

# CONCESSIEOVEREENKOMST CULTUUR- EN JONGERENCAFE

Tussen,

de gemeente Boechout, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden Koen T'Sijen, de burgemeester en Frank Coenen, de algemeen directeur, enerzijds,  
en,

de, (*woonplaats/maatschappelijke zetel*), vertegenwoordigd door de afgevaardigde-beheerder,....., volgens art. . . van de statuten/door volmacht van . .(datum), hierna de concessionaris genoemd, anderzijds,

wordt overeengekomen wat volgt.

## VOORWERP EN BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

### Artikel 1

Het bestuur geeft in concessie aan de concessionaris: een voormalige spoorwegloods en bijhorend terras gelegen te Boechout, Heuvelstraat +63, gekadastreerd als 1<sup>e</sup> afdeling sectie D zonder nummer (openbaar domein NMBS). Het pand is gelegen net naast spoorlijn 15, Lier-Antwerpen. Dagelijks nemen vele honderden reizigers hier de trein. Ook de fietsostrade Lier-Antwerpen bevindt zich net naast het pand. Verder bevindt het zich aan de Heuvelstraat, de plek waar de Boechoutse lokale middenstand geconcentreerd is. Achter het pand bevindt zich een gratis parking van de NMBS.

Het gebouw bestaat uit één centrale ruimte met daarin voor de helft een etage. Verder is er een kleine berging en sanitair. Langs de buitenzijde is er de mogelijkheid tot het inrichten van een terras. Het terras ter hoogte van de oude goederenloods dient afgesloten te worden van het perron (art 31 van de bezettingsovereenkomst tussen gemeente en NMBS). Er is momenteel geen toegang voor personen met een beperking, maar dat kan wel voorzien worden.

## STAAT VAN DE GOEDEREN

### Artikel 2

De concessionaris verklaart de in concessie gegeven gebouwen bezichtigd te hebben, ze goed te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevinden en ze als zodanig te aanvaarden. De concessionaris verbindt er zich toe deze goederen bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat of beter achter te laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessionaris niet aansprakelijk is.

Bij de inwerkingtreding en bij het einde van deze overeenkomst zullen daarom in aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze een staat van bevinding en een inventaris opgemaakt worden. Beide documenten zullen een integrerend bestanddeel uitmaken van deze overeenkomst.

## BESTEMMING

### Artikel 3

De concessie wordt toegestaan voor bestemmingen dewelke stroken met de gemeentelijke visie ten aanzien van dit pand. De gemeente wenst dat dit een plek is en blijft waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw dient maximaal te kunnen worden gebruikt door de gemeenschap, met een sterke klemtoon op een cultureel aanbod, bv. een cultuurcafé. De invulling dient zo breed mogelijk te zijn, gericht op verschillende doelgroepen. Aandacht voor een aanbod voor jongeren of kwetsbare doelgroepen is zeker een pluspunt. De invulling van dit pand moet tevens een versterking bieden voor de nabije lokale middenstand en socio-culturele activiteiten aanbieden. De programmatie en de sporadisch artistieke invulling van dit café dient een meerwaarde in het culturele landschap van de gemeente te bieden en daarmee het louter functionele commerciële karakter van het café overstijgen. Een aanbod van woord, muziek, beeld, workshops, tentoonstellingen, jeugdcultuur, enz. is hier op zijn plaats. Diversiteit is het label van het nieuwe café. De plek moet verbindend werken, (professioneel) netwerken toelaten en een plaats worden waar culturele talenten kunnen gestimuleerd worden. Daarbij kan vrijwilligerswerk een belangrijke rol spelen.

De concessionaris verbindt er zich toe de aldus bepaalde bestemming van het goed te eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de raad mag geen wijziging van de bestemming van het in concessie gegeven goed gebeuren.

De concessionaris moet zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enigerlei vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.

### Artikel 4

De concessionaris moet zich stipt gedragen naar de richtlijnen, die hem in verband met de uitbating verstrekt worden door het bestuur vóór of tijdens de concessietermijn (bv. tarieven e.d.).

De concessie is vrij van brouwer.

De concessionaris moet alleszins de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating van het 'cultuur' café verzekeren.

## DUUR

### Artikel 5

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 11 jaar. Zij neemt een aanvang op 13 april 2019 en eindigt van rechtswege - zonder dat enige opzeg vereist is - op 12 april 2030. Zij kan niet stilzwijgend verlengd worden.

### Artikel 6

De concessionaris kan de concessie te allen tijde opzeggen, mits het in acht nemen van een opzegperiode van zes maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief.

## CONCESSIEVERGOEDING

### Artikel 7

De concessievergoeding is vastgesteld op minimum 6.350 EUR per jaar.

De 1/12<sup>e</sup> van de vergoeding moet door de concessionaris vóór de vijfde van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer BE09 0910 0007 0757 van het bestuur, met vermelding van "concessievergoeding Cultuur- en jongerencafé".

