

**Addendum bij de ‘Overeenkomst voor de exploitatie van het  
Caermersklooster’ d.d. 9 december 2021**

**en**

**Gecoördineerde tekst van de overeenkomst voor de exploitatie van het  
Caermersklooster**

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) Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen voor Beleidsparticipatie, Buurtwerk, Internationale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- b) Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

En die handelen zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen, ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd ‘de Stad’

en

**2) De vzw Kunsthal Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vrouwebroersstraat 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0699.661.196,

Hier, overeenkomstig artikel 27 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Tom Van Imschoot, bestuurder,
- Marianne Schapmans, bestuurder,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Bij de ondertekening van de Overeenkomst voor de exploitatie van het Caermersklooster’ dewelke werd goedgekeurd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 december 2021, maakt de exploitant voorbehoud betreffende de formulering van enkele artikelen van de overeenkomst. Partijen zijn hierover in overleg getreden en hebben een akkoord over het aanbrengen van een aantal aanvullingen en/of tekstuele aanpassingen.

Er wordt een **addendum** opgemaakt met verduidelijkingen en/of tekstuele aanpassingen in de artikelen 1, 2, 3, 5.2, 7 A, B en C, 10.2 f) en 10.4, 12 en 13 en aanvulling met artikel 7D van genoemde overeenkomst. Deze aanpassingen worden hieronder in extenso toegelicht.

Er wordt geen inhoudelijke wijziging aangebracht aan de exploitatieovereenkomst d.d. 09.12.2021 noch aan de documenten - het bestek der voorwaarden en het projectvoorstel - die deel uitmaken van deze overeenkomst.

In het kader van huidig addendum zal voornoemde overeenkomst hierna 'basisovereenkomst' of 'overeenkomst' genoemd worden.

Omwille van de leesbaarheid wordt er ook een **gecoördineerde tekst** opgemaakt van de basisovereenkomst met inbegrip van het huidige addendum.

## **I. ADDENDUM**

**Artikel 1 van de Overeenkomst voorziet:**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

.../...

*'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 werd op 21 en 25 juni 2018 beschreven door expertisebureau CGS in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.*

***Van de roerende goederen wordt een inventaris opgemaakt door de Stad en ter beschikking gesteld aan de exploitant. Hierin zullen ook de houten constructies worden opgenomen die werden aangebracht tijdens de vorige exploitatie en die dienen behouden te blijven.'***

.../...

De partijen verklaren dat er bij de oorspronkelijke ontvangst van het goed geen roerende goederen aanwezig waren. Er wordt bijgevolg geen inventaris van roerende goederen opgemaakt. De clausule hierover wordt geschrapt.

De houten constructies werden door de exploitant aangebracht tijdens de voorbije periode van exploitatie 2018 - 2022, deels met aanwending van subsidies van de Stad. In overleg tussen de Stad en de exploitant werd overeengekomen dat deze constructies dienen behouden te blijven gedurende de volledige 2<sup>de</sup> periode van exploitatie van het goed. Voor de verdere regeling van deze constructies wordt verwezen naar artikel **7C. Veranderingen of verbeteringen** van deze overeenkomst.

**Hogergenoemde alinea in de tekst van artikel 1 wordt als volgt aangepast:**

**De exploitant verklaart het in exploitatie gegeven goed met aanhorigheden en infrastructuur 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 goed werd op 21 en 25 juni 2018 door expertisebureau CGS beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.**

De houten constructies die tijdens de vorige exploitatie werden geplaatst door de exploitant en die dienen behouden te blijven, volgen de regeling die verder beschreven wordt in artikel 7D. Veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode.

De te behouden houten constructies – zoals onder partijen tegensprekelijk beschreven - betreffen:

1. De houten constructie met twee verdiepingen rond en boven de inkomhal en het balkon (oksaal, kant Vrouwebroersstraat);
2. Het platform op gelamelleerde steunbalken boven het priesterkoor (exclusief: het paviljoen op het platform, de inrichting van de cinema met tribunes, gordijnen, verlichting);
3. De houten brug, opgehangen aan de steunpilaren, die 1. en 2. met elkaar verbindt.

