

OPSCHRIFT

Vergadering van 4 december 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01329

Onderwerp:

Beheersovereenkomst 2014-2016 houdende het realiseren van het beheer van het Jongerenontmoetingscentrum 'JOC' Zwijnaarde - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de beheersovereenkomst tussen het Stadsbestuur van Gent en de vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde voor het beheer van het Jongerenontmoetingscentrum 'JOC' Zwijnaarde voor de werkingsjaren 2014 - 2016.

Bevoegd: Elke Decruynaere

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
-

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2
- het Decreet van 6 juli 2012 houdende de ondersteuning en de stimulering van het lokaal jeugdbeleid en de bepaling van het provinciaal jeugdbeleid, dat in werking trad / treedt, naargelang het artikel, op 30/10/2012, 01/01/2013 en 01/01/2014
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 november 2012 houdende de bepaling van de Vlaamse beleidsprioriteiten voor het gemeentelijk jeugdbeleid
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 ter uitvoering van het decreet van 6 juli 2012
- het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent voor de beleidsperiode 2014 – 2019, onder voorbehoud van goedkeuring.

Bijgevoegde bijlage(n):

- INFRA 131022 - Beheersovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde 2014.docx
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In 2010 stopte Jeugdhuis Chaos in Zwijnaarde zijn werking. Er is voorlopig geen opvolging voor deze jeugdwerking. Daarom werd beslist om de voormalige jeugdhuisruimte polyvalent ter beschikking te stellen voor Zwijnaardse verenigingen, met voorrang voor jeugdverenigingen.

Naar analogie met de andere polyvalente zalen van de Jeugddienst, werd daartoe een beheersovereenkomst opgemaakt met vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde. Deze vzw beheert ook al zaal de Melac in opdracht van de Stad Gent.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Vanuit de Jeugddienst wordt gezocht naar een polyvalente invulling van beschikbare ruimtes. De stopzetting van Jeugdhuis Chaos zorgde ervoor dat er een ruimte vrijkwam in Zwijnaarde. De vraag naar (jongeren)ontmoetingsruimte in Zwijnaarde is groot, en daar kan aan tegemoet gekomen worden door deze ruimte polyvalent ter beschikking te stellen via een beheersvzw.

Met het oog op administratieve vereenvoudiging wordt een meerjarenovereenkomst afgesloten met de beheersvzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde voor de jaren 2014-2016. Bovendien geeft een meerjarenovereenkomst ook meer zekerheid en perspectief aan de beheersvzw.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende beheersovereenkomst tussen het Stadsbestuur van Gent en de vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde voor het beheer van het Jongerenontmoetingscentrum 'JOC' Zwijnaarde voor de werkingsjaren 2014 - 2016.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Bevolking en Welzijn — Jeugddienst**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *Ondersteunen jeugdwerk*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- INFRA 131022 - Beheersovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde 2014.docx

**Beheersovereenkomst tussen het Stadsbestuur van Gent en
Vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde**

**Realiseren van beheer van
Jongerenontmoetingscentrum 'JOC' in Zwijnaarde
voor werkingsjaren 2014-2016**

Tussen

de **Stad Gent**, met zetel ten Stadhuize, 9000 Gent, Botermarkt 1,

hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden:

- a) mevrouw Elke DECRUYNAERE, schepen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd (cfr. delegatiebesluit van 3 januari 2013)
- b) de heer Paul TEERLINCK, stadssecretaris

en die handelen in uitvoering van de zitting van de gemeenteraad van ... december;

hierna genoemd "de Stad Gent",

en

de **vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde**, afgekort **vzw OCZw**, met ondernemingsnummer 0831.343.052, opgericht op 25.10.2010 en waarvan de oprichtingsstatuten gepubliceerd zijn in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 03.12.2010 onder nummer *10176321*, met zetel Dorpsstraat 31 te 9052 Zwijnaarde,

hier vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, waarvoor optreden:

- a) De heer Lieven De Wilde, voorzitter, wonende Tramstraat 1/d te 9052 Zwijnaarde
- b) De heer Tom Van Wynsberge, secretaris, wonende Hondelee 27 te 9052 Zwijnaarde,

hierna genoemd "de beheerder",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Voorliggende beheersovereenkomst stelt zich tot doel een bijdrage te leveren aan de uitvoering van:

