



**OVERHEID:**

**STAD GENT**

**DEPARTEMENT CULTUUR, SPORT en VRIJE TIJD**

**CULTUURDIENST**

**BOTERMARKT 1**

**9000 GENT**

**TEL: 09 363 61 80**

**OPENBARE OPROEP TOT KANDIDATEN**

**VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET CAERMERSKLOOSTER**

**VROUWEBROERSSTRAAT 6 9000 GENT (POSTADRES)**

**ALS EEN ONTWIKKELINGS- EN PRESENTATIEPLEK VOOR BEELDENDE KUNSTEN**

**AUTEUR VAN HET LASTENBOEK: Bram Ghyoot (Cultuur Gent)**

**VERPLICHT PLAATSBEZOEK: zaterdag 11 september 2021 om 10u**

**UITERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE OFFERTES: maandag 4 oktober 2021 om 12u**

**PLAATS VAN INDIENING VAN DE OFFERTES: STADHUIS, BOTERMARKT 1, 9000 GENT**

**DUUR VAN DEEXPLOITATIE: 5 jaar**

		2
2	DEFINITIES .....	3
3	VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN AANWIJZING VAN DE EXPLOITANT.....	4
3.1	BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT .....	4
3.2	DWINGENDE EXPLOITATIEVOORWAARDEN.....	5
	<i>BIJZONDEREAANDACHTSPUNTEN MET BETREKKING TOT DE BUURT.....</i>	6
3.3	PROCEDURE EN PROCEDUREVERLOOP .....	7
3.3.1	OVEREENKOMST TOT EXPLOITATIE.....	7
3.3.2	ONDERHANDELINGEN .....	7
3.3.3	VERPLICHT PLAATSBEZOEK EN MOGELIJKHEID TOT SPEEDDATE.....	7
3.3.4	JURY EN GOEDKEURING .....	7
3.3.5	INDICATIEVE TIMING.....	8
3.4	SELECTIE VAN DE KANDIDAAT-EXPLOITANTEN .....	8
	KWALITATIEVE SELECTIEVEREISTEN .....	8
3.5	GUNNINGSCRITEIA .....	9
3.6	OPMAAK VAN DE OFFERTE.....	10
	BIJ DE OFFERTE TE VOEGEN DOCUMENTEN .....	11
3.7	INDIENEN VAN DE OFFERTES.....	11
3.8	GELDIGHEIDSTERMIJN VAN DE OFFERTE .....	11
4	MODELOVEREENKOMST .....	12
5	Bijlagen.....	25
5.1	Plan van het Caermersklooster en annexen.....	25
5.2	Besluit van de Vlaamse Regering houdende de nadere bepaling van de principes van goed bestuur in het kader van het decreet van 13 december 2013 houdende de ondersteuning van de professionele kunsten.	

## 2 DEFINITIES

---

- **“Kandidaat of kandidaat-exploitant”**: de rechtspersoon (in oprichting) die op basis van onderhavig lastenboek een offerte heeft ingediend voor de exploitatie van het Caermersklooster.
- **“Exploitant”**: de rechtspersoon aan de wie de Stad het Caermersklooster, in exploitatie heeft gegeven als ontwikkelings- en presentatieplek voor beeldende kunsten.
- **“Oproepende overheid” of “de Stad”**: het Stadsbestuur van Gent, Botermarkt 1, 9000, die het Caermersklooster in exploitatie geeft.
- **“Caermersklooster”**: de lokalen, i.e. de kerk van het Caermersklooster en annexen, gelegen Vrouwebroersstraat 6, te 9000 Gent, zoals aangeduid op het plan in bijlage, die het Stadsbestuur van Gent, voor exploitatie ter beschikking stelt van de exploitant, met inbegrip van alle daar aanwezige roerende goederen die eigendom zijn van het Stadsbestuur.

### **3 VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN AANWIJZING VAN DE EXPLOITANT**

---

#### **3.1 BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT**

De Stad is op zoek naar een partner voor de exploitatie van het Caermersklooster, voor een periode van 5 jaar

Het Caermersklooster heeft een traditie opgebouwd als tentoonstellingsplek, eerst door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, en sinds de Stad in 2018 eigenaar is geworden van het gebouw worden deze ruimten ingezet als ontwikkelings- en presentatieplek voor beeldende kunsten.

Met de artistieke invulling van het Caermersklooster wenst de Stad een brug te slaan tussen de permanent vernieuwende groep artistieke talenten die in Gent werken enerzijds en de grote cultuurhuizen, internationale galeries, musea, kunstpers en het ruime publiek anderzijds.

De Stad doet een oproep naar kandidaat-exploitanten die reeds een aantal geslaagde artistieke projecten hebben gerealiseerd en ook op zakelijk vlak tot een goed einde hebben gebracht, en die in het Caermersklooster een experimentele mix van hybride artistieke praktijken willen ontwikkelen.

De artistieke invulling van het Caermersklooster moet gestoeld zijn op aandacht voor onderzoek, reflectie, ontwikkeling en verrijking van de artistieke praktijk, en moet bovendien een wisselwerking beogen met de imposante architectuur van het gebouw. Het Caermersklooster moet een plek zijn voor uitwisseling, kruisbestuiving en interactie tussen verschillende disciplines in de beeldende kunst; een plek voor ontmoeting tussen kunstenaars, bemiddelaars, experts en coaches, maar ook tussen buurtbewoners, erfgoedliefhebbers, toeristen en een ruim en divers publiek.

De Stad zal voor het geheel van deze opdracht met de exploitant een overeenkomst sluiten voor een periode van 5 jaar, ingaande op 1 juni 2022.

De Stad kent aan de exploitant een exploitatievergoeding toe, in de vorm van:

- enerzijds een toelage van 261.000 euro (jaarlijks aanpasbaar volgens de geldende groeivoet van de meerjarenplanning van de Stad) om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren;
- anderzijds een toelage van 53.500 euro (jaarlijks aanpasbaar volgens de geldende groeivoet van de meerjarenplanning van de Stad), om de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) te betalen.

De toelagen worden jaarlijks in twee schijven uitbetaald mede in functie van de rapportering over het afgelopen en de planning van het eerstvolgende werkingsjaar.

#### *LEESWIJZER*

Hoofdstuk 3 van dit lastenboek geeft u vooreerst een beknopt overzicht van de dwingende randvoorwaarden waaraan de exploitant zich zal moeten houden tijdens de exploitatieperiode van 5 jaar. Deze voorwaarden en modaliteiten zijn meer in detail uitgewerkt in de overeenkomst, die het voorwerp uitmaakt van hoofdstuk 4 van dit lastenboek.

Verder bevat hoofdstuk 3 alle voorschriften voor de keuze van de exploitant zoals de vereisten waaraan de kandidaat-exploitant moet voldoen en de criteria op basis waarvan de Stad de offerte van de kandidaten zal beoordelen alsook de richtlijnen voor de opmaak en indiening van de offertes.

