

**Overeenkomst tussen  
de stad Gent en  
de NV Capitole**

Tussen enerzijds

de stad Gent, met zetel te 9000 Gent, stadhuis, Botermarkt 1, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van (.....), hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden mevrouw Annelies Storms, schepenen van cultuur, toerisme en evenementen (voor de burgemeester conform het delegatiebesluit d.d. 16 juni 2014) en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

*hierna genoemd de 'Stad'*

en anderzijds

de NV Capitole, met zetel te 9000 Gent, Graaf van Vlaanderenplein 5, hier vertegenwoordigd door twee bestuurders, NV Alpa, met als vaste vertegenwoordiger de heer Geert Allaert, en NV Music Hall Group, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Amélie Allaert,

*hierna genoemd 'NV Capitole'*

**WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:**

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 april 2000 verleende de Stad een investeringssubsidie aan de NV Capitole ten bedrage van 12,5 miljoen oude BEF (309.867 euro), dit gedurende een termijn van 15 jaar.

De toekenning van deze investeringssubsidie gebeurde onder een aantal ontbindende voorwaarden, waaronder het naleven van de overeenkomst inzake de terbeschikkingstelling van de zaal gedurende 50 dagen per jaar.

Tot op heden werd reeds voor een termijn van 14 jaar de investeringssubsidies uitbetaald (met name vanaf 2001 tot en met 2014).

De betaling voor het laatste jaar zit vervat in onderhavige overeenkomst.

De gemeenteraad van de Stad keurde op 18 december 2000 een overeenkomst voor onbepaalde duur met NV Capitole goed, voor de terbeschikkingstelling van de theaterzaal Capitole door NV Capitole aan de Stad gedurende 50 dagen per jaar. De overeenkomst werd ondertekend op 7 december 2000.

De gemeenteraad van de Stad keurde op 27 september 2010 een nieuwe overeenkomst goed voor een duur van 10 jaar voor de terbeschikkingstelling van de theaterzaal Capitole door NV Capitole aan de Stad, dit voor 35 dagen per jaar. De vergoeding voor deze terbeschikkingstelling bedraagt 328.458,92 euro (incl. 6% BTW).

Deze overeenkomst werd ondertekend op 28 september 2010 en verving de overeenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 december 2000.

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2009 verleende de Stad aan NV Capitole een eenmalige investeringssubsidie van 1,5 miljoen euro als bijdrage in de bouw van een toneeltoren, bovendien werd hierbij tevens het aandeel van de subsidiëring door FOCI (Fonds Culturele Infrastructuur) ten bedrage van 1,5 miljoen euro door de Stad voorgeschoten. Dit laatste omdat voor het aandeel van de FOCI-subsidie de uitbetaling diende te verlopen conform het reglement van het Fonds. Aangezien dit pas in een latere fase duidelijk werd, werd in de eerste fase van de investeringswerken geen rekening gehouden met de algemene voorwaarden van het reglement.

Het is echter de bedoeling dat de resterende infrastructuurwerken verlopen conform de regelgeving overheidsopdrachten en de voorschriften van FOCI, opgenomen in voornoemd reglement. Het Team Gesubsidieerde Infrastructuur van de Vlaamse Gemeenschap heeft het toezicht op de procedures en de controle op de financiële verantwoordingsstukken. Betreffende subsidiëring wordt via deze werken uitbetaald aan de Stad, dit als terugbetaling van het voorgeschoten bedrag van 1,5 miljoen euro.

Zonder voorafgaand akkoord van, noch mits kennisgeving aan de Stad, voerde de NV Capitole in 2001 een 'sale and lease back'-operatie op door.

Op 15 februari 2001 werden 3 authentieke aktes verleden:

- a) In een akte vestiging recht van opstal werd aan NV Artesia Leasing & Renting (thans NV Belfius Lease Services, hierna (NV Belfius Lease Services) een opstalrecht verleend op de grond voor een duur van 20 jaar (verlengbaar tot 50 jaar) om aan NV Belfius Lease Services de mogelijkheid te bieden de gebouwen en constructies aan te kopen;
- b) In een akte verkoop gebouw, werden de bestaande constructies op grond gelegen te Gent, Graaf van Vlaanderenplein 3, 4 en 5, evenals de gedeeltelijk uitgevoerde en nog verder uit te voeren verbouwingswerken verkocht aan NV Belfius Lease Services. Enkel de gebouwen en constructies werden verkocht voor een beperkte duur, namelijk tot de duur van het –eventueel verlengd- opstalrecht. De grond bleef eigendom van NV Capitole. Aan NV Belfius Lease Services werd een overdraagbare aankoopoptie op de grond verleend aan een prijs van 495.787,05 euro;
- c) In een overeenkomst van onroerende leasing werden de gebouwen en constructies door NV Belfius Lease Services verhuurd aan NV Capitole voor een onherroepelijke en onverbreekbare duur van 15 jaar. De financieringshuur werd aangegaan voor een looptijd van 15 jaar die aanving de 10e maand na de voorlopige oplevering van het gebouw.

