

## EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de vzw Balenmagazijn, vereniging zonder winstoogmerk, ondernemersnummer BE0652.967.970, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Maïsstraat 142h (later: Getouwstraat 10), vertegenwoordigd door zijn voorzitter de heer Yvan De Bie en door zijn secretaris mevrouw Nathalie Van Leuven, handelend ter uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur van 27 oktober 2016, verder genoemd: de exploitatiegever;
2. De Stad Gent, ondernemersnummer 0207.451.227, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt1, vertegenwoordigd door de heer Rudy Coddens, schepen van Seniorenbeleid, Armoedebestrijding en Werk, en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris / de heer Danny Van Campenhout, adjunct-stadssecretaris, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van ..... december 2016, verder genoemd: de exploitant;

samen ook genoemd: de partijen,

NEMEN IN AANMERKING:

### Doelstellingen van de vzw Balenmagazijn

- De vzw Balenmagazijn is een vereniging zonder winstoogmerk die werd opgericht met als maatschappelijk doel het Balenmagazijn, gelegen te Gent, Maïsstraat 142h, uit te bouwen en te beheren:
  - als Huis van en voor de sociale economie
  - als gemeenschappelijke bedrijfsinfrastructuur met sociale en faciliterende functies voor 3 prioritaire doelgroepen: a) de bedrijven en organisaties gevestigd op de voormalige UCO-site; b) de Gentse sociale economie (bedrijven); c) de buurt (Bloemekenswijk).
- Om deze doelen te bereiken wil de vereniging in ondermeer volgende activiteiten voorzien:
  - aanbieden van dienstverlening ter ondersteuning van de tewerkstelling van werknemers in de sociale economie en de verhoging van hun inzetbaarheid)
  - de exploitatie van een bedrijfsrestaurant, dat tevens als sociaal en buurtrestaurant fungeert
  - buurtgerichte activiteiten.
- Ter realisatie van deze activiteiten wenst de vzw Balenmagazijn samen te werken met derden, i.c. zijn leden, onder vorm van het sluiten van exploitatieovereenkomsten.
- De statuten van de vzw Balenmagazijn zijn als informatieve bijlage bij de overeenkomst opgenomen.

De erfpachtovereenkomst tussen vzw Balenmagazijn en sogent

- Tussen de vzw Balenmagazijn en het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkelingsbedrijf Gent' (sogent) werd in juni 2016 een erfpachtovereenkomst afgesloten met bepalingen, afspraken, voorwaarden en verplichtingen betreffende ondermeer de bestemming van het gebouw, de vier prioritaire functies en de 3 prioritaire gebruikersgroepen, verbouwingen en bouwwerken, gebruikersreglement e.a.
- Deze erfpachtovereenkomst (verder genoemd: 'de erfpachtovereenkomst') vormt, samen met de andere bepalingen van onderhavige overeenkomst, het voorwaardelijk kader voor alle exploitatie-activiteiten; exploitanten zijn gehouden om deze bepalingen te eerbiedigen en na te leven
- De erfpachtovereenkomst is als bijlage bij deze exploitatieovereenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

**Artikel 1: onderwerp van de overeenkomst – terbeschikkingstelling**

1.1. De overeenkomst betreft de exploitatie door de exploitant in opdracht van de exploitatiegever van de polyvalente ruimtes van de 2<sup>de</sup> verdieping en een polyvalente ruimte op de 3<sup>de</sup> verdieping van het Balenmagazijn voor de uitbouw van een dienstverlening ten aanzien van de prioritaire gebruikersgroepen zoals vastgelegd in de statuten van vzw Balenmagazijn en in de erfpachtovereenkomst ~~door de exploitant in opdracht van de exploitatiegever.~~

*Naast deze exploitatieovereenkomst sluit de exploitatiegever ook een overeenkomst met vzw Ateljee met het oog op de exploitatie van de keuken en het restaurant, en van een polyvalente ruimte op de derde verdieping van het balenmagazijn.*

1.2. In bijlage bij deze overeenkomst wordt een meer gedetailleerde beschrijving gegeven van de ruimtes en de infrastructuur die voor exploitatie ter beschikking worden gesteld door de exploitatiegever aan de exploitant. Deze beschrijving is complementair aan de plaatsbeschrijving die in het kader van de erfpachtovereenkomst werd opgemaakt en die tevens werd bijgevoegd bij de overeenkomst.

Beide partijen aanvaarden en vergenoegen zich met deze beschrijvingen.