### 3.2 DWINGENDE EXPLOITATIEVOORWAARDEN

- a. De activiteiten die de exploitant zelf organiseert in het Caermersklooster dienen publiek toegankelijk te zijn. Indien de exploitant betalende activiteiten organiseert, engageert deze zich om aan mensen in armoede een voordeeltarief toe te kennen in het kader van de Gentse UiTPAS, overeenkomstig de modaliteiten van een aparte overeenkomst die desgevallend zal worden afgesloten tussen de Stad en de exploitant.
- b. De exploitant verzekert de mogelijkheid tot geleide bezoeken aan het gebouw onder leiding van een erkende gidsenvereniging, zowel voor groepen als voor individuen.
- c. Een permanente horeca-uitbating is niet toegelaten. Occasioneel (al dan niet gratis) aanbieden van dranken, gerelateerd aan de activiteiten in het gebouw (bv. openingsreceptie van een tentoonstelling) is wel toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.
- d. Het tijdelijk beschikbaar stellen van delen van het gebouw aan derden tegen vergoeding is toegestaan op voorwaarde dat deze activiteiten mee uitvoering geven aan de vooropgestelde visie. De tarieven die hiervoor door de exploitant gehanteerd worden, dienen voorafgaandelijk aan de Stad ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- e. De organisatiestructuur van de exploitant respecteert de principes van goed bestuur, zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 4 december 2015 'houdende de nadere bepaling van de principes van goed bestuur in het kader van het decreet van 13 december 2013 houdende de ondersteuning van de professionele kunsten'.
- f. De Stad stelt het gebouw ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt, maar zorgt er uitdrukkelijk voor dat het goed gebruikt kan worden conform de publieke bestemming die eraan gegeven wordt.
- g. De exploitant gebruikt het gebouw als 'eenvoorzichtig en redelijk persoon', conform de geldende regelgeving.
- h. Ter verzekering van zijn verplichtingen wordt van de exploitant gevraagd om bij aanvang van het overeenkomst een waarborg te stellen ten belope van 2.500 euro door te storten op een geblokkeerde rekening of door middel van een bankgarantie.
- i. De exploitant is verplicht een aantal verzekeringen af te sluiten voor de duur van de overeenkomst, met name tegen brand, ontploffing en aanverwanten (naar analogie van de huurdersaansprakelijkheid), objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing en burgerlijke aansprakelijkheid voor schade aan derden. Voor de gedetailleerde voorwaarden en concrete verplichtingen terzake, zie artikel 8 van de overeenkomst in hoofdstuk 4 van dit lastenboek.
- j. De Stad zal instaan voor het eigenaarsonderhoud evenals voor het huurdersonderhoud en de huurdersherstellingen van het gebouw. Let wel, het huurdersonderhoud wordt slechts opgenomen in de mate dat dit noodzakelijk is om het gebouw in zijn huidige staat te conserveren.
- k. De exploitant staat in voor de betaling van de verbruiksfacturen van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water). Hiervoor ontvangt de exploitant een jaarlijkse toelage van de Stad ten belope van 53.500 euro (bedrag wordt jaarlijks aangepast volgens de geldende groeivoet van de meerjarenplanning van de Stad). Al het verbruik boven dit bedrag, neemt de exploitant zelf ten laste.

- l. De Stad voorziet een basisschoonmaak van het gebouw, overeenkomstig de gangbare normen voor stadsdiensten. De exploitant kan bijkomende schoonmaak aanvragen bij de Stad maar zal dan zelf moeten instaan voor de kosten daarvan.
- m. In bepaalde delen van het goed kan de exploitatie niet worden uitgeoefend. Dit betreft de traphal en het gelijkvloers van de 'lange gang', zoals gearceerd in blauwe kleur is aangeduid op het plan dat in de bijlage is opgenomen. In deze delen is er enkel een recht van doorgang.
- n. De exploitant verbindt er zich toe in zijn werking en programmering:
- een dialoog te ontwikkelen met de Stad over de rol en plaats in het stedelijk cultuurlandschap, alsook over de eigen artistieke visie, structurele en projectmatige werking en dynamiek, innovatie, co-creatie, professionalisering en talentontwikkeling, multidisciplinaire aanpak, coaching van de artiesten, ...;
  - deel te nemen aan samenwerkings- en overleginitiatieven binnen de cultuursector en al dan niet met andere beleidsdomeinen (Welzijn, Milieu, Mobiliteit, Stedelijke Vernieuwing, Economie ...) om een zo groot mogelijke synergie en complementariteit te zoeken met actoren, instellingen en evenementen van het stadsbestuur en van de particuliere (cultuur)sector in Gent;
  - bij te dragen aan de internationale uitstraling van Gent als Unesco -muziekstad, filmstad en kandidaat Europese culturele hoofdstad;
  - een partner te zijn van de Stad voor het beleid inzake duurzaamheid, klimaatneutraliteit, mobiliteit en afvalpreventie, en ook deel te nemen aan de overlegplatforms om te komen tot een beter gedeeld gebruik van beschikbare (culturele) infrastructuur voor creatie en presentatie;
  - met betrekking tot afvalpreventie wordt de regelgeving omtrent cateringmateriaal volgens het VLAREMA (Art. 5.3.12.1 t.e.m. 5.3.12.3) nageleefd. Vanaf 01.01.2021 geldt een verstrenging met een volledig verbod op het gebruik van wegwerprecipiënten bij het schenken van dranken;
  - uit te gaan van de demografische samenstelling van de bevolking van de stad en inspanningen te doen om zoveel mogelijk de participatie te vergroten;
  - onderdelen van de werking breed en laagdrempelig te definiëren en partner te zijn in de UiTPAS;
  - inspanningen te leveren om een zo divers mogelijk publiek te bereiken en een beleid uit te werken met concrete verifieerbare acties wat diversiteit betreft;
  - bijzondere aandacht te besteden aan de ambitie van de Stad om een integraal toegankelijke en leeftijdsvriendelijke stad te zijn door aandacht te hebben voor kinderen en jongeren en voor kwetsbare en minder mobiele ouderen;
  - een consistente artistieke visie te vertalen in een gezond financieel beheer;
  - de principes van goed bestuur te respecteren, zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse regering dd. 4 december 2015 "houdende de nadere bepaling van de principes van goed bestuur in het kader van het decreet van 13 december 2013 houdende de ondersteuning van de professionele kunsten";
  - de principes van de Welzijnswet van 4 augustus 1996 inzake welzijn op het werk strikt na te leven en een integriteitsbeleid te voeren voor de aanpak van gevallen van grensoverschrijdend gedrag;
  - diversiteit in het personeelsbeleid (inclusief freelancemedewerkers en vrijwilligers) na te streven en hiervoor een beleid uit te werken met concrete verifieerbare acties;
  - de steun van de Stad Gent op alle communicatie (zowel gedrukte als digitale publiciteit als mondelinge communicatie zoals toespraken) in het kader van de werking te vermelden door ofwel de logo's van de Stad en van de dienst bevoegd voor cultuur ofwel de vermelding "met steun van de Stad Gent" op te nemen.