In het kader van een verderzettingsverbintenis heeft NV Belfius Lease Services zich ertoe verbonden de aankoopoptie op de grond op eerste verzoek van de huurder of van de persoon die de onroerende leasing verderzet, over te dragen aan gezegde huurder of persoon. NV Alpa en Mercator & Noordstar hebben een voorzettingsverbintenis ondertekend.

In het kader van geplande infrastructuurwerken overweegt NV Capitole om het opstalrecht aan NV Belfius Lease te verlengen en een nieuwe overeenkomst van onroerende leasing aan te gaan.

Onderhavige overeenkomst vervangt met ingang van 1 januari 2015 de overeenkomst van 28 september 2010.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

#### Artikel 1

De Stad erkent dat NV Capitole met haar infrastructuur een belangrijke rol speelt in het Gentse culturele leven voor o.a. het aanbod van musical, muziek in het algemeen, dans, theater en comedy.

De Stad erkent tevens dat een continue investering in deze infrastructuur een extra ondersteuning vanuit de lokale overheid verantwoordt.

#### Artikel 2

Binnen de perken van de daartoe op de begroting uitgetrokken en goedgekeurde kredieten betaalt de Stad aan de NV Capitole volgende bedragen:

§ 1. In 2015 een bedrag van 262.036,00 euro (inclusief BTW) voor de ter beschikking stelling gedurende 28 dagen per jaar van de theaterzaal Capitole met bijhorende artiesten- en publieksaccommodaties.

§ 2. In 2015 een bedrag van 309.867,00 euro als laatste schijf van de investeringssubsidie in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 26 april 2000 inzake een investeringssubsidie aan de NV Capitole.

§ 3. Gedurende een termijn van 15 jaar vanaf 2016 tot en met 2030 een jaarlijks bedrag van 326.000 euro als investeringssubsidie voor werken aan de theaterzaal Capitole en de bijhorende artiesten- en publieksaccommodaties, onder de ontbindende voorwaarde van naleving van artikelen 4, 5 en 6 van onderhavige overeenkomst.

#### Artikel 3

De genoemde bedragen worden door de Stad' gestort op rekening van NV Capitole met nummer BE76 0013 6350 9495.

De betalingen gebeuren telkens ten laatste op 1 oktober van het lopende jaar.

NV Capitole verbindt er zich toe de Stad onmiddellijk op de hoogte te brengen van de wijziging van desbetreffend rekeningnummer.

#### Artikel 4

§ 1. NV Capitole bevestigt *enerzijds* op heden nog steeds eigenaar te zijn van de gronden gelegen te Gent, Graaf van Vlaanderenstraat 3, 4 en 5, *en anderzijds* dat de overeenkomst

van onroerende verhuur die werd afgesloten op 15 februari 2001 nog steeds wordt uitgevoerd door NV Capitole, alsmede dat deze overeenkomst niet door NV Alpa noch enige andere persoon werd verdergezet in het kader van de voorzettingsverbintenis.

§ 2. NV Capitole verbindt zich ertoe om het onroerend goed gedurende een periode van 20 jaar niet te vervreemden.

§ 3. 'NV Capitole' verleent aan de 'Stad' een conventioneel voorkeepsrecht op het onroerend goed gelegen te Gent, Graaf van Vlaanderenstraat 3, 4 en 5.

Dit conventioneel voorkeepsrecht geldt eveneens in het geval de aankoopoptie op de grond wordt gelicht zoals voorzien is in de akte verkoop gebouwen dd. 15 februari 2001 tussen 'NV Capitole' en NV Belfius Lease. De 'Stad' zal haar voorkeepsrecht in dat geval kunnen uitoefenen aan dezelfde prijs, met name aan 495.787,05 euro.

