

ADDENDUM 1 bij de OVEREENKOMST INZAKE HET RECHT EEN BEROEPSWERKZAAMHEID UIT TE OEFENEN

TUSSEN

CVBA Waalse Krook met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1 en administratieve zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, RPR Gent en ondernemingsnummer BE 0819.226.861, hier vertegenwoordigd door Sami Souguir, Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, voorzitter van de Raad van Bestuur 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

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Mathias De Clercq, Burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit bij delegatiebesluit van 26 november 2019.

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. Partijen hebben de Overeenkomst afgesloten inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen voor een periode van 20 jaar, met ingang van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2037.
4. 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.

In *artikel 1 - Definities* worden de volgende 2 nieuwe begrippen ingevoegd:

na "*administratieve beslissing*":

"BTW akkoord": de akkoordverklaring inzake BTW dd. 10 december 2019 met betrekking tot de door de 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.

en na "*Onroerend Goed*":

"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.

Artikel 2.

In *artikel 2 - Voorwerp van de Overeenkomst*, wordt aan de opsomming van de minimum diensten onder punt (1) *Het gebruik van het uitgeruste en ingerichte Onroerende Goed* toegevoegd: en basistelefonie inclusief abonnementen.

In puntje (2) *Het gebruik van de polyvalente zaal* wordt de omschrijving van de dagdelen aangepast:

“Er zijn 2 dagdelen per dag, van 8u30 tot 14u30 en van 15u tot 21u30.” te vervangen door:

“Een dagdeel bedraagt 5 aaneensluitende uren. Aanvang en einduur worden zo vastgelegd dat er minstens 2 gebruiksmomenten per dag zijn.”

In datzelfde *artikel 2* wordt een puntje (10) toegevoegd:

(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.

Artikel 3.

Artikel 3.1 en artikel 3.2 met betrekking tot prijs en indexatie worden integraal vervangen door wat volgt:

Artikel 3.1. Algemeen

De in Artikel 2. hiervoor bedoelde minimumdiensten worden verstrekt tegen een jaarlijkse forfaitaire prijs die is bepaald op 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.

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

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.

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

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.

In *artikel 3.3 - Variabele kosten* wordt in de eerste zin het woord “vaste” geschrapt.

Op het einde van het artikel worden aan de opsomming 3 doorlooppuntjes (...) toegevoegd om aan te geven dat de opsomming niet limitatief is.

Artikel 4.

Artikel 5.3 - Richtlijnen Uitbater wordt integraal vervangen door wat volgt:

Wat het gebruik van het Onroerend Goed en de diensten vermeld in Artikel 2. betreft, richt de Gebruiker zich steeds naar de richtlijnen van de Uitbater, zoals vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Dit document is bindend voor alle Partijen.

Artikel 5.

Artikel 6 - Aansprakelijkheid en verzekeringen wordt integraal vervangen door wat volgt:

Onverminderd onderstaande bepalingen, behoudt de Uitbater 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 verzekeringsnemer 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.

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 6.

Na *artikel 8 - Derden-werking* worden volgende artikelen ingevoegd:

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 7.

Voor zover dit Addendum er niet van afwijkt, blijft de oorspronkelijke overeenkomst integraal van toepassing.

Artikel 1.

Dit Addendum treedt in werking op 1 januari 2019.

Bijlage: gecoördineerde versie van de Overeenkomst inzake het recht een beroepswerkzaamheid uitte oefenen, waarin de wijzingen van dit Addendum 1 zijn aangeduid in het rood.

Opgemaakt te Gent in twee exemplaren, waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

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