#### *BIJZONDERSAANDACHTSPUNTEN MET BETREKKING TOT DE BUURT*

- o. De werking van het Caermersklooster dient ingebed te zijn in de wijk Patershol, en met name rekening te houden met het broos evenwicht tussen horeca, toerisme en bewoners.
- p. Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen.
- q. De opgebouwde traditie van samenwerking met de Dekenij Patershol dient in onderling overleg verdergezet te worden. Zolang de Dekenij Patershol het beheer heeft van de naastliggende

sacristie kan er met deze Dekenij afgesproken worden om de sacristie occasioneel te gebruiken voor de activiteiten in het Caermersklooster. Bij buurtactiviteiten in de sacristie staat een gemeenschappelijk gebruik van het sanitair daar tegenover.

### **3.3 PROCEDURE EN PROCEDUREVERLOOP**

#### **3.3.1 OVEREENKOMST TOT EXPLOITATIE**

De exploitatie van het Caermersklooster volgens de voorwaarden van onderhavig lastenboek wordt toegewezen na een oproep op de markt en middels het sluiten van een overeenkomst. De Wet van 30 juni 2017 betreffende overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten is hier niet van toepassing.

Deze procedure ontsnapt eveneens aan de toepassing van de nieuwe Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten.

De Stad heeft een oproep gelanceerd naar de markt en naar aanleiding daarvan mag iedere geïnteresseerde een offerte indienen. De procedure verloopt in één fase, d.w.z. dat de offerte meteen enerzijds alle gegevens en documenten moet bevatten die aantonen dat de kandidaat-exploitant voldoet aan de vooropgestelde selectievereisten en anderzijds ook het voorstel met betrekking tot de concrete artistieke invulling, etc., dat door de Stad zal worden beoordeeld op basis van de in dit lastenboek vastgestelde gunningscriteria.

#### **3.3.2 ONDERHANDELINGEN**

De Stad behoudt zich het recht voor om, na de eerste beoordelingsronde van de schriftelijke offertedossiers, met één of meerdere van de kandidaten te onderhandelen.

De resultaten van de onderhandelingen zullen samen met de bepalingen van hoofdstuk 4 (modelovereenkomst) van onderhavig lastenboek schriftelijk worden vastgelegd in een gecoördineerde overeenkomst.

De aandacht van de kandidaten wordt gevestigd op het feit dat de voorwaarden van de overeenkomst (hoofdstuk 4 van dit lastenboek) dwingend zijn en dat er niet van afgeweken kan worden in het kader van de onderhandelingen. Verwijningen en aanvullingen zijn wel mogelijk.

De Stad behoudt zich het recht voor om de opdracht niet toe te wijzen, bv. indien de onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden. Zij kan beslissen om de procedure opnieuw te voeren dan wel om een andere wijze invulling te geven aan het Caermersklooster.

#### **3.3.3 VERPLICHT PLAATSBEZOEK EN MOGELIJKHEID TOT SPEEDDATE**

Er is een verplicht gemeenschappelijk plaatsbezoek voorzien. De kandidaat-exploitanten krijgen een rondleiding (+/- 30 minuten) en aansluitend bestaat de mogelijkheid om vragen te stellen aan de Stad (+/- 30 minuten). Daarna kunnen de kandidaten onderling mogelijkheden tot samenwerking aftoetsen om zich eventueel te verenigen in een samenwerkingsverband dat uiteindelijk de offerte indient en zich kandidaat stelt als exploitant van het Caermersklooster.

Het plaatsbezoek gaat door op zaterdag 11 september 2021 om 10u00. Plaats van afspraak: Ingang Caermersklooster, Vrouwebroersstraat 6, 9000 Gent.

Alle inschrijvers ontvangen een attest van plaatsbezoek dat zij bij hun aanbieding moeten voegen. Kandidaten die niet hebben deelgenomen aan het plaatsbezoek, komen niet in aanmerking voor de exploitatie.

#### **3.3.4 JURY EN GOEDKEURING**

De beoordeling van de offertes gebeurt door een multidisciplinaire jury, bestaande uit stadsmedewerkers en externe deskundigen.

Deze jury maakt een omstandig evaluatieverslag op dat zal worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen beslist of er al dan niet wordt gegund en met welke kandidaat een overeenkomst voor exploitatie van het Caermersklooster wordt gesloten.

De beslissing van het college wordt vervolgens ter kennis gebracht aan alle kandidaten.

### 3.3.5 INDICATIEVE TIMING

De Stad voorziet de goedkeuring van de toewijzing én de gecoördineerde overeenkomst in de maand december 2021. De overeenkomst zal ingaan vanaf 1 juni 2022.

## 3.4 SELECTIE VAN DE KANDIDAAT-EXPLOITANTEN

### KWALITATIEVE SELECTIEVEREISTEN

De Stad is op zoek naar een organisatie of samenwerkingsverband van organisaties die enige relevante ervaring kan voorleggen in de artistieke sector en meer in het bijzonder met betrekking tot beeldende kunsten in de ruime zin. Hieronder vindt u de vereisten inzake technische bekwaamheid waaraan de kandidaat-exploitant moet voldoen.

### *JURIDISCHE VORM EN ORGANISATIE*

De Stad wil de overeenkomst tot exploitatie sluiten met een een vzw of een vennootschap met sociaal oogmerk. Dit impliceert dat een bestaande vzw of vennootschap met sociaal oogmerk dient op te treden als hoofdcontractant van de Stad ofwel dat bestaande spelers zich verenigen en ten behoeve van deze overeenkomst een vzw of vennootschap met sociaal oogmerk oprichten.

Dit betekent dat de offerte mag ingediend worden door een vzw of vennootschap met sociaal oogmerk in oprichting.

De Stad gaat ervan uit dat de kandidaat zal bestaan uit een samenwerkingsverband. Uiteraard dient de offerte de spelers die de werking van het Caermersklooster gedurende 6 jaar zullen dragen beknopt doch duidelijk voor te stellen en de relevantie van elk van de spelers voor dit project te duiden.

### *TECHNISCHE BEKWAAMHEID EXPLOITANT*

De kandidaat-exploitant moet in zijn midden minstens één organisatie hebben die gedurende de afgelopen 5 jaar artistieke projecten heeft gerealiseerd op vlak van presentatie en programmatie van beeldende kunsten (en aanverwante disciplines), met inbegrip van de zakelijke uitwerking ervan. De expertise en ervaring op artistiek én zakelijk vlak moet aangetoond worden.