In afwijking van § 3, eerste lid van onderhavig artikel, geldt het voorkeepsrecht niet in het geval 'NV Capitole' de aankoopoptie de op de gebouwen en constructies licht, zoals voorzien in artikel 13 van de overeenkomst van onroerende lease tussen 'NV Belfius Lease' en 'NV Capitole' (met tussenkomende partijen NV Hal Invest en NV Mercator & Noordstar).

Het conventioneel voorkeepsrecht blijft wel van toepassing in het geval de 'NV Capitole' het onroerend goed verkoopt nadat de 'NV Capitole' de aankoopoptie op de gebouwen heeft gelicht in het kader van een overeenkomst van onroerende lease.

§ 4. NV Capitole verbindt zich ertoe voormeld voorkeepsrecht binnen een termijn van uiterlijk 6 maanden na het afsluiten van onderhavige overeenkomst via authentieke overeenkomst met de Stad vast te stellen.

## Artikel 5

§ 1. NV Capitole verbindt zich er toe vanaf 2016 t/m 2030 de theaterzaal Capitole met bijhorende artiesten- en publieksaccommodaties in de loop van elk speelseizoen (van 1 juli tot 30 juni) gedurende 20 dagen ter beschikking te stellen aan de Stad of aan de door haar voorgestelde gebruikers voor het organiseren van culturele activiteiten. Op deze stadsdagen is de 'Richtlijn Stadsdagen' van toepassing zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad in zitting van maart 2014. Deze 'Richtlijn Stadsdagen' wordt aan onderhavige overeenkomst gehecht.

De 20 'stadsdagen' worden volledig gratis ter beschikking gesteld, met inbegrip van:

- kwijtschelding van huur, van kosten voor nutsvoorzieningen en van de normale opkuis van de zaal en bijhorende artiesten- en publieksaccommodaties;
- brandverzekering;
- gebruik van sanitaire voorzieningen voor publiek en vestiaire;
- personeel: front of house en voltallig zaalpersoneel (tot 16 personen) voor maximum 4 uur per dag elk;
- personeel:

- ° drie techniekers (licht, geluid, algemeen, inclusief trekkenwand) voor bediening van het basispakket technische uitrusting voor maximum 8 uur per dag elk ingeval van een opbouwdag al dan niet gevolgd door repetities of voorstelling;
- ° drie techniekers (licht, geluid, algemeen, inclusief trekkenwand) voor bediening van het basispakket technische uitrusting voor maximum 8 uur per dag elk ingeval van een repetitie- of voorstellingsdag zonder opbouw of demontage;
- een basispakket technische uitrusting omvattende basislicht en eindversterking geluid.

Zijn niet inbegrepen in deze ter beschikkingstelling:

- catering voor artiesten en/of publiek;
- overuren personeel: uren gepresteerd bovenop het overeengekomen pakket (cfr supra).

Bijkomende technieken, bijkomend onthaalpersoneel en bijkomend technisch materiaal of installaties worden aan de gebruiker aangerekend aan de op dat moment binnen NV Capitole geldende tarieven, en maken deel uit van de overeenkomst tussen NV Capitole en de gebruiker.

§ 2. Wat de catering betreft gelden binnen de 'stadsdagen' volgende afspraken:

- in principe wordt gebruik gemaakt van de cateraar waarmee NV Capitole een concessieovereenkomst heeft afgesloten;
- het gebruik van een andere commerciële cateraar is mogelijk mits betaling van een uitkoopsom aan de concessiehouder. De gebruiker van de zaal onderhandelt hierover rechtstreeks met de concessiehouder;
- de gebruiker van de zaal kan ook zelf instaan voor de backstage-catering.

§ 3. Wat de ticketing betreft gelden binnen de 'stadsdagen' volgende afspraken:

- in principe wordt gebruik gemaakt van de ticketingservice waarmee NV Capitole een overeenkomst heeft afgesloten;
- het gebruik van een andere commerciële ticketingservice is mogelijk mits betaling van een uitkoopsom aan de concessiehouder aan de op dat moment voor NV Capitole geldende tarieven, en maken deel uit van de overeenkomst tussen NV Capitole en de gebruiker;
- de gebruiker van de zaal kan ook zelf instaan voor de ticketing.

§ 4. Door de Stad voorgestelde gebruikers kunnen, bovenop de 20 stadsdagen waarvan sprake in §1 van onderhavig artikel, maximum 15 stadsdagen opnemen aan een forfaitaire prijs van 5.000 euro (excl. BTW) per stadsdag.

