

GECOÖRDINEERDE VERSIE
wijzigingen bij Addendum 1 in het rood, in werking
vanaf 01/01/2019

OVEREENKOMST INZAKE HET RECHT EEN
BEROEPSWERKZAAMHEID UIT TE OEFENEN

TUSSEN

1. **CVBA WAALSE KROOK** met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, RPR GENT ondernemingsnummer 0819.226.861, hier vertegenwoordigd door Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, voorzitter, en, Bart Vermaercke en Els Van Damme, 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.

Extra overweging bij Addendum nr. 1

Het is noodzakelijk om voormelde overeenkomst op een aantal punten aan te passen, in het bijzonder in functie van de beslissingen van de BTW administratie van 2014 (en de door haar vooropgestelde modelovereenkomst) en van 2019 (ingevolge de controle van de Bijzondere Belastinginspectie), en te actualiseren in functie van de update van het exploitatiemodel, het definitieve verzekeringsmodel en om de verschillende contracten en documenten van Cvba Waalse Krook met elkaar in overeenstemming te brengen. Aangezien de gewijzigde BTW behandeling op basis van voormelde beslissing geldt vanaf 1 januari 2019, treedt dit Addendum in werking met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019.

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.

- “ BTW akkoord” De akkoordverklaring inzake BTW dd. 10 december 2019 met betrekking tot de door Bijzondere Belastinginspectie gecontroleerde jaren 2016, 2017 en 2018 en de toekomstige “BTW-behandeling” m.b.t. de activiteiten van de CVBA Waalse Krook vanaf 1 januari 2019.
- “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.
- “Onmiddellijke omgeving van het Gebouw” het Miriam Makebaplein en de publieke fietsenstalling op niveau -1 en -2, de brug die het Makebaplein verbindt met de Kuiperskaai, de passerelles langs weerszijden en het terras van het Krookcafé.
- “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 **en basistelefonie inclusief abonnementen** (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. **Een dagdeel bedraagt 5 aaneensluitende uren. Aanvang en einduur worden zo vastgelegd dat er minstens 2 gebruiksmomenten per dag zijn. 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 klassement 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
- (10) **De aansluiting en de meters van de distributiemaatschappijen, die op naam staan van de Uitbater. Het werkelijke verbruik van de Gebruiker maakt een variabele kost uit in de zin van artikel 3.3.**

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 is bepaald op ~~ÉÉN MILJOEN ZESHONDERDZESENNEGENTIGDUIZEND~~ ~~DRIEHONDERD ZEVENENTWINTIG (1.696.327 euro)~~ **TWEE MILJOEN TWEEHONDERD DRIEËNVEERTIG DUIZEND VIJFHONDERD NEGENENTACHTIG KOMMA VIJFENDERTIG (2.243.589,35 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.~~

Voormelde prijs werd in 2016 voorlopig vastgelegd op basis van een inschatting van de kosten van de minimale dienstverlening. In toepassing van artikel 3.1 van de oorspronkelijke Overeenkomst Beroepswerkzaamheid van 20 februari 2017, werd de prijs geëvalueerd. De prijs wordt met ingang van 1 januari 2019 definitief vastgelegd op basis van de geactualiseerde effectieve kosten van het minimale dienstverleningspakket rekening houdend met het in 2019 afgesloten BTW akkoord¹.

Van de jaarprijs 2.243.589,35 euro, is op een deel nl. 653.714,84 euro 21 % BTW verschuldigd (= 137.280,12 euro). Het andere deel nl. 1.589.874,49 euro is vrijgesteld van BTW in toepassing van art. 44, §3, 2° WBTW. Dit overeenkomstig het BTW akkoord.

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~~850.119,72 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 consumptieprijzen 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:

- basisprijs: de prijs zoals bepaald hierboven.
- nieuw indexcijfer jaar X: het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december jaar X -1
- aanvangsindexcijfer: het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december 2016.

¹ Let wel, het nieuwe bedrag werd omgerekend naar jaar 2017, zodat bij betaling ook het nieuwe bedrag telkens geïndexeerd wordt met aanvangsindex van december 2016, conform artikel 3.2.

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 eenhet~~ huishoudelijk reglement. ~~Diteze documenten~~ is 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

~~Onverminderd onderstaande bepalingen, behoudt d~~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, ~~waarbij de Uitbater als verzekeringnemer handelt voor eigen rekening en voor rekening van haar vennoten.~~
- verzekering tegen brand en aanverwante risico's: ~~de Uitbater doet een afstand van verhaal ten voordele van de Gebruiker aanvaarden door de verzekeraar met betrekking tot de schade die wordt gedekt door deze verzekering.~~

~~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.~~

~~Partijen laten elk hun burgerlijke aansprakelijkheid verzekeren voor schade aan derden op grond van artikel 1382 tot en met 1386bis van het Burgerlijk Wetboek.~~

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. Volledige overeenkomst

~~De Overeenkomst drukt volledig de wil uit van de Partijen en vervangt alle vorige overeenkomsten, afspraken en besprekingen, zowel schriftelijk als mondeling, tussen de partijen, hun aangestelden en hun adviseurs met betrekking tot het voorwerp van de Overeenkomst.~~

Artikel 10. Nietigheid

Indien één of meerdere bepalingen van de Overeenkomst nietig zouden dienen te worden verklaard of onuitvoerbaar zouden worden omwille van een wetswijziging of van een andere reden, zal hierdoor de wettelijkheid, geldigheid en het uitvoerbare en afdwingbare karakter van de overige bepalingen van het desbetreffende artikel van de Overeenkomst en van de Overeenkomst in zijn geheel, voor zover deze nog enige uitwerking of bestaansgrond hebben, niet worden aangetast. De Partijen verbinden er zich toe om in de mate van wat wettelijk mogelijk is, de ongeldige bepalingen te vervangen door een nieuwe bepaling die overeenstemt met de doelstellingen en keuzes van de Overeenkomst.

Artikel 11. Titels

De omschrijvingen of titels van de verschillende artikelen van de Overeenkomst zijn enkel toegevoegd om duidelijkheid van de tekst te bevorderen en kunnen in geen geval worden beschouwd als een wezenlijk deel van de Overeenkomst of als houden ze enige definitie, beperking of afbakening in van het toepassingsgebied of het doel van het specifieke artikel of paragraaf waarnaar ze verwijzen.

Artikel 12. Woonstkeuze

Alle mededelingen die noodzakelijk zijn in het kader van de Overeenkomst zullen worden gedaan per Kennisgeving aan de adressen vermeld bij de aanhef van de Overeenkomst.

Elke adreswijziging zal aan de andere Partij per Kennisgeving worden meegedeeld.

Artikel 13. 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 14. 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 15. 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 16. Inwerkingtreding

De overeenkomst treedt in werking vanaf 1 januari 2017. **Addendum 1 vanaf 1 januari 2019.**

Opgemaakt te Gent in twee exemplaren, in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van Cvba Waalse Krook dd./..../2021 en van de beslissing van de Gemeenteraad van/..../2021, waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

CVBA WAALSE KROOK (UITBATER)	

Bart Vermaercke Bestuurder	Els Van Damme Bestuurder
Sami Souguir Voorzitter van de Raad van Bestuur	
Stad Gent (GEBRUIKER)	
De stadssecretaris	De Burgemeester
Mieke Hullebroeck Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent	Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019 Mathias De Clercq Burgemeester