Om dit aan te tonen voegt de kandidaat bij zijn offerte een overzicht van de gerealiseerde projecten evenals de uitgebreide cv's van de vaste medewerkers van die organisatie(s), die deel zullen uitmaken van het team dat effectief zal instaan voor de invulling van het Caermersklooster.

### *COÖRDINATOR*

De kandidaat-exploitant stelt in zijn offerte één persoon voor die tijdens de overeenkomst de activiteiten in het Caermersklooster coördineert zowel op artistiek als op zakelijk vlak en ten aanzien van de Stad fungeert als uniek aanspreekpunt. Deze coördinator moet de afgelopen 5 jaar minstens meegewerkt hebben aan artistieke projecten op vlak van beeldende kunsten en aanverwante disciplines. Hieruit moet de expertise en ervaring blijken op artistiek én zakelijk vlak.

Om dit aan te tonen voegt de kandidaat bij zijn offerte een uitgebreid cv van de voorgestelde coördinator.

## CONSEQUENTIES VOOR DE DUUR VAN DE OVEREENKOMST

De aandacht van de kandidaat-exploitanten wordt gevestigd op het feit dat het voorstel van de samenstelling van het samenwerkingsverband (welke actoren?) en van de coördinator bindend wordt voor de duur van de overeenkomst. Dit impliceert dat indien de exploitant één van deze spelers of de coördinator zou willen vervangen gedurende de overeenkomst, hij het voorstel van vervanging door een evenwaardige partner of coördinator voorafgaandelijk ter kennisgeving moet voorleggen aan de Stad.

### 3.5 GUNNINGSCRITERIA

De Stad zal de offertes beoordelen op basis van onderstaande gunningscriteria, rekening houdend met de respectievelijk daarbij vermelde weging.

#### 1° KWALITEIT VAN HET CONCEPT EN DE AANPAK MET BETREKKING TOT DE ARTISTIEKE INVULLING (50 PUNTEN)

Om de Stad in staat te stellen dit te beoordelen, maakt de kandidaat-exploitant een nota op (max. 15 A4-pagina's, exclusief eventuele illustratieve bijlagen) waarin de kandidaat de visie/het concept toelicht m.b.t. de artistieke invulling van het Caermersklooster, op welke manier dit concept in de praktijk zal gebracht worden en welke kritische succesfactoren en randvoorwaarden gelden voor een effectieve realisatie van het voorstel.

In deze nota komen minstens volgende aspecten aan bod:

- De visie m.b.t. de artistieke invulling van het Caermersklooster;
- De operationale uitwerking van het concept m.n. de aanpak om een kwaliteitsvolle invulling te realiseren gespreid over een periode van 6 jaar;
- De manier waarop 'talentontwikkeling' en coaching/ondersteuning (artistiek, financieel, logistiek/technisch) van kunstenaars zal gerealiseerd worden;
- De visie op samenwerkingsverbanden binnen het (Gentse) veld van de beeldende kunsten, en hoe deze gestalte zullen krijgen binnen de werking van het Caermersklooster;
- De manier waarop een kwaliteitsvolle presentatiecontext zal gerealiseerd worden rekening houdend met het monumentale en beschermd karakter van het gebouw;
- Een overzicht van de samenstelling van het samenwerkingsverband voor de uitvoering van het voorstel en de verschillende onderdelen ervan; een overzicht van de taakverdeling en verantwoordelijkheden van de verschillende leden van het kernteam (dat in het kader van de kwalitatieve selectie naar voor werd geschoven) en eventueel aan te werven personeel (met functieprofiel).

De Stad zal bij de evaluatie onder meer rekening houden met de originaliteit, coherentie, professionaliteit, en haalbaarheid van het voorstel, en de mate waarin het voorstel inspeelt op actuele Gentse noden en tendensen in de beeldende kunsten.

#### 2° KWALITEIT VAN DE COMMUNICATIE EN PUBLIEKSWERKING M.B.T. DE ARTISTIEKE INVULLING EN HET GEBOUW ALS CULTUUR-TOERISTISCH MONUMENT (20 PUNTEN)

Om de Stad in staat te stellen dit te beoordelen, dient de kandidaat-exploitant volgende documenten in:

- nota op (max. 5 A4-pagina's, exclusief eventuele bijlagen) waarin de kandidaat toelicht op welke manier de communicatie en publiekswerking zullen uitgewerkt worden (zowel met betrekking tot de artistieke invulling als met betrekking tot het gebouw als cultuur-toeristisch monument en

de manier waarop de betrokkenheid van de buurt verzekerd zal worden) en welke kritische succesfactoren en randvoorwaarden gelden voor een effectieve realisatie van het voorstel.

- een overzicht van de samenstelling van het team voor de uitvoering van het voorstel en de verschillende onderdelen ervan (zie ook onder Criterium 1).

De Stad zal bij de evaluatie onder meer rekening houden met de originaliteit, coherentie, professionaliteit, en haalbaarheid van het voorstel.

### 3° KWALITEIT VAN HET ZAKELIJK PLAN (30 PUNTEN)

Om de Stad in staat te stellen dit te beoordelen, dient de kandidaat-exploitant volgende documenten in:

- een nota (max. 5 A4-pagina's, exclusief eventuele bijlagen) waarin de kandidaat toelicht op welke manier de beschikbare middelen en personeel zullen worden ingezet voor de realisatie van het voorstel voor de periode van 6 jaar incl. de inzet van de ondersteuning door de Stad m.b.t. het beheer en het onderhoud van het gebouw (zoals hierboven vermeld onder punt 3.2);
- een overzicht van de samenstelling van het team voor de uitvoering van het voorstel en de verschillende onderdelen ervan (zie ook onder Criterium 1).

De Stad zal bij de evaluatie onder meer rekening houden met de coherentie, volledigheid, professionaliteit, en haalbaarheid van het voorstel.

## 3.6 OPMAAK VAN DE OFFERTE

De offerte wordt doorlopend genummerd en voorzien van een overzichtelijke inhoudsopgave.

De offerte bevat volgende *IDENTIFICATIEGEGEVENS* van de kandidaat-exploitant:

- Maatschappelijke zetel en rechtsvorm rechtspersoon;
- Telefoonnummer en e-mailadres rechtspersoon;
- Correspondentieadres ten behoeve van deze procedure;
- Ondernemingsnummer;
- Identificatiegegevens van de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kan/kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen de rechtspersoon, postadres, telefoonnummer en e-mailadres.

Deze gegevens dienen te worden overgemaakt voor *ALLE PARTNERORGANISATIES* die volgens de offerte zullen samenwerken om invulling te geven aan het Caermersklooster.

De kandidaat-exploitant (en toekomstige hoofdcontractant van de Stad) treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger jegens de Stad. De Stad zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de gunningsprocedure verrichten.