Deze prijs zal vanaf 1 januari 2016 geïndexeerd worden. De referentie-index is de index van consumptieprijzen van de maand december 2014. In voormelde prijs zijn de diensten, waarvan sprake in § 1, tweede lid van onderhavig artikel, inbegrepen.

'NV Capitole' zal deze stadsdagen rechtstreeks factureren aan de gebruikers.

## Artikel 6

Om na te gaan welke periodes beschikbaar zijn maakt NV Capitole zijn speellijst vóór 15 april voorafgaand aan het speelseizoen over aan de Stad. De data van de aangevraagde beschikbaarstellingen evenals de identiteit van de kandidaat-gebruikers en de geplande activiteiten worden door de Stad aan NV Capitole meegedeeld uiterlijk op 15 juni. Voor aanvragen die gebeuren na 15 juni zal in gezamenlijk overleg een oplossing worden gezocht.

De Stad respecteert in haar voorstellen steeds de geest en de werking van NV Capitole. Over eventuele bezwaren van NV Capitole tegen voorgestelde kandidaat-gebruikers of tegen hun geplande activiteiten wordt tussen beide partijen overleg gepleegd.

## Artikel 7

NV Capitole verleent aan de Stad volledige vrijwaring m.b.t. het door de Stad geprefinancierde bedrag aan FOCI-subsidies voor een totaal bedrag van 1,5 miljoen euro. Ingeval dit bedrag niet of slechts deels aan de Stad zou worden terugbetaald, heeft de Stad het recht dit bedrag of het nog verschuldigd saldo in te houden op de krachtens deze overeenkomst aan NV Capitole te betalen subsidies, zoals bepaald onder artikel 2 van deze overeenkomst.

## Artikel 8

NV Capitole maakt uiterlijk tegen 1 december 2015 aan de 'Stad' een investeringsprogramma over geldend voor de periode tot en met 31 december 2030. Vervolgens zal het NV Capitole elk jaar, uiterlijk tegen 1 december, aan de 'Stad' een geactualiseerd investeringsprogramma voorleggen met een gedetailleerde en gemotiveerde opgave van de voorgenomen aanwending van de investeringssubsidie die voor het daaropvolgende kalenderjaar is toegekend.

## Artikel 9

NV Capitole verbindt er zich toe in zijn communicatie:

- de 'Stad' als ondersteunende overheid van zijn werking te vermelden;
- het internationale imago van Gent als 'scheppende stad' te ondersteunen en uit te dragen door binnen zijn internationale werking, op presentatieplatformen en in netwerken, zowel als in internationale publicaties, ruime aandacht te schenken aan de troeven van Gent als cultuurstad en als 'UNESCO Creative City of Music', en daarin het logo van de stad Gent te vermelden.

## Artikel 10

Toezicht op de naleving van deze overeenkomst wordt uitgeoefend door het Departementshoofd van het Departement Cultuur van de Stad of zijn/haar plaatsvervanger. Bij vaststelling van niet-naleving brengt deze daarvan verslag uit bij het College van Burgemeester en Schepenen.

### Artikel 11

De Stad behoudt zich het recht voor om, ingeval van stopzetting van de uitbating als theaterzaal door de NV Capitole, het in dat jaar reeds betaalde bedrag terug te vorderen. De overeenkomst zal kunnen beëindigd worden door een van beide partijen indien de voorwaarden waaronder zij verleend werd niet worden nageleefd.

### Artikel 12

Onderhavige overeenkomst vervangt met ingang van 1 januari 2015 de overeenkomst van 28 september 2010.

### Artikel 13

Alle gerechtelijke betwistingen met betrekking tot deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Oost-Vlaanderen..

De beslechting van betwistingen betreffende deze overeenkomst kunnen het voorwerp uitmaken van een arbitrageovereenkomst.

Opgemaakt te Gent in twee exemplaren. Elke partij één exemplaar ontvangen te hebben.

Voor NV Capitole,

---

NV Alpa  
met als vast vertegenwoordiger  
de heer Geert Allaert

---

NV Music Hall Group  
met als vast vertegenwoordiger  
mevrouw Amélie Allaert

Voor de Stad Gent

Voor de Burgemeester  
(cfr. delegatiebesluit dd. 16 juni 2014),

---

Annelies Storms,  
Schepen van Cultuur, Toerisme en Evenementen

---

Stadssecretaris,  
Paul Teerlinck