- a) het Decreet van 6 juli 2012 houdende de ondersteuning en de stimulering van het lokaal jeugdbeleid en de bepaling van het provinciaal jeugdbeleid, dat in werking trad / treedt, naargelang het artikel, op 30/10/2012, 01/01/2013 en 01/01/2014;
- b) het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 november 2012 houdende de bepaling van de Vlaamse beleidsprioriteiten voor het gemeentelijk jeugdbeleid;
- c) het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 ter uitvoering van het decreet van 6 juli 2012;
- d) het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent voor de beleidsperiode 2014 – 2019.
- e) de statutaire doelstellingen van de VZW OCZwijnaarde ter ondersteuning van het verenigingsleven en de ontmoetingsmogelijkheden te Zwijnaarde

Afdeling 1 - Voorwerp van de beheersovereenkomst

~~Artikel 1~~ - Doelstellingen en acties van de beheerder

De beheerder stelt zich tot doel het bevorderen van het socio-cultureel leven in Zwijnaarde door middel van het ter beschikking stellen van een polyvalente zaal aan de Gentse verenigingen.

Ter verwezenlijking van haar doelstellingen zal de beheerder de werking uitbouwen van de polyvalente zaal JOC Zwijnaarde, gelegen te 9052 Zwijnaarde, Heerweg-Zuid 124.

Het uitbouwen van de werking van de polyvalente zaal behelst onder meer het ter beschikking stellen van de polyvalente ruimtes in het gebouw aan diverse gebruikers, het instaan voor de goede orde, de zorg voor het gebouw en het uitvoeren van kleine niet-structurele onderhoudswerken.

~~Artikel 2~~ - Bijdrage aan lokaal jeugdbeleid

Voorvoemde actie levert een bijdrage aan onderstaande strategische en operationele doelstellingen zoals opgesomd in het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent:

Strategische doelstelling	We voeren een kind- en jeugd vriendelijk beleid, zichtbaar in alle levensdomeinen en met aandacht voor kwetsbare jeugd
Operationele doelstelling	Verbeteren van het aanbod, de kwaliteit en het beheer van binnen- en buiteninfrastructuur
Actie	Ondersteunen kwaliteitsvolle jeugdwerkinfrastructuur

~~Artikel 3~~ - Prestaties

~~Artikel 4~~ - De beheerder verbindt er zich toe volgende prestaties te leveren en te meten:

Prestaties	<ul style="list-style-type: none">- een zo optimaal en maximaal mogelijke bezetting van de infrastructuur- de infrastructuur wordt in hoofdzaak gebruikt door de prioritaire doelgroepen- ervoor zorgen dat de gebruikers tevreden zijn over het gebruik van de infrastructuur
Indicator	<ul style="list-style-type: none">- het als een goede huisvader beheren van het gebouw- Er is promotiemateriaal en website aanwezig en deze worden verspreid en bekendgemaakt- Er is een klantvriendelijke en efficiënte dienstverlening- Er zijn minstens 52 activiteiten per jaar. Minstens 30 % van de gebruikers behoren tot categorie 1+, 1 of 2 van de prioritaire doelgroepen- De infrastructuur is in goede staat
Meetinstrumenten	<ul style="list-style-type: none">- registratie van alle reservaties van de zalen, met een onderscheid in gebruikers, ruimte en soort activiteit, volgens het sjabloon opgesteld door de Jeugddienst van de Stad Gent- een duidelijk globaal boekhoudkundig overzicht van inkomsten en uitgaven- digitale tevredenheidsmeting bij de gebruikers, opgemaakt door de Jeugddienst van de Stad Gent, en verbeteracties op basis van de resultaten van deze meting

Het gebruik levert tevens een bijdrage aan de doelstellingen van de beheerder, met name de ondersteuning van het Zwijnaardse verenigingsleven door het ter beschikking stellen van een geschikte infrastructuur, in voorkomend geval in hoofdzaak voor het uitbouwen van een jeugdwerking.