De offerte wordt door de kandidaat-exploitant of zijn gemachtigde *ONDERTEKEND*.

Door indiening van zijn offerte aanvaardt de kandidaat-exploitant al de clausules van dit lastenboek en in het bijzonder van de overeenkomst in Hoofdstuk 3 en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden, zoals zijn eigen verkoopsvoorwaarden, zelfs wanneer deze op één of andere bijlage van zijn offerte voorkomen.

## BIJ DE OFFERTE TE VOEGEN DOCUMENTEN

- een ondertekend begeleidend schrijven met alle identificatiegegevens zoals hierboven vermeld;
- de documenten met betrekking tot de kwalitatieve selectie – vereisten m.b.t. juridische vorm en technische bekwaamheid (zie 3.4.2);
- alle documenten en gegevens betreffende de beoordeling van de offerte op basis van de gunningscriteria (zie 3.5);
- documenten waaruit blijkt dat de persoon/personen die de offerte heeft/hebben ondertekend, de bevoegdheid heeft/hebben de kandidaat-exploitant rechtsgeldig te verbinden.

### 3.7 INDIENEN VAN DE OFFERTES

De kandidaat-exploitant dient de volledige offerte met alle stavingstukken in onder gesloten omslag met vermelding van “OFFERTE exploitatie Caermersklooster” en de uiterste indieningsdatum van de offertes.

De offerte kan ofwel worden afgegeven (tegen ontvangstbewijs) aan de baliemedewerk(st)er van het stadhuis, ofwel worden gedeponerd in de offertebus aan het stadhuis, ofwel per post worden verzonden aan:

Stad Gent – CULTUURDIENST

Ter attentie van Bram Ghyoot

Botermarkt 1, 9000 Gent

De offerte dient de Stad te bereiken tegen uiterlijk maandag 4 oktober 2021 om 12u00.

### 3.8 GELDIGHEIDSTERMIJN VAN DE OFFERTE

De kandidaat-exploitant blijft gebonden door zijn offerte gedurende een termijn van 90 kalenderdagen, ingaande de dag na de uiterste indieningsdatum van de offerte.

## 4 MODELOVEREENKOMST

---



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

# OVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

**1) De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw (naam), schepen van Facility Management
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het collegebesluit d.d. \_\_\_\_\_, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd 'de Stad'

en

**2) De .....**, met maatschappelijke zetel te ....., ....., ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer .....,

Hier, overeenkomstig artikel .... van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- \_\_\_\_\_, .....(hoedanigheid),
- \_\_\_\_\_, .... (hoedanigheid),

OF

**De heer .../ mevrouw.....**, wonende te ....

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de exploitant**",

\*\*\*[ Indien meerdere partijen aan huurderszijde: ] De partijen onder ... zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot uitvoering van onderhavige overeenkomst. \*\*\*

wordt overeengekomen wat volgt:

## **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de ter beschikking gestelde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De Stad Gent heeft de eigendom van het Caermersklooster verworven bij Besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2017 tot regeling van de eigendomsoverdracht van gebouwen ter uitvoering van artikel 265 bis van het Provinciedecreet van 265bis, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2018.

De Stad schreef op ...2021 een openbare oproep uit voor de exploitatie van het Caermersklooster en annexen, gelegen te 9000 Gent, Vrouwebroerstraat 6, voor een periode van 6 jaar met als doel deze ruimten in te zetten als ontwikkelings- en presentatieplek voor beeldende kunst. Met de te ontwikkelen artistieke invulling van het Caermersklooster wenst de Stad een brug te slaan tussen de permanent vernieuwende groep artistieke talenten die in Gent werken enerzijds en de grote cultuurhuizen, internationale galeries, musea, kunstpers en het ruime publiek anderzijds.

Op ... 2021 diende de exploitant een offerte in, die door de jury als eerstgerangschikte voorstel werd voorgelegd aan het college, die deze rangschikking heeft bekrachtigd en de opdracht heeft gegund.

In uitvoering hiervan wordt onderhavige overeenkomst gesloten.

Alle zaken/voorstellen opgenomen in de offerte van de exploitant blijven onverkort van toepassing in de uitvoering van onderhavige overeenkomst en de exploitant blijft er door gebonden voor de gehele duur ervan.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

De Stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in gebruik aan de exploitant, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Het Caermersklooster en annexen, gelegen te 9000 Gent, Vrouwebroersstraat 6, met een grootte van ongeveer 1.733 m<sup>2</sup> en omvattende de kerk, het oud huis, inkomhal, onthaal, kantoorruimte, keuken en kleine conciërgerie, sanitaire ruimten, trappen, doorgangen en binnentuinen.

Gekend bij het kadaster onder GENT, 1ste afdeling, sectie A, onder de n ummers 770/G, 773/D, en deel 766/K, (hierna genoemd ‘*het in exploitatie gegeven goed*’ of ‘het Caermersklooster’).

De Stad geeft volgende delen niet in exploitatie maar enkel in gebruik (doorgangsrecht) aan de exploitant: dit betreft de Traphal en het gelijkvloers van de Lange Gang (delen van kadastraal perceel 766/K). Beide delen zijn aangeduid op plan in bijlage+ aanduiden gebruiksrecht en erfdienstbaarheid van nooduitgang

Het goed is aangeduid en afgebeeld op het plan in bijlage.

De exploitant verklaart het in exploitatie gegeven goed met aanhorigheden en infrastructuur, alsook de zich daar bevindende roerende goederen te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

De indeling en de staat van het in exploitatie gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. Van de roerende goederen wordt een inventaris opgemaakt door de Stad en ter beschikking gesteld aan de exploitant.

Bij ontruiming van het in exploitatie gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

De exploitant heeft kennis genomen van de bescherming van het gebouw als monument en van de ligging in een beschermd stadsgezicht.

## **ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in exploitatie gegeven goed wordt uitsluitend bestemd als een plek voor uitwisseling, kruisbestuiving en interactie tussen verschillende disciplines in de beeldende kunst; een plek voor ontmoeting tussen kunstenaars, bemiddelaars, experts en coaches, maar ook tussen buurtbewoners, erfgoedliefhebbers, toeristen en een ruim en divers publiek.

De exploitant staat in hoofdzaak in voor de artistieke invulling van het in exploitatie gegeven goed en voor de cultuur-toeristische ontsluiting ervan.

De artistieke invulling van het Caermersklooster moet gestoeld zijn op aandacht voor onderzoek, reflectie, ontwikkeling en verrijking van de artistieke praktijk, en moet bovendien een wisselwerking beogen met de imposante architectuur van het gebouw.