1.3. De ruimtes en infrastructuur worden in exploitatie gegeven in hun huidige staat, die gekend is door de exploitant en door hem wordt aanvaard, met alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken.

1.4. De exploitant dient zelf in te staan voor de inrichting van de hem ter beschikking gestelde ruimtes voor de beoogde exploitatie ervan en dit op zijn kosten. De inrichtingsplannen worden vooraf ter bespreking aan de exploitatiegever voorgelegd.

Bij het einde van de exploitatieovereenkomst, om welke reden ook, zal de exploitant de in exploitatie gegeven ruimtes en infrastructuur in goede staat teruggeven. Indien en voor zover er bij het einde van de exploitatie op tegensprekelijke wijze schade wordt vastgesteld die niet het gevolg is van normale slijtage, zal deze schade op eenvoudig verzoek van de exploitatiegever door de exploitant worden vergoed.

1.5. Voor wat betreft de onroerende constructies, installaties en technieken die de exploitant in de looptijd van de exploitatieovereenkomst opricht, gelden alle bepalingen, verplichtingen en voorwaarden van artikel 17 van de erfpachtovereenkomst ten aanzien van de exploitatiegever eveneens en onverminderd ten aanzien van de exploitant.

1.6. De exploitant heeft het recht op medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes en infrastructuur van het Balenmagazijn zoals het onthaal en trappenhal, het sanitair, de fietsenstalling, de lift, de technische ruimtes, rekening houdend met de bestemming ervan en conform de bepalingen terzake van het huishoudelijk reglement van de exploitatiegever.

1.7. De exploitatiegever heeft toegang tot de gemeenschappelijke ruimte evenals tot de ruimtes die in exploitatie zijn gegeven aan de exploitant.

1.8. De handelswetgeving is niet van toepassing op deze overeenkomst.

## **Artikel 2: bestemming; prioritaire functies en gebruikersgroepen**

2.1. De exploitant zal overeenkomstig de doelstellingen en de bestemming zoals omschreven in de statuten van de vzw Balenmagazijn, in de erfpachtovereenkomst en in onderhavige overeenkomst de ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur op publieksgerichte wijze exploiteren.

2.2. Meer in het bijzonder zal de exploitant meewerken aan de inhoudelijke uitbouw van het Balenmagazijn tot een Huis van de Sociale Economie. Binnen dit kader engageert de exploitant zich om hier actief invulling aan te geven en opportuniteiten voor ondersteuning van de sociale economie aan te grijpen.

2.3. De exploitant dient een gebruikersreglement op te maken en na te leven, waaruit blijkt dat hij de ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur conform de maatschappelijke doelstellingen van de exploitatiegever zal exploiteren. Het gebruikersreglement wordt opgemaakt in overleg met de exploitatiegever en wordt uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst bij de overeenkomst gevoegd.

2.4. De exploitant mag in de ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur commerciële activiteiten ontplooiën, in zoverre deze een bijdrage leveren aan de realisatie van de basisfuncties van het Balenmagazijn en van de dienstverlening aan de drie prioritaire gebruikersgroepen.

2.5. De exploitant staat zelf in voor het bekomen van de nodige vergunningen voor het gebruik van de hem ter beschikking gestelde ruimtes als publiekstoegankelijke ruimte of enige andere benodigde vergunning vereist voor de activiteiten die de exploitant zal uitvoeren.

2.6. Indien vanwege maatschappelijke ontwikkelingen gedurende de contractperiode aanpassingen in bestemming, functies en/of prioritaire doelgroepen van het Balenmagazijn gewenst zijn, dan is aanpassing mogelijk mits voorafgaande instemming van beide partijen.

2.7. De exploitant is bij zijn bedrijfsvoering verplicht om alle bepalingen, verplichtingen en voorwaarden van de erfpachtovereenkomst die gelden voor de exploitatiegever, eveneens en onverminderd in acht te nemen.

### **Artikel 3: duur van de overeenkomst en opzegging**

3.1. De overeenkomst gaat in de dag volgend op de goedkeuring van de overeenkomst door de exploitant en eindigt van rechtswege op 30 juni 2046, zonder dat hiervoor een nadere opzeggings- of andere beëindigingshandeling is vereist.