De eerste maal dient de vergoeding te worden gestort vóór de ingebruikname van het goed door de concessionaris.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voor een bedrag van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van het bestuur om de gerechtelijke ontbinding van de concessie te vorderen.

### Artikel 8

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De indexering wordt toegepast op de vervaldag van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst waarop de nieuwe index betrekking heeft. De nieuwe concessievergoeding wordt verschuldigd door de publicatie van het nieuwe indexcijfer door de overheid. De concessionaris zal automatisch de indexwijziging toepassen zonder voorafgaande verwittiging vanwege het bestuur.

De indexering wordt volgens de volgende formule berekend:

$$\text{Nieuwe concessievergoeding} = \frac{\text{Basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

## BIJZONDERE VOORWAARDEN

### Artikel 9

Het bestuur of zijn afgevaardigde is steeds gerechtigd om zich in de geconcedeerde lokalen te begeven om er controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de overeenkomst. Aan hen wordt tevens een volledig inzage-recht verleend in de exploitatierekening en in alle andere beheersdocumenten.

### Artikel 10

Gedurende de laatste 3 maanden van de concessie zal de concessionaris het gebouw aan kandidaat-concessionarissen laten bezichtigen zonder vergoeding. De aankondiging voor een nieuwe concessie van het gebouw zal gedurende deze 3 maanden mogen worden aangeplakt.

#### Artikel 11

Het is de concessionaris verboden deze concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan of het goed met enige hypotheek te bezwaren.

Het is de concessionaris toegestaan een uitbater en/of personeel aan te werven staande onder zijn gezag en/of een zelfstandige uitbater aan te stellen. In dat geval moet het bestuur zijn instemming betuigen met de persoon/personen, die door de concessionaris hiervoor wordt/worden voorgesteld.

De concessionaris en/of de uitbater zullen, wat het personeel betreft, zich steeds schikken naar de gevestigde moraliteitsprincipes op het houden van slijterijen van gegiste dranken. Het bestuur kan zich verzetten tegen aanwerving of het verder in dienst houden van personeelsleden of tegen de aanstelling van een uitbater die wegens onvoldoende bekwaamheid, hun houding jegens de bezoekers of om morele grond niet de waarborg bieden die vereist is.

#### Artikel 12

De concessionaris moet jaarlijks vóór 1 maart zijn openingstijden ter goedkeuring/kennisgeving aan het bestuur voorleggen.

## WAARBORG

#### Artikel 13

De concessionaris zal tot waarborg van zijn verplichtingen binnen een maand na de inwerkingtreding van deze overeenkomst een bedrag van 10.000 EUR hetzij in speciën, hetzij een bankgarantie indienen bij het bestuur.

Het bestuur of zijn afgevaardigde is gerechtigd in geval van niet-uitvoering door de concessionaris van zijn verplichtingen, de verschuldigde bedragen te verhalen op de waarborgsom. De bankgarantie moet de verbintenis van de bank inhouden dat de bank de door de concessionaris verschuldigde op eenvoudig verzoek van het bestuur of zijn afgevaardigde aan het bestuur zal betalen, indien de concessionaris zijn verplichtingen niet nakomt.

De concessionaris zal naargelang van het geval het in speciën gestelde bedrag of de gestelde bankgarantie terugkrijgen bij het einde van de overeenkomst voor zover hij al de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen is nagekomen.

## KOSTEN, TAKSEN EN HERSTELLINGEN

#### Artikel 14

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, gas, telefoon, kabeltelevisie, telefax en telex zijn ten laste van de concessionaris. Het bestuur staat echter niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

#### Artikel 15

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, inclusief de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie

gegeven ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessionaris worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessionaris.

#### Artikel 16

Het bestuur verbindt er zich toe het genot van de geconcedeerde gebouwen te leveren, alsook de grote herstellingen te doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste van de concessionaris zijn. Als grote herstellingen uit te voeren door het bestuur worden uitsluitend beschouwd :

- dakwerken (in casu het aanbrengen van isolatie en het herstel van de dakkapel)
- afvoerbuizen buiten het gebouw, die beschouwd worden als behorende tot de uitbating
- hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller

De concessionaris staat in voor:

- eventuele vernieuwing van de terrasaanleg
- maatregelen in kader van toegankelijkheid

beiden na toelating van het bestuur om deze werken, zoals voorgesteld door de concessionaris, te laten uitvoeren.

De concessionaris is verplicht zonder schadevergoeding noch vermindering van de concessievergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen. Het bestuur verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en de inrichting van de geconcedeerde gebouwen niet te veranderen zonder de concessionaris vooraf te horen.

De concessionaris is verplicht het bestuur op de hoogte te brengen van elke schade aan de geconcedeerde gebouwen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen 24 uur na vaststelling.