Bij deze invulling dient de exploitant rekening te houden met volgende verplichtingen:

- r. De activiteiten die de exploitant zelf organiseert in het goed dienen publiek toegankelijk te zijn. Indien de exploitant betalende activiteiten organiseert, engageert deze zich om aan mensen in armoede een voordeeltarief toe te kennen in het kader van de Gentse UITPAS.
- s. De exploitant verzekert de mogelijkheid tot geleide bezoeken aan het gebouw onder leiding van een erkende gidsenvereniging, zowel voor groepen als voor individuen.
- t. Een permanente horeca-uitbating is niet toegelaten. Occasioneel (al dan niet gratis) aanbieden van dranken, gerelateerd aan de activiteiten in het gebouw (bv. openingsreceptie van een tentoonstelling) is wel toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.
- u. De werking van de exploitant dient ingebed te zijn in de wijk Patershol, en met name rekening te houden met het broos evenwicht tussen horeca, toerisme en bewoners.
- v. Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen.
- w. De opgebouwde traditie van samenwerking met de Dekenij Patershol dient in onderling overleg verdergezet te worden. Zolang de Dekenij Patershol het beheer heeft van de naastliggende sacristie kan er met deze Dekenij afgesproken worden om de sacristie occasioneel te gebruiken voor de activiteiten in het in exploitatie gegeven goed. Bij buurtactiviteiten in de sacristie staat een gemeenschappelijk gebruik van het sanitair daar tegenover.

Het tijdelijk beschikbaar stellen van delen van het gebouw aan derden tegen vergoeding is toegestaan op voorwaarde dat deze activiteiten mee uitvoering geven aan de vooropgestelde visie.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard.

Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

Het is niet toegelaten voor de exploitant of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in huur gegeven goed.

Het is de exploitant verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, e.d.m. op te slaan in het in goed.

Er geldt een volledig rookverbod in het gebouw. De exploitant staat ervoor in dat dit door iedereen wordt gerespecteerd.

De exploitant respecteert de door de brandweer vastgestelde maximumcapaciteit van de in concessie gegeven ruimten.

De exploitant ziet er op toe dat het gebruik van het in exploitatie gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de Stad of de buurt.

De exploitant zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

De exploitant zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De Stad is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de exploitant.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de exploitant een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de exploitant een melding (klasse 3) doet.

### **ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar ingaande op 1 juni 2022.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 mei 2027 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Bij het einde van de overeenkomst dient de exploitant het onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de exploitant werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

### **ARTIKEL 4 - EXPLOITATIEVERGOEDING**

**4.1.** De exploitant is geen vergoeding verschuldigd aan de Stad.

**4.2.** De Stad kent aan de exploitant een jaarlijkse exploitatievergoeding toe met volgende modaliteiten:

#### **§1. BEDRAG**

- enerzijds een toelage van 261.000 euro om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren; deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkmiddelen zoals gehanteerd door de Stad in het kader van de meerjarenplanning;
- anderzijds een toelage van 53.500 euro om de kosten voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) te betalen; deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de kosten voor nutsvoorzieningen zoals gehanteerd door de Stad in het kader van de meerjarenplanning.

De Stad maakt jaarlijks omstreeks de verjaardag van de overeenkomst de aangepaste bedragen van beide deeltoelagen bekend aan de exploitant.

## §2. UITBETALING

Zowel de exploitatievergoeding voor de artistieke werking als de toelage voor de nutsvoorzieningen worden als volgt uitbetaald:

- Een eerste schijf van 90 % van het toegekend subsidiebedrag per werkingsjaar wordt telkens op de verjaardag van de overeenkomst uitbetaald, en voor de eerste keer bij de inwerkingtreding en na goedkeuring en ondertekening ervan.
- Een tweede schijf van 10% van het toegekend subsidiebedrag per werkingsjaar wordt, binnen de 2 maanden na ontvangst en controle van de inhoudelijke en financiële werkingsrapportage van het voorafgaande kalenderjaar, uitbetaald. Bij het aflopen van de overeenkomst wordt de tweede schijf van 10% van het toegekend subsidiebedrag uitbetaald binnen de twee maanden na ontvangst en controle van de inhoudelijke en financiële werkingsrapportage over het huidige kalenderjaar.

De uitbetaling van de bedragen zal gebeuren op rekening van de exploitant met nummer BE . De exploitant verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan de Stad mee te delen.

## §3. REGELS EN RICHTLIJNEN

De exploitant verklaart kennis te hebben van volgende regels en richtlijnen en zijn opdracht in overeenstemming hiermee uit te voeren:

- Alle uitgaven die afgerekend worden op de subsidie dienen inhoudelijk gelinkt te zijn met de doelstellingen waarvoor de middelen ter beschikking zijn gesteld.
- de verantwoording, zoals hieronder uiteengezet, over het voorbije kalenderjaar dient jaarlijks bezorgd te worden tegen uiterlijk 30 juni.

## §4. VERANTWOORDING

Gelet op de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen, bevat de verantwoording:

1. **inhoudelijk deel:** een inhoudelijk verslag waarin geduid wordt op welke manier de artistieke invulling en de cultuurtoeristische ontsluiting van het Caermersklooster, zoals omschreven in Artikel 2 hierboven, in het afgelopen kalenderjaar gerealiseerd is.
2. **financieel gedeelte** omvat:
  - De exploitant verbindt zich ertoe uiterlijk op moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen. Tevens verbindt hij zich ertoe om gedurende de looptijd van de subsidie, elk jaar haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen en dit uiterlijk op 30 juni van het betreffende begrotingsjaar.
  - de financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht met betrekking tot het voorbije kalenderjaar, van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties, gegeven.

De Stad en de exploitant kunnen een flatrate van maximaal 15% toepassen voor overheadkosten eigen aan de organisatie. Deze overheadkosten dienen in dat geval niet gestaafd te worden met verantwoordingsstukken. Overheadkosten kunnen volgende limitatief opgesomde kosten betreffen:

- kosten voor administratie en beheer van de organisatie (secretariaat, IT en telefonie, personeelsbeheer, stafmedewerkers en directie);
- installaties, machines en uitrusting voor de algemene werking (incl. afschrijvingen);
- verzendingskosten;
- representatiekosten (recepties, geschenken,...);
- verzekeringen.

Ingeval van toepassing van de flatrate voor overheadkosten, kunnen dit soort kosten dus niet meer ingebracht worden als werkingskosten.

Maximaal 20% van het jaarlijks toegekende subsidiebedrag kan aangewend worden voor de aanleg van reserves. Hierdoor kan een deel van het subsidiebedrag later worden aangewend voor het afgesproken doel. Let wel!

- Deze dienen geboekt te worden als afzonderlijk bestemd fonds (algemene rekening 13) op de balans;
- De totale gecumuleerde reserves kunnen maximaal 50% van het subsidiebedrag van het kalenderjaar bedragen;
- Deze reserves dienen te worden aangewend voor eenzelfde doelstelling als deze waarvoor de initiële subsidie werd toegekend;
- Het niet aangewende deel van de reserve wordt teruggevorderd bij het beëindigen van de overeenkomst of in geval van overschrijding van de grens van 50%.

