereenkomst tussen de Uitbater en de Gebruikers of in een huishoudelijk reglement. Deze documenten zijn bindend voor alle Partijen.

Artikel 5.4. Reclame

Het is de Gebruiker verboden om commerciële publiciteit te (laten) maken of aan te brengen (te laten aanbrengen) in het gebouw, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring van de Uitbater.

Artikel 6. Aansprakelijkheid en verzekeringen

De Uitbater behoudt zich het recht voor om schade aan het Onroerend Goed, uitgezonderd schade of slijtage door normaal Gebruik, apart te verhalen op de Gebruiker.

De Uitbater onderschrijft de in artikel 2 vermelde verzekeringen aangaande het gebouw, als daar zijn:

- verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing
- verzekering tegen brand en aanverwante risico's

De Uitbater verklaart te verzaken aan alle verhaal dat hij zou gerechtigd zijn uit te oefenen op de Gebruiker uit hoofde van schade die wordt gedekt door voormelde verzekeringen. De Uitbater verbindt zich ertoe deze afstand van verhaal ter kennis te brengen van zijn verzekeraar.

Artikel 7. Geheimhouding

Partijen verbinden er zich toe hetgeen hen in het kader van de gemeenschappelijke uitoefening van de beroepswerkzaamheid ter kennis is gekomen van een andere Partij, geheim te houden.

Artikel 8. Derden - werking

De Overeenkomst is bindend zowel voor de Partijen als voor hun rechtverkrijgenden.

Artikel 9. Overdracht – Terbeschikkingstelling aan derden

Het is de Gebruiker uitdrukkelijk verboden om de rechten die hij ingevolge deze overeenkomst heeft, geheel of gedeeltelijk over te dragen of, op welke wijze ook, ter beschikking te stellen aan derden.

Artikel 10. Toepasselijk recht

De Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Partijen erkennen dat het genot van het ter beschikking gesteld goed niet het essentiële voorwerp van de Overeenkomst uitmaakt, waardoor de Overeenkomst dan ook nooit gekwalificeerd kan worden als een huur van goederen bedoeld in titel VIII van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen van artikel 1708 e.v. van voormeld wetboek zijn dan ook niet van toepassing op de Overeenkomst. Het is dan ook de uitdrukkelijke wens van de Partijen dat de Overeenkomst uitsluitend beheerst wordt door de regels van gemeen contractenrecht.

Artikel 11. Geschillenbeslechting

Partijen komen hierbij overeen om eventuele geschillen eerst en vooral onderling te zullen regelen op een informele wijze en hierbij de grootst mogelijke discretie indachtig te zullen zijn. Indien de voormelde informele regeling niet tot een oplossing komt, zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechtbanken. De Rechtbanken en Hoven van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen zijn uitsluitend bevoegd om kennis te nemen van ieder geschil dat uit deze Overeenkomst voortvloeit of die ermee verband houdt en dat niet wordt opgelost conform de voormelde informele procedure.

Artikel 12. Inwerkingtreding

De overeenkomst treedt in werking vanaf 1 januari 2017.

Opgemaakt te Gent in twee exemplaren, in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van Cvba Waalse Krook dd./...../2017 en van de beslissing van de Gemeenteraad van/...../2017, waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

CVBA WAALSE KROOK (UITBATER)	
Jozef Dauwe Bestuurder	Freddy Mortier Bestuurder
Annelies Storms Voorzitter van de Raad van Bestuur	
Stad Gent (GEBRUIKER)	

De stadssecretaris	De Burgemeester
Paul Teerlinck	Daniël Termont

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 februari 2017:

- Met unanimititeit
-