#### Artikel 17

De concessionaris is verplicht de geconcedeerde gebouwen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal alle herstellingen op zijn kosten verrichten. Als herstellingen te zijnen laste worden beschouwd alle onderhoudsherstellingen alsook de grote herstellingen die normaal ten laste vallen van het bestuur, doch die genoodzaakt worden door de fout van de concessionaris of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is, of die niet opgenomen zijn in de lijst vermeld in artikel 16.

#### Artikel 18

De concessionaris is o.m. verantwoordelijk voor het vegen van de schouwen, het onderhoud van de riolering; hij zal alle installaties, buizen, apparatuur, beschadigd tijdens de concessie moeten vervangen, (behalve indien de beschadiging te wijten is aan de ouderdom of aan eigen gebrek); de gebroken ruiten vernieuwen, de sanitaire inrichting onderhouden en tegen vorst beschermen; de sloten en de sleutels onderhouden en desnoods vervangen; de elektrische installaties en schakelaars onderhouden; het meubilair onderhouden en desnoods vernissen; hij zal eveneens instaan voor de binnenschilder- of behangwerken, deurbel(len) en voor het vocht- en watervrij houden.

#### Artikel 19

Het bestuur kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz. die zich aan de gebouwen of aan technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen, waardoor de

concessionaris ervan afziet elke schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding te eisen.

Het bestuur verbindt er zich niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen (zoals beschreven in artikel 16) te treffen om te verhelpen aan de stand van zaken beschreven in alinea 1.

## VERZEKERINGEN

### Artikel 20

#### *A) Door de concessionaris aan te gaan verzekeringen:*

Het bestuur verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringspolis betreffende de in concessie gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessionaris. Met een aparte facturering door de verzekeringsmaatschappij zal het bestuur deze kosten verhalen op de concessionaris. De concessionaris is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand. De concessionaris verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De concessionaris verbindt er zich toe aan het bestuur binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van het bestuur moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.

#### *B) Door het bestuur verzekerde risico's*

Het bestuur verbindt er zich toe voor de in concessie gegeven goederen een brandverzekeringspolis en burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten.

### Artikel 21

De concessionaris verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessionaris of van het bestuur.

## WERKEN

### Artikel 22

Het is de concessionaris niet toegestaan infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de raad, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken door de concessionaris aangebracht, zijn bij het einde van deze overeenkomst van rechtswege en om niet verworven aan het bestuur in volle eigendom. Niettemin is aan het bestuur eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de concessionaris te vorderen, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden.

In afwijking van deze bepalingen is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzondere schriftelijke overeenkomst aan te gaan.

#### Artikel 23

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in concessie gegeven goederen als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de concessionaris zijn ten laste van de concessionaris.

## DOMEINCONCESSIE

#### Artikel 24

Beide partijen erkennen :

- dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft
- dat deze overeenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinnings- of andere vergoeding zal worden toegekend.

#### Artikel 25

Het bestuur verklaart dat zij zelf, bij overeenkomst dd. 13 april 2013 met nummer 03830-60.729, genoemd 'bezetting van het openbaar domein van de NMBS op het grondgebied van de gemeente Boechout' als bezetter van het bij deze geconcedeerde, de toestemming heeft verkregen om op te treden als verlener van een concessie, en de door haar bezette gebouwen in concessie kan geven. De concessionaris verklaart dan ook uitdrukkelijk te weten en ermee akkoord te zijn dat huidige overeenkomst nooit meer rechten kan verlenen dan deze die het bestuur heeft gekregen in haar bezettingsovereenkomst.

De concessionaris geeft aan alle voorwaarden door de NMBS opgelegd aan het bestuur met betrekking tot bezetting, het gebruik en het onderhoud van de lokalen en terreinen na te zullen leven. De tekst van deze bezettingsovereenkomst wordt aan deze overeenkomst gehecht en door partijen ondertekend.

## SCHADEBEDING

#### Artikel 26

Het bestuur heeft, onverminderd wat bepaald is in artikel 27 van deze overeenkomst, het recht om, ingeval van overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst door de concessionaris, van deze laatste een schadevergoeding te eisen, die hierbij conventioneel wordt vastgesteld op 250 EUR per overtreding.

## VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

#### Artikel 27

Het bestuur heeft steeds het recht eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, deze concessie te verbreken indien het openbaar belang dit zou eisen of indien de concessionaris in gebreke zou blijven de voorwaarden van deze concessie na te leven.

Worden inzonderheid beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst :

1. niet-betaling van verschuldigde bedragen ( zowel concessievergoeding als voorgestelde investeringen)
2. slecht onderhoud van de geconcedeerde goederen
3. faling/faillissement van de concessionaris of overlijden van de concessionaris
4. nalatigheid in de uitbating.

Deze opsomming is niet limitatief.

## REGISTRATIE

Artikel 28

Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessionaris.

Opgemaakt in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor het bestuur

Voor de concessionaris

De burgemeester,

De afgevaardigde-beheerder,

De algemeen directeur,