De beheerder mag de hoofdzakelijke bestemming niet wijzigen zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad Gent.

~~Artikel 5~~ - Terbeschikkingstelling gebouw

Het gebouw gelegen te 9052 Zwijnaarde, Heerweg-Zuid 124 is eigendom van het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf (sogent). In het kader van de opdracht van de beheerder stelt sogent volgende ruimtes aan de beheerder ter beschikking:

- op het gelijkvloers gelegen: de inkomhal (11 m²), de polyvalente zaal met toeg (113 m²), de vergaderruimte (14 m²), de drankenberging (12 m²) en de sanitaire voorzieningen (10 m²),
- de ruimten die langs buiten te bereiken zijn: de bergruimte (14m²) en de technische ruimte (4,5 m²)
- de koer en de achtertuin: gedeeld beheer met Chiro Ambo

De modaliteiten omtrent het ter beschikking stellen van bovenvermelde ruimtes worden in een afzonderlijke overeenkomst bepaald.

~~Artikel 6~~ - Duur, wijziging of beëindiging van de overeenkomst

Onderhavige beheersovereenkomst gaat in op 1 januari 2014 en eindigt op 31 december 2016.

Onderhavige beheersovereenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd.

Ze kan te allen tijde in onderling schriftelijk akkoord tussen beide partijen worden aangepast.

Elke wijziging m.b.t. het beheer van het gebouw vermeld in artikel 4 van deze overeenkomst wordt door de beheerder onmiddellijk aan de Stad Gent schriftelijk gemeld.

Onderhavige beheersovereenkomst eindigt van rechtswege bij ontbinding van de beheerder.

Ze kan op elk moment door beide partijen worden opgezegd per aangetekend schrijven. De opzegtermijn bedraagt voor de beide partijen 1 jaar, ingaande op de eerste van de maand volgend op deze waarin de opzeg gedaan wordt. Geen van de beide partijen kan hiervoor een verbrekingsvergoeding eisen. De Stad Gent zal sogent tijdig op de hoogte brengen van de beëindiging van de beheersovereenkomst.

Bij de beëindiging van de beheersovereenkomst, ook voortijdig, zal de beheerder aan de Stad Gent verantwoording afleggen betreffende de uitbating van het gebouw als polyvalente zaal.

Alle openstaande en nog te vervallen kosten ten laste van de beheerder op dag van beëindiging van de beheersovereenkomst worden door de beheerder vereffend.

Tussen de Stad Gent en de beheerder zal overleg worden gepleegd betreffende de reeds afgesloten overeenkomsten tot reservatie van de ruimten van het gebouw in de periode na het beëindigen van de beheersovereenkomst en eventueel ontvangen voorschotten betreffende deze reservaties.

Bij beëindiging van de beheersovereenkomst, ook voortijdig, zal de gebruiksovereenkomst afgesloten tussen sogent en de beheerder eveneens worden beëindigd. De beheerder zal het gebouw in goede staat van onderhoud, zoals omschreven in de gebruiksovereenkomst, terug ter beschikking stellen aan sogent.

Artikel 7 - Engagementen van de Stad Gent

6.1 Kosteloos karakter van het gebruik

De beheerder dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van gebruik.

De Stad Gent dient geen beheersvergoeding te betalen voor het beheer van het goed door de beheerder.

Onderhavige beheersovereenkomst betreft een lastgeving van de Stad Gent aan de beheerder "om niet".

De beheerder geeft de ruimten in gebruik overeenkomstig de modaliteiten, bepaald in Afdeling 2 van de onderhavige overeenkomst. De inkomsten uit het gebruik worden door de beheerder voor zijn rekening geïnd.

6.2 Ondersteunende dienstverlening

De Stad Gent staat in voor de algemene schoonmaak van de ruimten vermeld onder artikel 4 en die namens sogent in gebruik worden gegeven aan de beheerder. De ruimtes worden twee maal per maand volledig schoongemaakt. Bijkomende schoonmaakbeurten zijn voor rekening van de beheerder.