3.2. De exploitant kan de overeenkomst vervroegd opzeggen mits een vooropzegtermijn van 6 maanden.

3.3. De exploitatiegever kan de overeenkomst enkel opzeggen omwille van:

- 'dwingende' redenen, zoals: stopzetting van de erfpachtovereenkomst, overmacht ...
- Stopzetting van de exploitatie door de exploitant
- Na rechterlijk vonnis

3.4. De exploitatiegever kan de overeenkomst daarnaast ook ontbinden wanneer de exploitant de verbintenissen van de overeenkomst, inzonderheid van artikel 2, niet nakomt.

De exploitatiegever gaat in eerste instantie over tot bemiddeling; ; hierbij wordt beroep gedaan op een onafhankelijke bemiddelaar als één van de partijen hierom vraagt. De kosten die betrekking hebben op de onafhankelijke bemiddeling worden gelijk verdeeld over de betrokken partijen.

Indien deze bemiddeling niet leidt tot een oplossing, kan de exploitatiegever de overeenkomst ontbinden.

3.5. Bij een ontbinding van de erfpachtovereenkomst door Sogent wordt de exploitatieovereenkomst van rechtswege als ontbonden beschouwd, behoudens in geval de vrijwaring van exploitatie gegarandeerd werd.

3.6. Bij ontbinding van de overeenkomst op basis van één of meerdere gronden bepaald in dit artikel in hoofde van de exploitant zal de exploitant in geen geval recht hebben op enige schadevergoeding uit hoofde van de ontbinding van de overeenkomst.

3.7. Naast deze opzegmogelijkheden kan de overeenkomst ook opgezegd worden met wederzijds akkoord.

3.8. Bij een overdracht van de erfpacht door de exploitatiegever waarborgt de exploitatiegever de verderzetting van het exploitatierecht door de exploitant conform de contractvoorwaarden van deze overeenkomst.

### **Artikel 4: exploitatievergoeding**

4.1. Voor het gebruik van de ruimtes en infrastructuur in het Balenmagazijn is door de exploitant een exploitatievergoeding verschuldigd aan de exploitatiegever.

4.2. De exploitatievergoeding per exploitant wordt berekend op basis van:

- De vaste huisvestingskosten die de exploitatiegever als erfpachter heeft en aantoont: a) de jaarlijkse canon, b) de verzekering gebouw, c) de onroerende voorheffing, d) het technisch-operationeel beheer van het gebouw (zie definitie in bijlage),
- Het relatieve aandeel m<sup>2</sup> vloeroppervlakte (exclusief de terrassen en andere buitenoppervlaktes), dat de exploitant in gebruik neemt ten opzichte van het totale aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van het Balenmagazijn, met dien verstande dat het aantal m<sup>2</sup> van de gemeenschappelijke ruimtes zoals vermeld in artikel 1.5. gelijkmatig verdeeld wordt onder het aantal exploitanten.

4.3. De exploitatievergoeding is bij ingang van deze overeenkomst vastgesteld op 16.500 euro per jaar. De exploitatievergoeding wordt vooraf door de exploitant jaarlijks en uiterlijk tegen 31 januari van dat jaar betaald aan de exploitatiegever via overschrijving op rekeningnummer:

**BE70 0017 8515 1725** van de exploitatiegever.

Voor 2016 is, ongeacht de ingangsdatum van deze overeenkomst, 25% van de hierboven vermelde jaarlijkse exploitatievergoeding verschuldigd, zijnde 4.125 euro, te betalen uiterlijk één maand na ondertekening van de overeenkomst.

4.4. De exploitatievergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de vergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

basisexploitatievergoeding x nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

Basisexploitatievergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; zijnde *
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde 103,86 (oktober 2016)

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige vergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding 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.

4.5. De exploitatievergoeding zal ook worden aangepast indien de werkelijke vaste huisvestingskosten het voorafgaande kalenderjaar zijn gewijzigd of/ en indien er een wijziging is van het relatieve aandeel m<sup>2</sup> van de exploitant. In voorkomend geval gaat de aanpassing van de exploitatievergoeding in per 1 januari van het volgend kalenderjaar. De exploitatiegever verbindt zich er toe de exploitant hiervan minimum twee maanden vooraf in kennis te stellen, bij gebreke waarvan de exploitant de voormalige exploitatievergoeding bevrijdend betaalt en zonder een verdere bijkomende betaling verschuldigd te zijn.

### **Artikel 5: opbouw financiële reserve - provisiefonds**

5.1. Naast de jaarlijkse exploitatievergoeding wordt vanaf het kalenderjaar 2018 een financiële reserve opgebouwd als provisiefonds voor grote herstellings- en/of investeringskosten in de toekomst.