Deze opsomming is limitatief.

Artikel 2 van de Overeenkomst voorziet:

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

.../...

*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:*

- a. *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.*
- 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. *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.*
- e. *Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen.*
- f. *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 is de exploitant verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, **drank, voedingswaren**, e.d.m. op te slaan in het in goed.*

.../...

Partijen komen overeen dat er enkel een horeca-uitbating als nevenactiviteit, ondersteunend aan de artistieke werking is toegestaan. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.

Opslag van o.m. drank en voedingswaren in functie van de werking is toegestaan.

**Hogergenoemde alinea in de tekst van artikel 2 wordt als volgt aangepast:**

**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:**

- a. **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.**
- 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. **Enkel een horeca-uitbating als nevenactiviteit, ondersteunend aan de artistieke werking, is toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.**
- d. **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.**
- e. **Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen.**
- f. **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 is de exploitant verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, e.d.m. op te slaan in het in goed. Opslag in functie van de werking is toegestaan.**

.../...

**Artikel 3 van de Overeenkomst voorziet:**

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

.../...

*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.*

Het is voor de exploitant niet duidelijk wat er wordt bedoeld 'goede staat van onderhoud', want de Stad staat in voor het onderhoud.

Betreffende verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen worden er aangepaste afspraken gemaakt, verder onder artikel 7C.

**Hogergenoemde alinea in de tekst van artikel 3 wordt als volgt aangepast:**

**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 en die de regeling beschreven in artikel 7C. Veranderingen en verbeteringen van deze overeenkomst volgen - terug te geven. Voor veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode wordt verwezen naar de regeling beschreven in artikel 7D. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren zoals voorzien in artikel 1 – Voorwerp.**

**Artikel 5 van de Overeenkomst voorziet:**

**ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN**

.../...

***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.*

De term 'huurder' is te vervangen door 'exploitant'

**De tekst van artikel 5.2 wordt als volgt aangepast:**

**5.2.** De exploitant 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 7 van de Overeenkomst voorziet:

### 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 eigenaarlasten 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.*

*.../...*

#### 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 informaticalijnen, 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.*

7. A. Levering.: de levering gebeurde initieel bij de eerste exploitatieperiode 2018 - 2022. Voor de duidelijkheid wordt er verwezen naar de plaatsbeschrijving zoals voorzien in artikel 1.

7. B. Aangezien de Stad instaat voor alle onderhoud en herstellingen, is de eerste alinea in contradictie met de tweede alinea en mag deze geschrapt worden. De rest van artikel 7B blijft behouden.

7. C. Veranderingen of verbeteringen. Dit artikel vraagt verduidelijking en aanvulling met een extra artikel 7D. Veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode..

Alle aanpassingen en verbeteringen die betrekking hebben op de infrastructuur van het gebouw dienen aangevraagd te worden en deze dienen vooraf schriftelijk goedgekeurd te worden door de Stad. De aanvraag gebeurt met toelichting van de plannen en de wijze van uitvoering.

Alle ingrepen aan de infrastructuur van het gebouw moeten omkeerbaar zijn en ze dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de exploitant. De exploitant blijft gedurende de volledige periode van exploitatie eigenaar en aldus ook aansprakelijk voor deze aanpassingen.

In een extra artikel 7D betreffende specifiek de infrastructurale houten constructies die de exploitant heeft aangebracht tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst in de periode 2018-2022, verbindt de exploitant zich ertoe de constructies tot het einde van de exploitatieperiode te behouden voor zover de veiligheid het toelaat en mits eventuele aanpassingen van ondergeschikt belang. Verdere aanpassingen die de functionaliteit van de constructies wijzigen, dienen terug vooraf aangevraagd te worden bij en goedgekeurd te worden door de Stad.

