

# WALSTROOM



Stad Aalst

**AALST  
VERGEET  
JE NOOIT**

**STAD AALST**

**TRAGELSITE – WALSTROOM**

**BEHEERSOVEREENKOMST**

## 0. Identificatie van de partijen

**Stad Aalst**, met zetel te 9300 Aalst, Grote Markt 3, correspondentieadres 9300 Aalst, Werf 9, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden de heer David Coppens, voorzitter van de gemeenteraad en de heer Wim Leerman, algemeen directeur, optredend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van \*\*\*

Hierna genoemd de **Stad**.

EN

“**externe partner**”.

Hierna genoemd de **beheerder**.

Wordt het volgende overeengekomen

# WALSTROOM

## 1. Context

### 1.1. Inleiding

Het gebouwencomplex is gelegen in een vroeger industrieel havengebied dat zal worden herontwikkeld. De toekomst van het complex kadert in deze herontwikkeling en is nog in een voorbereidende fase. Het proces van voorbereiding, vergunning en de opstart van de werken zal een bepaalde termijn in beslag nemen. Gedurende deze termijn wordt in en rond de gebouwen uitvoering gegeven aan het project Walstream in het kader van het goedgekeurde Vlaamse subsidieproject "veerkrachtige steden na corona". Het doel is om leegstand van de gebouwen te voorkomen en om in het complex en haar nabije omgeving een nieuwe dynamiek te bevorderen door hier een creatieve en productieve hub te vestigen. Om de herontwikkelingsplannen niet te belemmeren, moet het gebruik van de gebouwen altijd van tijdelijke aard zijn. De beleidskeuze is gemaakt om een RUP op te maken. Dit zit momenteel in fase van voorstudie.

### 1.2. Impact van de opstalakte en de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en AGSA

AGSA is als opstalhouder eigenaar van het loodscomplex die voorwerp uitmaken van deze beheersovereenkomst. AGSA heeft het beheer van dat loodscomplex bij samenwerkingsovereenkomst van \*\*\* overgedragen aan de Stad voor een onbepaalde duur. Het is in het kader van deze beheersbevoegdheid van de Stad dat zij een externe beheerder wenst aan te duiden.

### 1.3. Ruimtelijke context

Het project betreft een loodscomplex met buitenruimte.

Het tijdelijke project omvat in eerste instantie de loodsen 11, 12, 14, 15, 19 en een deel van loods 20 (1395m<sup>2</sup>). Loods 20 is deels in gebruik door de Kringloopwinkel en dit gedeelte valt hier dus buiten. Ook het beheer van de parking vooraan de site wordt niet overgedragen aan de beheerder. Deze parking is ten dienste van alle gebruikers op de site.



# WALSTROOM

De buitenruimte omvat de verharde zone achteraan, exclusief de zone waar op termijn de nieuwe Tragelweg zou komen. Deze ruimte kan gebruikt worden als terras en als zone waar activiteiten (extern of intern georganiseerd) kunnen doorgaan. Loods 14 zal, onder de voorwaarde van het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunningen, gestript worden en eveneens dienen als gebetonneerde buitenruimte met hetzelfde doeleinde.

De groenzone wordt momenteel nog gebruikt als werfzone en maakt tot op heden geen deel uit van dit project. Indien deze niet meer wordt gebruikt als werfzone, kan de Stad deze groenzone eveneens in beheer geven aan de externe beheerder.

Loods 13 wordt verhuurd aan een derde partij en maakt geen deel uit van dit project.  
Alle gebouwen hebben enkel een gelijkvloerse verdieping.

## 2. Strategische doelstellingen, kerntaken & ambities

### 2.1. Doelstelling

De beheerder zal voor het tijdelijk hergebruik van de gebouwen zorgen teneinde er invulling aan te geven op basis van de beleidsdoelstellingen van de Stad, waaronder de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 januari 2019 en de toegekende Vlaamse subsidie “veerkrachtige steden na corona”.

De beheerder streeft ernaar om dynamiek te creëren tussen jongeren en ondernemers op de site. De Walstroom-site zal bekend staan als makershaven voor creatievelingen en (jonge) ondernemers, met specifieke aandacht voor circulaire economie. Het grootste deel van de site zal ingericht worden met ruimtes die te huren zijn door ondernemers.