## **ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN**

**5.1** De exploitant zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven. De exploitant staat ook rechtstreeks in voor de betaling van het verbruik van internet en telefonie en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen voorzieningen.

**5.2.** De huurder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente, of enige andere overheidsinstelling nu of later voor (zijn gedeelte van) het in exploitatie gegeven goed opgelegd, met uitzondering van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

## **ARTIKEL 6 - WAARBORG**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de exploitant een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2.500,00 euro op een geïndividualiseerde waarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de overeenkomst zijnde 1 juni 2022, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de exploitant en de Stad opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de overeenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

## **ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

### **A. Levering**

Het goed wordt in exploitatie gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

Bij de aanvang van de overeenkomst bezorgt de Stad overeenkomstig art. 1720 B.W. alle voorhanden zijnde wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, verwarming, brandveiligheid, liften, etc.... De exploitant verklaart een kopie van deze keuringen ontvangen te hebben en er geen opmerkingen bij te hebben.

De Stad wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de overeenkomst.

### **B. Onderhoud en herstellingen, schoonmaak en afvalbeheer**

De exploitant verbindt zich ertoe het in exploitatie gegeven goed als een voorzichtige en redelijke persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder artikel 2 opgenomen bestemming.

De Stad neemt alle onderhoudswerken en herstellingen aan het gebouw - zowel eigenaarslasten als huurderslasten - hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 e.v. van het burgerlijk wetboek, op zich.

De exploitant verbindt zich ertoe alle uit te voeren herstellingen, binnen een termijn van acht dagen ter kennis te brengen aan de Dienst Vastgoed van de Stad, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is, in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

De exploitant zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

De Stad voorziet in een basis-schoonmaak volgens het regime van de stadsdiensten.

De exploitant staat zelf in voor bijkomende schoonmaak, bv. na afbraak van een tentoonstelling. Ofwel doet de exploitant zelf het nodige, ofwel schakelt hij daarvoor de onderhoudsfirma, aangesteld door de Stad, in. Hij vraagt dit tijdig aan bij de Stad. De kosten van deze bijkomende schoonmaak zullen in dat geval door de Stad gefactureerd worden aan de exploitant.

De Stad staat in voor de afvalophaling volgens het regime van de stadsdiensten.

De exploitant verbindt er zich toe het afval op de aangewezen tijdstippen te verzamelen en correct te plaatsen zodat deze tijdig en zorgvuldig opgehaald kunnen worden.

### **C. Veranderingen of verbeteringen**

Het is de exploitant verboden om aan het in exploitatie gegeven goed veranderingen of verbeteringen (verankeringen in de muren, plafonds en vloeren evenmin als schilderwerken) aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

Alle aanpassingen in functie van de werking van de exploitant – voor zover deze voorafgaand zijn goedgekeurd door de Stad – dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de exploitant.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de exploitant, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in exploitatie gegeven goed en aan de Stad blijven.

De exploitant zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad zijn goedgekeurd.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de exploitant te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de exploitant wil voorzien in de aanleg van informaticaliijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de exploitant, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

## **ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN**

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 gemakkelijke te bereiken plaats.

### **§1. DE DOOR DE STAD AFGESLOTEN VERZEKERINGEN:**

Het goed is door de Stad verzekerd tegen risico's brand, ontploffing en aanverwante risico's met een vrijstelling van € 275.000 aan ABEX-indexcijfer 540. De Stad voorziet in haar brandpolis voor dit deel een bijzondere clause van afstand van verhaal tegenover de exploitant laten opnemen.

De goederen in het gebouw, die toebehoren aan de exploitant, zijn in de door de Stad afgesloten verzekering niet inbegrepen. Het staat de exploitant vrij om zelf zijn bezittingen te verzekeren.

### **§2. DE DOOR DE EXPLOITANT VERPLICHT AF TE SLUITEN VERZEKERINGEN BIJ EEN IN BELGIË ERKENDE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ:**

- Verzekering tegen brand, ontploffing en aanverwanten (naar analogie van de huurdersaansprakelijkheid) in eerste risico tot beloop van € 275.000 aan ABEX-indexcijfer 540 met afstand van verhaal ten aanzien van de Stad.

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

- Verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing.
- Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor schade aan derden op grond van artikel 1382 tot en met 1386bis van het Burgerlijk Wetboek.

De polissen bevatten verplicht een beding dat elke schorsing, verbreking, opzegging of vervallenverklaring van het verzekeringscontract door de verzekeraar onmiddellijk per aangetekend schrijven ter kennis wordt gebracht van de Stad.

De exploitant moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

De Stad 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 overeenkomst.

De exploitant staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

## **ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING – OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST**

Het is de exploitant verboden zijn exploitatierecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

## **ARTIKEL 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

1. IN VOLGENDE GEVALLEN WORDT DE OVEREENKOMST VAN RECHTSWEGE ONTBONDEN, ZONDER DAT HIERTOEGE EEN VOORAFGAANDE INGEBREKESTELLING IS VEREIST DOOR DE STAD:

a) ingeval de exploitant als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de exploitant niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan.

b) indien het gebruik door de exploitant zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de exploitant zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. DAARNAAST HEEFT DE STAD DE MOGELIJKHEID OM IN ONDERSTAANDE GEVALLEN DE OVEREENKOMST EENZIJDIG EN BUITENGERECHTELIJK TE ONTBINDEN WEGENS WANPRESTATIE, na de exploitant vooraf mondeling en schriftelijk te hebben in gebreke gesteld. De exploitant kan per aangetekend schrijven en binnen een termijn van 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van de ingebrekestelling zijn verweermiddelen doen gelden. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als erkenning van de vastgestelde feiten. Komt de exploitant niet tijdig tegemoet aan dergelijk verzoek, dan kan de Stad de overeenkomst bij aangetekend schrijven eenzijdig en buitengerechtelijk ontbinden wegens wanprestatie, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de exploitant:

a) indien de exploitant de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de exploitant de aard of bestemming van het hierbij in exploitatie gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de exploitant zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;

c) indien er misbruik wordt gemaakt van de aan de exploitant toegekende jaarlijkse exploitatievergoeding of vergoeding voor de kosten, i.e. het geval waarin deze middelen worden aangewend voor een ander doel dan waarvoor ze bestemd waren;

d) ingeval de exploitant in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

e) ingeval de exploitant in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

f) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken; Worden in alle geval als ernstig beschouwd: het niet naleven van de verplichting om het onroerend goed kosteloos toegankelijk te maken voor eenieder, zonder dat enige vorm van discriminatie toegelaten is of het niet respecteren

van de tarieven die aan derden kunnen doorgerekend worden voor de ter beschikkingstelling van delen van het gebouw;

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de Stad overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de exploitant worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'.