Uiterlijk één jaar voor de einddatum van de overeenkomst zullen partijen afspraken maken betreffende hetzij het behoud van de veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode, al dan niet met voorwaarden, hetzij betreffende de afbraak ervan op kosten van de exploitant.

**Hogergenoemde tekst van artikel 7 wordt als volgt aangepast:**

**A. Levering**

**Het goed wordt in exploitatie gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving zoals voorzien in artikel 1 – Voorwerp.**

.../...

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

**De exploitant verbindt zich ertoe het in exploitatie gegeven goed als een voorzichtige en redelijke persoon in degelijke staat te houden en het goed op zijn kosten geschikt te maken volgens de onder artikel 2 opgenomen bestemming.**

.../...

**C. Veranderingen of verbeteringen**

- a. Het is de exploitant verboden om aan het in exploitatie gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan de infrastructuur van het gebouw aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.**
- b. De exploitant dient bij zijn aanvraag de plannen en de wijze van uitvoering mee te delen.**
- c. Alle aanpassingen moeten omkeerbaar zijn en zij dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de exploitant. De exploitant blijft eigenaar van deze aanpassingen en blijft er aansprakelijk voor tot de einddatum van deze overeenkomst.**

- d. Op het einde van de overeenkomst behoudt de Stad zich het recht voor om de door de exploitant uitgevoerde veranderingen en verbeteringen aan de infrastructuur van het gebouw hetzij onvergeld over te nemen en aan het goed te behouden, hetzij om deze niet te behouden. In dit laatste geval zal de exploitant alles op eigen kosten in zijn oorspronkelijke staat herstellen tegen de einddatum van deze overeenkomst.
- e. Indien de exploitant wil voorzien in de aanleg van informatica lijnen, 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.

#### D. Veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode

- a. Specifiek betreffende de houten constructies die werden aangebracht in de periode 2018-2022 en zoals beschreven in artikel 1 verbindt de exploitant er zich toe deze constructies tot het einde van de exploitatieperiode te behouden voor zover de veiligheid het toelaat en mits eventuele aanpassingen van ondergeschikt belang. Verdere aanpassingen die de functionaliteit van deze constructies wijzigen, dienen als een verandering of een verbetering beschouwd te worden en dienen vooraf aangevraagd te worden bij en goedgekeurd te worden door de Stad, zoals voorzien onder artikel 7C.
- b. Op het einde van de overeenkomst behoudt de Stad zich het recht voor om de te behouden houten constructies hetzij onvergeld en in de actuele staat over te nemen en aan het goed te behouden, hetzij om deze niet te behouden. In het eerste geval draagt de exploitant bij het einde van de overeenkomst ook alle aansprakelijkheid over aan de Stad. In het laatste geval zal de exploitant alles op eigen kosten in zijn oorspronkelijke staat herstellen tegen de einddatum van deze overeenkomst.
- c. Hiertoe zal de exploitant één jaar voor het einde van deze overeenkomst – dus uiterlijk 31 mei 2026 – schriftelijk aan de Stad vragen of en welke houten constructies dienen behouden te worden en welke niet. De Stad zal haar standpunt binnen uiterlijk zes maanden na de aanvraag schriftelijk meedelen aan de exploitant.

#### Artikel 10 van de Overeenkomst voorziet:

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

.../...

*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:*

.../...

*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 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;*

.../...

*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.*

Er is onduidelijkheid omtrent het woord 'kosteloos'. Temeer dat er verder in deze zin wordt verwezen naar tarieven die kunnen doorgerekend worden.