De gebruikers van het gebouw zijn zelf gehouden om de gebruikte polyvalente ruimten en de gemeenschappelijke delen proper achter te laten. De beheerder neemt dit op in een gebruiksreglement en houdt toezicht op de netheid waarin deze ruimten door de gebruikers worden achtergelaten.

De beheerder voorziet een service-punt waar de nodige schoonmaakproducten en materieel door de Stad Gent ter beschikking worden gesteld.

Er worden de gebruikers in beginsel geen kosten aangerekend voor schoonmaak, behoudens indien de beheerder oordeelt dat de ruimten na gebruik onvoldoende proper werden achtergelaten. Desgevallend kan de beheerder ook zelf instaan voor de schoonmaak en de kosten hiervan doorrekenen aan de betreffende gebruiker.

6.3 Nutsvoorzieningen en lasten

De beheerder staat in voor het betalen van de nutsvoorzieningen, de huur der tellers en alle eventuele abonnementskosten of huurgelden die betrekking hebben op deze nutsvoorzieningen. De beheerder sluit hiervoor contracten af met de leveranciers van water, gas en elektriciteit. Dit gebeurt in overleg met Chiro Ambo, die de ruimtes op de verdiepingen van het pand huurt.

Voor de verdeling van de kosten voor de nutsvoorzieningen in het gehele gebouw zal de beheerder met Chiro Ambo een verdeelsleutel afspreken op basis van het reële aandeel in het verbruik. Deze verdeelsleutel wordt periodiek geëvalueerd en kan worden bijgesteld.

Voor deze kosten rekent de beheerder op forfaitaire basis aan de gebruikers een kostenvergoeding aan volgens de modaliteiten, bepaald in Afdeling 2 van onderhavige overeenkomst.

6.4 Onderhoud, herstellingen en veranderingen

Het goed wordt in gebruik gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De beheerder verbindt zich ertoe het goed als een goede huisvader en in een degelijke staat te onderhouden.

De beheerder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, overeenkomstig de bepalingen betreffende de huurderverantwoordelijkheid in het burgerlijk wetboek en onverminderd de toepassing van artikel 7 van onderhavige overeenkomst.

~~Artikel 8~~ — **Verzekeringen**

De beheerder 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 te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren. De beheerder test regelmatig en minstens één maal per jaar de werking van de brandalarminstallatie, de nooduitgangen en vluchtwegen en de blusinstallatie.

De beheerder is als beheerder en gebruiker van het gebouw verantwoordelijk voor brand tot beloop van 371.250,00 euro (abex index 729) en verbindt er zich toe om voor dat bedrag de risico's brand, ontploffing en aanverwante risico's te verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij, met inbegrip van de aansprakelijkheid van alle eindgebruikers.

Het gebouw wordt door de eigenaar verzekerd tegen brand en aanverwante gevaren met een vrijstelling van 371.250,00 euro (abex index 729). De eigenaar neemt in haar brandpolis een bijzondere clausule op van afstand van verhaal tegenover de beheerder en alle eindgebruikers.

De beheerder verzekert zijn aansprakelijkheid voor brand tegenover derden, en sluit alle verzekeringen waartoe hij als exploitant wettelijk verplicht is, af.

Het komt de beheerder toe eventuele eigen bezittingen zelf te verzekeren.

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

De beheerder moet een kopij van de verzekeringspolis overmaken aan de Stad Gent binnen de maand na de ingebruikname van het goed. De Stad Gent heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

De Stad Gent behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de gebruiker te wijzigen tijdens de duur van deze overeenkomst bij aanpassing van de afspraken tussen de eigenaar en haar verzekeraar.

De beheerder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de Stad Gent de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

~~Artikel 9~~ - Taksen, belastingen en heffingen

8.1 De billijke vergoeding

De beheerder staat in voor het betalen van de billijke vergoeding. De gebruikers dienen zelf in te staan voor andere gebeurlijke taksen voortvloeiend uit de activiteiten die zij bij het gebruik van de ruimtes ontplooiën, waaronder de vergoeding voor gebruik van auteursrechtelijk beschermde werken aan Sabam.

8.2. De kosten voor de afvalophaling

De beheerder staat in voor de kosten verbonden aan de afvalophaling. Deze kunnen worden verrekend in het forfait dat hij aanreket aan de gebruiker voor deelname in de kosten.