Een van de loodsen van Walstroom zal ingericht worden als jongerenhal met focusgebieden Ontmoeten, Ontspannen, Experimenteren, Creëren en (Pre-)Ondernemen. De beheerder zorgt ervoor dat jongeren hier naartoe willen trekken d.m.v. een laagdrempelig en gevarieerd activiteiten aanbod en hen zo te prikkelen om interesses en talenten te ontdekken. Via begeleiding van de jongeren en kruisbestuiving met de andere ondernemers op Walstroom wordt een mogelijk ondernemersverhaal, een toekomstige studiekeuze, of een ander pad dat ze anders misschien niet hadden bewandeld gestimuleerd.

De jongerenhal zal bestaan uit een digitaal labo, twee workshopruimtes, een makersatelier (met materialenbibliotheek) en een tribune voor eventuele lezingen en andere activiteiten.

Binnen deze jongerenhal moeten jongeren ook de kans krijgen om een rol op te nemen. Het is belangrijk dat jongeren mee aan het roer staan van de programmatie binnen de jongerenhal, met nauwe betrekking van team Jeugd. Hiervoor wordt een regiegroep samengesteld, deze staat omschreven in 2.3.2.

## 2.2. Taken en rol van de partijen

### 2.2.1. De beheerder

- **Projectcoördinatie & programmatie**

- Aanbieden en faciliteren van een aantrekkelijk en laagdrempelig aanbod voor jongeren en voor (startende) ondernemers met focus op duurzaamheid, innovatie, circulariteit of digitalisering;
- Jongeren en ondernemers op elkaar afstemmen om zo dynamiek te creëren waaruit kansen ontstaan om te groeien en door te stromen naar hetzij de reguliere ondernemersmarkt, hetzij een startende onderneming;
- Optreden als uniek aanspreekpunt op de site voor de gebruikers (ondernemers, jongeren, makersatelier en digitaal labo);
- Initiëren van en/of jongeren warm maken voor de organisatie van specifieke activiteiten in het makerstatelier en het digitaal labo;
- Overnemen van de contracten van de huidige gebruikers;
- Vaste partners ondersteunen bij het organiseren van workshops of realiseren van hun werking in de jongerenhal;
- Installeren van evaluatiemomenten en onderzoeken van mogelijke groei- en doorstroommogelijkheden van de gebruikers op de site;
- Samenstellen en vormgeven van een regiegroep die mee de programmatie en evaluatie van de jongerenhal op zich zal nemen;
- Opmaken van meetbare indicatoren met betrekking tot de verschillende soorten activiteiten die georganiseerd worden door en voor jongeren in de verschillende delen van de jongerenhal om vinger aan de pols te houden of er voldoende ingezet wordt op de verschillende focusgebieden en de juiste doelgroepen bereikt worden;
- Opmaken van meetbare indicatoren met betrekking tot de instroom en uitstroom van ondernemers, hoe aan te trekken, hoe te begeleiden en hoe te evalueren;
- Opleveren van een businessmodel waarbij het Walstroom-beheer vanaf september 2026 zelfvoorzienend is (onder voorwaarde van kosteloos gebruik van de site).

- **Facility Management**

- Faciliteren en ondersteunen van de tijdelijke verhuis van de gebruikers bij de uitvoering van de geplande werken;
- Onderhouden en tijdelijk invullen van de gebouwen in afwachting van de realisatie van doelstellingen zoals uiteengezet in de visienota in bijlage (Visie Tijdelijke Invulling – Besluit Tijdelijke Invulling – Stad Aalst – Bijlage 2);
- Prioriteren van veiligheid op en rond de site door naleving van normen, wetten en voorschriften, het nemen van actieve preventiemaatregelen en proactief overleg met Brandweer, Politie en Preventiediensten, en het volgen van richtlijnen en aanbevelingen;
- Beheren van de fysieke site, zoals verder omschreven in 3. Beheer.