De essentie van deze paragraaf is dat het goed voor eenieder toegankelijk moet zijn en niet of dit al dan niet kosteloos is. Deze bepaling sluit aan bij de tekst van het bestek der voorwaarden waar in de 'dwingende exploitatievoorwaarden' onder punt 3.2 a) staat: *'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.'*

De woorden 'huur' en 'huurder', onder punt 4, dienen vervangen te worden door: 'exploitatie' en 'exploitant'

**Hogergenoemde alinea in de tekst van artikel 10 wordt als volgt aangepast:**

**f] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is of zijn om verdere samenwerking mogelijk te maken; Wordt in alle geval als ernstig beschouwd: het niet naleven van de verplichting om het goed publiek toegankelijk te maken voor eenieder zonder enige vorm van discriminatie;**

**4. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in exploitatie 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 exploitant, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.**

**Artikel 12 van de Overeenkomst voorziet:**

#### ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

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

- .../...
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die.

De laatste zin mankeert het woord 'naleven'.

**De tekst van artikel 12 wordt als volgt aangepast:**

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

- .../...

- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

**Artikel 13 van de Overeenkomst voorziet:**

**ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN**

.../...

*§2 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, Isabelle Temmerman*

*Stadhuis, Botermarkt 1*

*9000 Gent*

*E [Isabelle.Temmerman@stad.gent](mailto:Isabelle.Temmerman@stad.gent)*

*Tel. [+32 9 266 59 94](tel:+3292665994)*

*§3 Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, verlopen alle mondelinge en schriftelijke correspondentie met de exploitant via onderstaande contactpersoon:*

*Naam en rechtsvorm exploitant: vzw Kunsthal Gent*

*Adres: Vrouwebroersstraat 6 te 9000 Gent*

*Rechtsgeldige vertegenwoordigers: Tom Van Imschoot en Dylan Peere, bestuurders*

*Contactpersoon: Marjoleine Maes*

*E [Marjoleine@kunsthal.gent](mailto:Marjoleine@kunsthal.gent)*

*Tel. [+32 497 53 18 52](tel:+32497531852)*

*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 [Marjoleine@kunsthal.gent](mailto:Marjoleine@kunsthal.gent). 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.*

.../...

In §2 en §3 zijn er aanpassingen aan de contactgegevens en contactpersoon.

De tekst bevat een tekstuele fout in §3.

**De tekst van artikel 13 wordt als volgt aangepast:**

.../...

**§2 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, Isabelle Temmerman**

**Stadhuis, Botermarkt 1**

**9000 Gent**

**E [Isabelle.Temmerman@stad.gent](mailto:Isabelle.Temmerman@stad.gent)**

**Tel. [+32 471 66 66 42](tel:+32471666642)**

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

**Naam en rechtsvorm exploitant: vzw Kunsthal Gent**

**Adres: Vrouwebroersstraat 6 te 9000 Gent**

**Rechtsgeldige vertegenwoordigers: Tom Van Imschoot en Marianne Schapmans, bestuurders**

**Contactpersoon: Tim Bryon**

**E [Tim@kunsthal.gent](mailto:Tim@kunsthal.gent)**

**Tel. [+32 497 79 49 96](tel:+32497794996)**

**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 [tim@kunsthal.gent](mailto:tim@kunsthal.gent). 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.**

.../...

## II. GECOÖRDINEERDE TEKST

### VAN DE

### OVEREENKOMST VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET CAERMERSKLOOSTER

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:

- c) Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen voor Beleidsparticipatie, Buurtwerk, Internationale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- d) Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

En die handelen zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen, ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd 'de Stad'

en

**2) De vzw Kunsthal Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vrouwebroersstraat 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0699.661.196,

Hier, overeenkomstig artikel 27 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Tom Van Imschoot, bestuurder,
- Marianne Schapmans, bestuurder,

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

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 22 juni 2021 een openbare oproep uit voor de exploitatie van het Caermersklooster en annexen, gelegen te 9000 Gent, Vrouwebroerstraat 6, voor een periode van 5

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 galleries, musea, kunstpers en het ruime publiek anderzijds.

Op 4 oktober 2021 diende de exploitant als enige inschrijver een offerte in, die door de jury als geschikt voorstel werd voorgelegd aan het college, die dit voorstel 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 nummers 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 en erfdienstbaarheid van nooduitgang) 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 met aanduiding van het gebruiksrecht.