De jaarlijkse bijdrage is voor elke exploitant gelijk en bedraagt per exploitant minimaal 1.000 euro en maximaal 5.000 euro.

De hoogte van de jaarlijkse reserve-opbouw wordt door de Raad van Bestuur van de exploitatiegever vastgesteld na overleg met de exploitanten. De vermelde bodem- en plafondbedragen worden gekoppeld aan de gezondheidsindex, zoals bepaald in 4.4.

5.2. De bijdrage wordt vooraf door de exploitant jaarlijks en uiterlijk tegen 1 januari van dat jaar betaald aan de exploitatiegever via overschrijving op rekeningnummer: **BE70 0017 8515 1725** van de exploitatiegever. De exploitatiegever verbindt zich er toe de exploitant minimum twee maanden vooraf in kennis te stellen van de hoogte van de te betalen bijdrage.

### **Artikel 6: deelname in de variabele huisvestingskosten**

6.1. Onder variabele huisvestingskosten worden ten eerste de energiekosten betreffende water, gas en elektriciteit begrepen. Deze energiekosten zullen op basis van de energiemetingen jaarlijks verrekend worden per exploitant en in zoverre mogelijk én gewenst rechtstreeks door de energieleveranciers gefactureerd worden aan de exploitant. In bijlage is een raming opgenomen van de energiekost per exploitant.

6.2. Ten tweede worden onder variabele huisvestingskosten van het Balenmagazijn deze kosten begrepen die niet rechtstreeks voortvloeien uit de exploitatie en/of niet éénduidig aan één of andere exploitant kunnen worden toegewezen. Deze kosten worden als gemeenschappelijk beschouwd, en worden gelijkmatig verdeeld over het aantal exploitanten. Het betreft hier:

- Diverse contracten m.b.t. onderhoud gemeenschappelijke installaties: lift, branddetectie, inbraakdetectie, telefonie...)
- Onderhoud en herstelling gemeenschappelijke ruimtes (inkompoorten, onthaalruimte en trappenhal, publieke sanitaire ruimtes, fietsstalling, technische ruimtes)
- Onderhoud en herstelling van gemeenschappelijke installaties (bewakingscamera's, meters, putten...)

6.3. De exploitant betaalt maandelijks een voorschot op de variabele huisvestingskosten, zoals beschreven onder artikel 6.1 en 6.2., uiterlijk tegen de 1<sup>de</sup> kalenderdag van de betreffende maand. Het maandelijks voorschot is bij ondertekening van de overeenkomst is vastgesteld op 1.498 euro , zijnde:

- voorschot energiekosten (6.1.): 822 euro

- voorschot andere variabele huisvestingskosten (6.2.): 676 euro

6.4. Jaarlijks wordt op basis van de werkelijke variabele kosten en de betaalde voorschotten van het voorafgaande kalenderjaar het saldo bepaald en een afrekening (eindfactuur) door de exploitatiegever aan de exploitant bezorgd tegen uiterlijk 31 maart.

6.5. Op basis van de jaarlijkse verrekening van de variabele huisvestingskosten wordt het maandelijks voorschot geactualiseerd en toegepast vanaf 1 juni van het lopende kalenderjaar.

#### **Artikel 7: Exploitatiekosten en –baten; onderhoud exclusieve ruimtes**

7.1. Alle werkings-, onderhouds-, herstellings- en investeringskosten van welke aard ook, die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit de exploitatie en betrekking hebben op de exclusief aan de exploitant toebedeelde ruimtes, zijn ten laste van de exploitant. Alle opbrengsten verbonden met de exploitatie zijn ten gunste van de exploitant.

Hij verbindt zich ertoe de hem exclusief ter beschikking gestelde ruimtes in degelijke staat te onderhouden en tevens alle werken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de beoogde exploitatie.

7.2. De exploitant exploiteert volledig risicodragend voor eigen rekening. Mee- en tegenvallers in de exploitatie komen volledig voor rekening van de exploitant.

7.3. Investeringskosten van de exploitant zijn strikt onderworpen aan de desbetreffende bepalingen en voorwaarden van de erfpachtovereenkomst.

7.4. De exploitant verbindt zich ertoe de hem ter beschikking gestelde ruimtes (exclusieve en gemeenschappelijke) te gebruiken als een goede huisvader.