De beheerder voert een actief afvalpreventiebeleid, o.a. door richtlijnen in het gebruiksreglement op te nemen en het gebruik van herbruikbare bekertjes in de plaats van wegwerpbekertjes te verplichten. Er worden herbruikbare bekertjes door de Stad Gent ter beschikking gesteld. De beheerder staat in voor de uitwerking van een systeem voor het gebruik en het behoud van de bekertjes.

~~Artikel 10~~ - Afname dranken

De beheerder werkt met een vaste drankleverancier. De beheerder voert hiervoor onderhandelingen met meerdere drankleveranciers om de meest gunstige prijs te bedingen. Hierbij voorziet de beheerder ook de mogelijkheid om fair trade producten af te nemen (minstens wat betreft het aanbieden van fruitsap en wijn). De gebruiker is ertoe gehouden de dranken af te nemen bij de beheerder of rechtstreeks bij de vaste drankleverancier. Gebruikers kunnen voor hun activiteiten drank laten sponsoren.

Afdeling 2 - Beheersmodaliteiten

~~Artikel 11~~ - Verhuur aan gebruikers

De beheerder kan de in beheer gegeven ruimten verhuren aan verenigingen en derden in overeenstemming met de gebruiksmodaliteiten die in deze afdeling worden vermeld.

De beheerder zorgt voor een duidelijk huishoudelijk reglement.

10.1. Aard van de activiteiten

Gebruikers kunnen het gebouw voor allerlei publieke activiteiten huren.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten in het gebouw:

- Partijpolitieke activiteiten onder de vorm van een congres, de voorstelling van een politiek programma of een verkiezingsprogramma met oog op politieke propaganda.
- Religieuze activiteiten, erediensten.

(Deze opsomming is exemplatief.)

10.2. Promotie aan prioritaire doelgroepen

De beheerder staat in voor een actieve bekendmaking van de infrastructuur bij de prioritaire doelgroepen bepaald in dit artikel.

De beheerder zorgt voor een overzichtelijke website en een vlotte communicatie via e-mail en telefoon, om de promotie en de dienstverlening te versterken.

Daarbij dient de beheerder rekening te houden met vier onderscheiden categorieën van gebruikers, die hier in volgorde van voorrang worden opgesomd:

- 1+. Door de Stad Gent erkende jeugdwerkinitiatieven en studentenverenigingen; initiatieven betoelaagd door 'Alles Kan' en individuele jongeren (<26jaar) woonachtig in Gent, die jeugdwerkinitiatieven nemen
1. Zwijnaardse verenigingen (socio-culturele verenigingen, sportclubs, scholen, ... met werking in Zwijnaarde)
2. Andere Gentse initiatieven met werking/secretariaat/maatschappelijke zetel in Gent; erkend door de Stad Gent; sociaal-culturele verenigingen erkend of gesubsidieerd door Vlaamse Overheid en hun lokale afdelingen; scholen en onderwijsinstellingen; activiteiten betoelaagd door de Stad Gent (projectsubsidies, bv Wijk aan Zet)
3. Derden (particulieren, bedrijven, niet-erkende Gentse verenigingen, verenigingen van buiten Gent, politieke partijen en fracties, vakbonden, 'de vriendenkring van...' alle voorgaande).

De beheerder ziet er op toe dat de reservatietermijn voor gebruikers van categorie 1+, 1 en 2 vanaf 1 jaar voorafgaand aan de activiteit is. De reservatietermijn voor gebruikers van categorie 3 is vanaf 6 maanden voorafgaand aan de activiteit.

De beheerder ziet er op toe dat verschillende verenigingen en organisaties de kans hebben om gebruik te maken van de infrastructuur. De beheerder zorgt er ook voor dat alle gebruikers binnen een bepaalde categorie gelijkwaardig behandeld worden. Bij gelijktijdige boekingen wordt voorrang gegeven aan Gentse jeugdverenigingen en verenigingen uit Zwijnaarde of aangrenzende wijken, te raadplegen bij de dienst Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent.