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

**De exploitant verklaart het in exploitatie gegeven goed met aanhorigheden en infrastructuur 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 goed werd op 21 en 25 juni 2018 door expertisebureau CGS beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.**

**De houten constructies die tijdens de vorige exploitatie werden geplaatst door de exploitant en die dienen behouden te blijven, volgen de regeling die verder beschreven wordt in artikel 7D.**

**Veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode.**

**De te behouden houten constructies – zoals onder partijen tegensprekelijk beschreven - betreffen:**

- 1. De houten constructie met twee verdiepingen rond en boven de inkomhal en het balkon (oksaal, kant Vrouwebroersstraat);**

2. **Het platform op gelamelleerde steunbalken boven het priesterkoor (exclusief: het paviljoen op het platform, de inrichting van de cinema met tribunes, gordijnen, verlichting);**
3. **De houten brug, opgehangen aan de steunpilaren, die 1. en 2. met elkaar verbindt.**

**Deze opsomming is limitatief.**

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:**

- a. **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 UTPAS.**
- b. **De exploitant verzekert de mogelijkheid tot geleide bezoeken aan het gebouw onder leiding van een erkende gidsvereniging, zowel voor groepen als voor individuen.**
- c. **Enkel een horeca-uitbating als nevenactiviteit, ondersteunend aan de artistieke werking, is toegelaten. In geen geval mag er ongeoorloofde concurrentie ontstaan met de horeca uit de buurt.**
- d. **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.**
- e. **Tijdens de Gentse Feesten en de Patersholfeesten dient een publiekswerking ten aanzien van de wijkbewoners en – bezoekers te worden opgenomen.**
- f. **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. Opslag in functie van de werking is toegestaan.**

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 en die de regeling beschreven in artikel 7C. Veranderingen en verbeteringen van deze overeenkomst volgen - terug te geven. Voor veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode wordt verwezen naar de regeling beschreven in artikel 7D. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren zoals voorzien in artikel 1 – Voorwerp.**

## **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 volgendeodaliteiten:

### §1. BEDRAG

- enerzijds een toelage van 261.000 euro om de artistieke invulling en cultuur-toeristische ontsluiting van het Caermersklooster te realiseren en dit volgens het ingediende projectvoorstel; deze toelage wordt jaarlijks aangepast aan de groeivoet voor de werkingmiddelen 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 deeltolagen 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 exploitant neemt tevens alle taken, 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 de door de exploitant gestelde waarborg d.d. 19.09.2018 van een bedrag gelijk aan 2.500,00 euro op rekeningnummer BE47 8920 1287 1380 behouden blijven.

Het behoud van de waarborg 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 plaatsbeschrijving zoals voorzien in artikel 1 – Voorwerp.**

De exploitant verklaart een kopie van alle wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, verwarming, brandveiligheid, liften, etc. .... 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 in degelijke staat te houden en het goed op zijn kosten geschikt te maken volgens 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**

- a) **Het is de exploitant verboden om aan het in exploitatie gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan de infrastructuur van het gebouw aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.**
- b) **De exploitant dient bij zijn aanvraag de plannen en de wijze van uitvoering mee te delen.**
- c) **Alle aanpassingen moeten omkeerbaar zijn en zij dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de exploitant. De exploitant blijft eigenaar van deze aanpassingen en blijft er aansprakelijk voor tot de einddatum van deze overeenkomst.**
- d) **Op het einde van de overeenkomst behoudt de Stad zich het recht voor om de door de exploitant uitgevoerde veranderingen en verbeteringen aan de infrastructuur van het gebouw hetzij onvergeld over te nemen en aan het goed te behouden, hetzij om deze niet te behouden. In dit laatste geval zal de exploitant alles op eigen kosten in zijn oorspronkelijke staat herstellen tegen de einddatum van deze overeenkomst.**
- e) **Indien de exploitant wil voorzien in de aanleg van informatica lijnen, 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.**