3. De uitgekeerde subsidie zal door de Stad worden teruggevorderd overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 14 november 1983, betreffende de controle op toekenning en aanwending van sommige toelagen.

4. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

### **ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

De exploitant verbindt er zich toe in zijn werking en programmering:

- een dialoog te ontwikkelen met de Stad over de rol en plaats in het stedelijk cultuurlandschap, alsook over de eigen artistieke visie, structurele en projectmatige werking en dynamiek, innovatie, co-creatie, professionalisering en talentontwikkeling, multidisciplinaire aanpak, coaching van de artiesten, ...;
- deel te nemen aan samenwerkings- en overleginitiatieven binnen de cultuursector en al dan niet met andere beleidsdomeinen (Welzijn, Milieu, Mobiliteit, Stedelijke Vernieuwing, Economie ...) om een zo groot mogelijke synergie en complementariteit te zoeken met actoren, instellingen en evenementen van het stadsbestuur en van de particuliere (cultuur)sector in Gent;
- bij te dragen aan de internationale uitstraling van Gent als Unesco -muziekstad, filmstad en kandidaat Europese culturele hoofdstad;
- een partner te zijn van de Stad voor het beleid inzake duurzaamheid, klimaatneutraliteit, mobiliteit en afvalpreventie, en ook deel te nemen aan de overlegplatforms om te komen tot een beter gedeeld gebruik van beschikbare (culturele) infrastructuur voor creatie en presentatie;
  - o met betrekking tot afvalpreventie wordt de regelgeving omtrent cateringmateriaal volgens het VLAREMA (Art. 5.3.12.1 t.e.m. 5.3.12.3) nageleefd. Vanaf 01.01.2021 geldt een verstrenging met een volledig verbod op het gebruik van wegwerprecipiënten bij het schenken van dranken;
- uit te gaan van de demografische samenstelling van de bevolking van de stad en inspanningen te doen om zoveel mogelijk de participatie te vergroten:
  - o onderdelen van de werking breed en laagdrempelig te definiëren en partner te zijn in de UiTPAS;
  - o inspanningen te leveren om een zo divers mogelijk publiek te bereiken en een beleid uit te werken met concrete verifieerbare acties wat diversiteit betreft;
  - o bijzondere aandacht te besteden aan de ambitie van de Stad om een integraal toegankelijke en leeftijdsvriendelijke stad te zijn door aandacht te hebben voor kinderen en jongeren en voor kwetsbare en minder mobiele ouderen.
- een consistente artistieke visie te vertalen in een gezond financieel beheer;

- de principes van goed bestuur te respecteren, zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse regering dd. 4 december 2015 “houdende de nadere bepaling van de principes van goed bestuur in het kader van het decreet van 13 december 2013 houdende de ondersteuning van de professionele kunsten”;
- de principes van de Welzijnswet van 4 augustus 1996 inzake welzijn op het werk strikt na te leven en een integriteitsbeleid te voeren voor de aanpak van gevallen van grensoverschrijdend gedrag;
- diversiteit in het personeelsbeleid (inclusief freelancemedewerkers en vrijwilligers) na te streven en hiervoor een beleid uit te werken met concrete verifieerbare acties;
- de steun van de Stad Gent op alle communicatie (zowel gedrukte als digitale publiciteit als mondelinge communicatie zoals toespraken) in het kader van de werking te vermelden door ofwel de logo's van de Stad en van de dienst bevoegd voor cultuur ofwel de vermelding “met steun van de Stad Gent” op te nemen.

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de exploitant verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Indien de exploitant een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

## **ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE**

De exploitant engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van 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 gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of regelementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die.

## **ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN**

**§1** De documenten die deel uitmaken van deze overeenkomst zijn samen te lezen. In geval van onderlinge tegenstrijdigheid geldt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze overeenkomst, volgende hiërarchie (opsomming in afnemende mate van belangrijkheid):

1. de overeenkomst en bijlagen;
2. de open oproep van de Stad;
3. het projectvoorstel van de exploitant.

**§2** De Cultuurdienst van de Stad Gent staat in voor het toezicht op de naleving van artikel 2 – ‘de bestemming- gebruik’ en van artikel 4 – ‘exploitatievergoeding’ van de overeenkomst.

Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verloopt alle correspondentie met de Cultuurdienst via onderstaande contactpersoon.

Cultuurdienst Stad Gent, (naam)

Stadhuis, Botermarkt 1

9000 Gent

E [\(naam\)@stad.gent](mailto:(naam)@stad.gent)

Tel.

**§3** De Dienst Vastgoed van de Stad Gent staat in voor de administratieve opvolging en de coördinatie van de overeenkomst. De exploitant verbindt zich ertoe alle aanpassingen en wijzigingen betreffende de uitvoering van deze overeenkomst voorafgaand aan haar aan te vragen. Binnen een termijn van acht dagen, dient er kennis te worden gegeven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of van uit te voeren herstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verloopt alle correspondentie met de Dienst Vastgoed via onderstaande contactpersoon.

FM – Dienst Vastgoed Stad Gent, (naam)

Stadhuis, Botermarkt 1

9000 Gent

E [\(naam\)@stad.gent](mailto:(naam)@stad.gent)

Tel.

**§4** Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verloopt alle mondelingen en schriftelijke correspondentie met de exploitant via onderstaande contactpersoon:

Naam en rechtsvorm exploitant:

Adres:

Rechtsgeldige vertegenwoordigers:

Contactpersoon

E

Tel.

De contactpersoon moet steeds bereikbaar zijn voor de Stad.

Partijen zullen elke wijziging van contactpersoon of contactgegevens onverwijld aan elkaar ter kennis brengen.

OPTIE:

De exploitant gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres ..... Bij wijziging van dit emailadres is de exploitant gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

De exploitant zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in exploitatie gegeven goed te bezichtigen.

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

De exploitant verschaft op eenvoudig verzoek van de Stad elke inlichting die betrekking heeft op de uitvoering van de overeenkomst.

Bij beëindiging van de overeenkomst, alsook ingeval van verkoop van het in exploitatie gegeven goed, zal de exploitant de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de exploitant.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de exploitant in het in exploitatie gegeven goed;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de exploitant

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van...)

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

(naam)  
schepen van Facility  
Management

## **5 BIJLAGEN**

---

### **5.1 PLAN VAN HET CAERMERSKLOOSTER EN ANNEXEN**

### **5.2 BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING HOUDENDE DE NADERE BEPALING VAN DE PRINCIPES VAN GOED BESTUUR IN HET KADER VAN HET DECREET VAN 13 DECEMBER 2013 HOUDENDE DE ONDERSTEUNING VAN DE PROFESSIONELE KUNSTEN.**