De bewijslast over de categorie waarin gebruikers vallen, ligt bij de gebruikers zelf. Bij twijfel kan advies ingewonnen worden bij de Stad Gent.

10.3. Reservaties

De beheerder werkt een regeling uit voor de wijze van reservatie en de reservatieperiode voor de gebruikers en beheert de reservatiekalender in functie van de doelstellingen van de onderhavige overeenkomst en de kwaliteit van de dienstverlening aan de gebruikers.

De modaliteiten van gebruik en eventuele wijzigingen ervan worden opgenomen in het door de beheerder op te stellen gebruiksreglement, dat kenbaar wordt gemaakt aan de Stad Gent en de gebruikers.

De Stad Gent kan te allen tijde een overzicht van alle reservaties opvragen bij de beheerder, die dit onverwijld zal meedelen.

10.4. Repetitief gebruik

Gebruikers die wekelijks, om de twee weken of maandelijks op een vaste dag het gebouw willen huren, kunnen met de beheerder een contract afsluiten, eventueel met aangepaste tarieven indien zo bepaald in het gebruiksreglement.

~~Artikel 12~~ - Gebruiksrecht van de Stad Gent, de eigenaar en de beheerder

De Stad Gent, sogent en de beheerder kunnen voor eigen activiteiten 10 maal per jaar gebruik maken van het gebouw, zonder betaling van de waarborg, huur noch verzekeringen. Zij dienen hiervoor bij reservatie rekening te houden met de beschikbaarheid. De beheerder kan voor dit gebruik wel de kosten aanrekenen als bedoeld in artikel 13 van onderhavige overeenkomst.

~~Artikel 13~~ - Tarieven

12.1. Waarborg

Iedere gebruiker betaalt een waarborg voor het gebruik van de infrastructuur ten belope van 50 procent van de contractprijs (huurprijs + kosten) met een minimum van 50 euro. Bij repetitief gebruik kan de beheerder met de gebruiker afspreken om een éénmalige waarborg te storten en wordt deze pas vrijgegeven na afloop van het laatst gereserveerde gebruik.

Bij betaling van de waarborg ontvangt de gebruiker een schriftelijk betalingsbewijs.

De beheerder bepaalt in het gebruiksreglement de modaliteiten van storting en teruggave na gebruik.

Na afloop van de activiteit wordt de waarborg terugbetaald, op voorwaarde dat er geen schade of een andere overtreding op het gebruikersreglement werd vastgesteld.

12.2. Huurprijs

Iedere gebruiker (met uitzondering van deze bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst) betaalt een huurprijs voor het gebruik van het gebouw.

De huurprijs is afhankelijk van de gebruikte lokalen, de categorieën gebruikers en de aard van de activiteit. De beheerder beoordeelt de aard van de activiteit.

De huurprijzen zijn vermeld in onderstaand schema.

Soort gebruiker	Categorie 1+	Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
-----------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Soort activiteit

Vergaderingen				
Repetities				
Spelen zonder €	GRATIS	GRATIS	GRATIS	100€
Vorming zonder €				
Recepties				
Koffietafels	GRATIS	GRATIS	GRATIS	100€
Vorming met €				
Tentoonstellingen	GRATIS	GRATIS	GRATIS	100€
Spelen met €				
Wedstrijden, Quiz, Schieting	100€	100€	100€	150€
Beurzen				
Voorstellingen: Comedy, theater, cabaret, ...	100€	100€	100€	150€
Muziek - Concerten				
Fuiven – Dansfeesten	100€	100€	100€	150€
Eetfestijnen				

De gebruikers van categorie 1+, 1 en 2 die een repetitief gebruik van 10 keer in 1 jaar reserveren, krijgen een korting van 50% (die ook op de kosten wordt doorgerekend).

De huurprijzen dienen tevens opgenomen te worden in het door de beheerder op te maken gebruiksreglement.

Deze prijzen bevatten geen kosten voor nutsvoorzieningen en brandverzekeringen.

De inkomsten uit de verhuur worden door de beheerder voor zijn rekening geïnd. De eventuele winst dient geïnvesteerd te worden in opdrachten kaderend binnen deze beheersovereenkomst.