### **D. Veranderingen uit de 1<sup>ste</sup> exploitatieperiode**

- a) **Specifiek betreffende de houten constructies die werden aangebracht in de periode 2018-2022 en zoals beschreven in artikel 1 verbindt de exploitant er zich toe deze constructies tot het einde van de exploitatieperiode te behouden voor zover de veiligheid het toelaat en mits eventuele aanpassingen van ondergeschikt belang. Verdere aanpassingen die de functionaliteit van deze constructies wijzigen, dienen als een verandering of een verbetering beschouwd te worden en dienen vooraf aangevraagd te worden bij en goedgekeurd te worden door de Stad, zoals voorzien onder artikel 7C.**
- b) **Op het einde van de overeenkomst behoudt de Stad zich het recht voor om de te behouden houten constructies hetzij onvergeld en in de actuele staat over te nemen en aan het goed te behouden, hetzij om deze niet te behouden. In het eerste geval draagt de exploitant bij het einde van de overeenkomst ook alle aansprakelijkheid over aan de Stad. In het laatste geval zal de exploitant alles op eigen kosten in zijn oorspronkelijke staat herstellen tegen de einddatum van deze overeenkomst.**
- c) **Hiertoe zal de exploitant één jaar voor het einde van deze overeenkomst – dus uiterlijk 31 mei 2026 – schriftelijk aan de Stad vragen of en welke houten constructies dienen behouden te worden en welke niet. De Stad zal haar standpunt binnen uiterlijk zes maanden na de aanvraag schriftelijk meedelen aan de exploitant.**

## **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 clausule 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 HIERTOEGEEN 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 faling 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 of zijn om verdere samenwerking mogelijk te maken; Wordt in alle geval als ernstig beschouwd: het niet naleven van de verplichting om het goed publiek toegankelijk te maken voor eenieder zonder enige vorm van discriminatie;**

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 exploitatie 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 exploitant, 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;
  - o 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.

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. deze overeenkomst en bijlagen;
2. het bestek der voorwaarden;
3. het projectvoorstel.

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 clausule 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 reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- **zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.**

## **ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN**

**§1** 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, Bram Ghyoot

Stadhuis, Botermarkt 1

9000 Gent

E [Bram.Ghyoot@stad.gent](mailto:Bram.Ghyoot@stad.gent)

Tel. [+32 9 323 61 96](tel:+3293236196)

**§2 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, Isabelle Temmerman**

**Stadhuis, Botermarkt 1**

**9000 Gent**

**E [Isabelle.Temmerman@stad.gent](mailto:Isabelle.Temmerman@stad.gent)**

**Tel. [+32 471 66 66 42](tel:+32471666642)**

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

**Naam en rechtsvorm exploitant: vzw Kunsthal Gent**

**Adres: Vrouwebroersstraat 6 te 9000 Gent**

**Rechtsgeldige vertegenwoordigers: Tom Van Imschoot en Marianne Schapmans, bestuurders**

**Contactpersoon: Tim Bryon**

**E [Tim@kunsthal.gent](mailto:Tim@kunsthal.gent)**

**Tel. [+32 497 79 49 96](tel:+32497794996)**

**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 [tim@kunsthal.gent](mailto:tim@kunsthal.gent). 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. {Of bij digitale ondertekening: }Opgemaakt te Gent op ... in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen'**

Voor de Stad Gent,

Voor de exploitant

vzw Kunsthal Gent

Voor de burgemeester

bij delegatie (zie ook  
[www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Mieke Hullebroeck  
algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Hafsa El-Bazioui  
eerste schepen en schepen voor  
Beleidsparticipatie, Buurtwerk,  
Internationale Solidariteit,  
Facilitair Management en  
Digitalisering

Tom Van Imschoot  
bestuurder,  
voorzitter

Marianne Schapmans  
bestuurder,