#### **Artikel 8: onderhoud gemeenschappelijke ruimtes**

8.1. Alle werkings-, onderhouds-, herstellings- en investeringskosten van welke aard ook die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimtes en infrastructuur zijn ten laste van de exploitatiegever. De exploitatiegever verbindt zich er toe deze in degelijke staat te onderhouden en tevens werken uit te voeren, nodig voor de instandhouding. De exploitatiegever zal hiertoe ondermeer de nodige onderhoudscontracten afsluiten met derden.

Deze derden zullen hun werkzaamheden uitvoeren onder toezicht en verantwoordelijkheid van de exploitatiegever.

8.2. De kosten die hieruit voortvloeien worden doorgerekend aan de exploitanten volgens de bepalingen van artikels 5 en 6 van deze overeenkomst.

#### **Artikel 9: overleg, rapportering, communicatie en publiciteit**

9.1. In het kader van deze overeenkomst organiseert de exploitatiegever op regelmatige tijdstippen en minstens tweemaal per jaar een gezamenlijk overleg met de exploitanten, ten einde de

(samen)werking te evalueren en waar nodig bij te sturen of te versterken. Eveneens zullen de financiële aspecten van de samenwerking en de exploitatie worden geagendeerd en besproken, in het bijzonder de financiële reserve-opbouw zoals bedoeld onder artikel 5.2.

9.2. Jaarlijks bezorgt de exploitant aan de exploitatiegever een jaarrapport waarin de exploitatie-activiteiten en –resultaten zowel kwalitatief als kwantitatief worden weergegeven en geëvalueerd. Specifiek wordt gerapporteerd over de geleverde inspanningen met betrekking tot het bereik van en de interacties met de drie prioritaire doelgroepen en met betrekking tot de uitbouw van het Balenmagazijn als Huis van de Sociale Economie.

9.3. Het jaarrapport wordt bezorgd uiterlijk op 31 maart van het jaar volgend op het kalenderjaar waarover wordt gerapporteerd.

9.4. In alle vormen van communicatie, publiciteit en promotie zal de exploitant verwijzen naar het “Balenmagazijn” als ‘Huis van de Sociale Economie. De concrete modaliteiten worden in onderling overleg bepaald.

9.5. Indien op de gevels van het Balenmagazijn verwezen wordt naar de activiteiten, wordt steeds verwezen naar het “Balenmagazijn” . Deze benaming kan op permanente wijze worden aangebracht door de exploitatiegever.

9.6. De exploitant zal de exploitatiegever alle informatie verschaffen die noodzakelijk is voor de exploitatiegever om te voldoen aan de verplichtingen en voorwaarden van de erfpachtovereenkomst.

### **Artikel 10: Bijzondere bepalingen**

10.1. Het is de exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de exploitatiegever niet toegestaan rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. Het is de exploitant wel toegestaan de hem ter beschikking gestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk te verhuren aan derden in het kader van de exploitatie die hij verricht.

10.2. De exploitant zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk bereikbare plaats.

10.3. De exploitant verbindt zich ertoe vanuit zijn verplichting tot teruggave zijn aansprakelijkheid naar analogie van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, en dit gedurende de ganse exploitatieperiode en voor de volledige waarde van de hem ter beschikking gestelde lokalen en infrastructuur.

Het betreft o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

10.4. De exploitant vrijwaart de exploitatiegever voor alle aanspraken – in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan – die derden zouden kunnen doen gelden als direct of indirect gevolg van zijn exploitatie-activiteiten.

10.5. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht. De partijen zullen zich maximaal inzetten om alle eventuele geschillen in goed overleg op te lossen.

Alle gerechtelijke betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

**Artikel 11: bijlages**

1. Statuten vzw Balenmagazijn
2. Erfpachtovereenkomst tussen vzw Balenmagazijn en sogent
3. Plaatsbeschrijving ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur niv0, niv2, niv3 (ABER)
4. Plaatsbeschrijving Balenmagazijn (Gosseye - bijlage bij erfpachtregeling)
5. Kostenraming vaste en variabele huisvestingskosten vzw Balenmagazijn
6. Technisch-operationeel beheer

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent, december 2016

**De Stad Gent**

Paul Teerlinck  
stadssecretaris

Rudy Coddens  
Schepen van Seniorenbeleid,  
Armoedebestrijding en Werk  
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

**Vzw Balenmagazijn**

Nathalie Van Leuven  
secretaris

Yvan De Bie  
voorzitter