~~Artikel 14~~ - Andere kosten

De beheerder kan aan de gebruiker volgende kosten forfaitair aanrekenen: kosten voor afvalverzameling of -ophaling, billijke vergoeding, schoonmaak, gebruik van een keuken, repetitieruimtes... en alle andere betalende verplichtingen van de beheerder die voortvloeien uit onderhavige beheersovereenkomst onverminderd het eventueel inhouden van de waarborg als gevolg van aangerichte schade, het achterlaten van het goed in een onvoldoende nette toestand, of het niet naleven van het huishoudelijk reglement.

~~Artikel 15~~ - Dienstverlening aan de gebruikers

De beheerder staat in voor:

- bereikbaarheid via telefoon en e-mail, het opmaken en onderhouden van een overzichtelijke website,
- het beantwoorden van vragen van potentiële gebruikers, ten laatste binnen de twee werkdagen
- permanente bereikbaarheid voor vragen en informatie voor en tijdens activiteiten
- de administratie voor het ter beschikking stellen van de ruimtes, waaronder het opstellen van een tegensprekelijke staat van bevinding voor en na gebruik, de ondertekening van de gebruiksovereenkomsten, het innen en terugstorten van de waarborg, het innen van de huurgelden, ...
- het overhandigen van de sleutels, het geven van uitleg, het afstellen en controleren van de installaties
- een klantvriendelijke en efficiënte dienstverlening, structureel voeren van tevredenheidsmeting bij de gebruikers
- het ter beschikking stellen van een duidelijk gebruiksreglement

- logistieke ondersteuning (leveringen, aankopen,...)
- administratieve ondersteuning bij de organisatie van activiteiten (aanvragen, meldingen, subsidies,...)
- de veiligheid en onderhoud van het gebouw, o.a. het duidelijk aangeven van de maximale bezettingscapaciteit van het gebouw, het aanbrengen van signalisatie om het rookverbod te doen naleven, enz.
- contacten met de Jeugddienst van de Stad Gent
- een goede communicatie met de buurt en de omwonenden.

De beheerder kan hiervoor gebruik maken van de ondersteuning van de Jeugddienst van de Stad Gent (herbruikbare bekens, informatie en advies, fuifkoffer, promotie, ...).

~~Artikel 16~~ - Verplichtingen van de gebruikers, op te nemen in het gebruiksreglement

15.1. Het respecteren van de bezettingsgraad van de ruimtes

De maximumcapaciteit van de ruimtes zoals bepaald door de brandweer wordt door de beheerder duidelijk aangegeven in de zaal. De gebruiker verbindt zich ertoe deze bezettingsgraad te respecteren en draagt de verantwoordelijkheid voor de gevolgen wegens het niet respecteren.

15.2. Overlast

De gebruiker beperkt de last voor de omgeving tot het absolute minimum en vermijdt iedere vorm van overlast voor de omwonenden. De gebruiker respecteert daartoe de richtlijnen die de beheerder uitvaardigt en die in het gebruiksreglement zijn opgenomen, alsook de richtlijnen die de beheerder desgevallend ter plaatse geeft.

De gebruiker die een fuif of dansfeest organiseert van meer dan 200 personen, dient fuifbegeleiders in te zetten om de overlast naar de buurtbewoners te herleiden tot een absoluut minimum.

15.3. Rookverbod

De wet op het rookverbod dient strikt te worden gerespecteerd door de gebruikers. De beheerder ziet streng toe op de naleving ervan.

15.4. Weigeren van gebruikers

Aan alle gebruikers worden de regels voor het gebruik van het gebouw duidelijk voorgelegd, gebruikers dienen het huishoudelijk reglement te ondertekenen en verklaren zich zo akkoord met de opgelegde voorwaarden.

Indien gebruikers zich toch niet aan de voorwaarden houden of bewust de regels niet naleven, dan zullen zij hier door de beheerder schriftelijk op gewezen worden. Bij ernstige overtredingen of bij herhaaldelijk misbruik, kan de beheerder die gebruiker weigeren voor maximaal 1 jaar. Ook gebruikers die in andere zalen van de Stad Gent geweigerd werden, kunnen in deze zaal geweigerd worden voor dezelfde periode.

~~Artikel 17~~ - Aansprakelijkheid

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

Afdeling 3 – Bijzondere bepalingen

~~Artikel 10~~ – Correspondentie en communicatie

De beheerder die in het kader van zijn beheersopdracht specifieke externe communicaties opzet, licht de Stad Gent hierover in.

De Stad Gent verbindt zich ertoe op een correcte manier informatie te verstrekken over de gebruiksmodaliteiten en -voorwaarden in onderhavige beheersovereenkomst aan iedereen die hiernaar informeert.

De Stad Gent en de beheerder verbinden zich ertoe elkaar tijdig op de hoogte te brengen van gebeurlijke beslissingen, geplande activiteiten en alle andere relevante informatie die de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst kunnen beïnvloeden. Ze plegen daartoe op regelmatige basis overleg met elkaar.

De bevoegde stedelijke dienst van de Stad Gent is de rechtstreekse gesprekspartner van de beheerder voor de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst.

De gegevens betreffende de beheerder en de bevoegde dienst voor de Stad Gent zijn de volgende:

De beheerder:

- | | |
|--|--|
| - Organisatie | Vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde |
| - Rechtsvorm | Vzw |
| - Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten | Lieven De Wilde, voorzitter |
| - Contactpersoon | Lieven De Wilde |
| - Correspondentieadres | Dorpsstraat 31 – 9052 Zwijnaarde |
| - Telefoonnummer | 0471/82 42 65 - 0479/10 00 35 |
| - Faxnummer | |
| - Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder | BE63 3900 4639 0408
Ontmoetingscentrum Zwijnaarde vzw |
| - e-mail | voorzitter@oczwijnaarde.be |

De Stad Gent:

- | | |
|------------------|--|
| - Naam dienst | Jeugddienst |
| - Contactpersoon | Nathalie Delporte |
| - Adres | Kammerstraat 10, 9000 Gent |
| - Telefoon | 09 269 81 28 |
| - Fax-nummer | 09 225 00 58 |
| - e-mail | nathalie.delporte@gent.be |

~~Artikel 10~~ – Inhoudelijke en financiële controle

De beheerder houdt een registratiesysteem en een duidelijke boekhouding bij. De beheerder zal bovendien zijn medewerking verlenen aan kwaliteitsmetingen die door de Stad Gent worden gevraagd. De documenten van het voorbije jaar worden ten laatste eind maart van het daaropvolgende jaar overgemaakt. Ten laatste eind april volgt dan een evaluatiegesprek.

Wanneer deze evaluatie negatief blijkt te zijn, zal er in samenspraak een bijsturing opgesteld worden en na 6 maanden volgt dan een nieuwe evaluatie.

Indien één van beide partijen te kwader trouw blijkt, d.w.z. bewust de beheersovereenkomst niet naleeft, of bij contractuele wanprestatie, kan de beheersovereenkomst onmiddellijk beëindigd worden, mits aangetekend schrijven.

~~Artikel 20~~ — **Andere bijzondere bepalingen**

De beheerder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad Gent, teneinde het goed te bezichtigen.

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

Bij beëindiging van onderhavige overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het goed, zal de beheerder de aanplakbrieven die haar door de Stad Gent zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Bezoekers zullen het goed kunnen bezichtigen en dit minstens twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de beheerder.

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

- de Stad Gent, ten Stadhuize;
- de beheerder, op diens maatschappelijke zetel.

~~Artikel 21~~ — **Non-discriminatie**

~~Artikel 22~~ — **De beheerder verbindt er zich toe:**

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

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

~~Artikel 23~~ — **Betwisting**

~~Artikel 24~~ — **In geval van betwistingen zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent bevoegd.**

Opgemaakt in 3 exemplaren te Gent

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Datum ondertekening:

Voor de beheerder,

vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde

Datum ondertekening:

Datum ondertekening:

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Voor de burgemeester (bij
delegatiebesluit van 3
januari 2013),
Elke Decruynaere
Schepen van Onderwijs,
Opvoeding en Jeugd

Tom Van Wynsberge
Secretaris

Lieven De Wilde
Voorzitter