# WALSTROOM

- **Communicatie**
  - Ontwikkelen en uitvoeren van een communicatiestrategie om de projectbekendheid van 'Walstroom' te vergroten, het aanbod helder te communiceren en potentiële invullers (ondernemers en andere gebruikers) aan te trekken. De beheerder maakt hierbij gebruik van de reeds bestaande communicatiemiddelen aangeboden door de dienst communicatie van stad Aalst en werkt met deze dienst nauw samen bij het uitrollen van zijn communicatiestrategie;
- **Participatie-initiatieven**
  - Uitbouwen van een krachtig netwerk, voornamelijk met lokale partners, om een breed en gevarieerd activiteiten aanbod mogelijk te maken waarbij maximaal wordt ingezet op kruisbestuiving. Daarnaast is het de taak van de beheerder om kansen en mogelijkheden binnen het netwerk kenbaar te maken aan de Walstroom-gebruikers en ook nieuwe invullers vanuit dit netwerk naar het project Walstroom te leiden. De beheerder moet ten volle gebruik maken van dit netwerk van lokale partners;
  - Inzetten op het creëren van een gemeenschapsgevoel en samenbrengen van geëngageerde jongeren die mee hun schouders willen zetten onder Walstroom om tot maximaal eigenaarschap te komen.

## 2.2.2. Stad Aalst

Stad Aalst zal, al dan niet in eigen persoon, instaan voor volgende taken:

- Het bouw dossier en structurele verbouwingswerken opvolgen en hierover nauw en tijdig informeren, middels het projectbureau;
- Instaan voor initiële investeringen en voorzieningen en de financiering van minimale voorzieningen wat betreft de inrichting en het onderhoud daarvan. Onder inrichting wordt minstens verstaan: het opzetten van nodige bekabeling en installaties voor wifi, brandpreventie, bewakingscamera's...
- Bewaken van de projectvisie en beleidskeuzes
- Contacten met interne stadsdiensten in geval van vragen of problemen

## 2.3. Overleg & opvolging

### 2.3.1. Projectbureau Walstroom

Het projectbureau van Walstroom komt driemaandelijks samen met als taken het bepalen en opvolgen van visie en doelstellingen, controle van timing en realisaties, feedback geven en bewaken van het budget. Hiervoor wordt telkens een agenda opgesteld alsook een schriftelijk verslag van gemaakt door de stad Aalst. De beheerder zal deel uitmaken van het projectbureau en kan ook punten aan de agenda toevoegen.

Eens de jongerenhal toegankelijk is voor het publiek, zal ook een regiegroep worden opgericht voor programmatie en inhoudelijke opvolging (zie volgend punt).

Alle leden van het projectbureau houden elkaar op de hoogte van:

- De invulling door de preciaire gebruikers;
- De invulling in functie van toekomstige bestemming;
- De invulling in relatie tot de buurt;
- Eventuele knelpunten en opportuniteiten;
- De activiteiten;
- De interne en externe communicatie.

Schadegevallen worden meteen en transparant aan elkaar gemeld.

### 2.3.2. Regiegroep

De beheerder is, in samenspraak met stad Aalst, verantwoordelijk voor het samenstellen en vormgeven van een regiegroep die zal instaan voor de opmaak van het huishoudelijk reglement alsook het bepalen van de programmatie van de jongerenhal, op basis van de verschillende focusgebieden (Ontmoeten, Ontspannen, Experimenteren, Creëren en (Pre-)Ondernemen). Jaarlijks is de regiegroep verplicht een programmatorische en financiële evaluatie op te maken en te agenderen aan het college van Burgemeester en Schepenen.

De regiegroep bestaat uit:

- minstens één vertegenwoordiger van de ondernemers in Walstroom;
- minstens één vertegenwoordiger als lid van de jeugdraad;
- minstens één vertegenwoordiger van de jongeren die de jeugdhal frequent bezoekt;
- één vertegenwoordiger van elke vaste partnerorganisatie, namelijk LEJO vzw, Broeikas en Bazart;
- één vertegenwoordiger van het Team Jeugd;
- één vertegenwoordiger van de beheerder.

De regiegroep wordt voorgezeten door de schepen bevoegd voor het beleidsdomein Jeugd. Een ambtenaar van het Team Jeugd wordt aangesteld als secretaris.

De regiegroep zal het ontwerp van het bedoelde huishoudelijk reglement overmaken aan het college van burgemeester en schepenen. De vaststelling en aanpassing van het huishoudelijk reglement is bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. De naleving van het huishoudelijk reglement wordt opgevolgd en geëvalueerd door voormelde regiegroep.

# WALSTROOM

Wanneer de beheerder het door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde huishoudelijke reglement niet naleeft, kan dit leiden tot een mogelijke ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Bovendien heeft de stad in dergelijk geval, zelfs als zij de overeenkomst op deze grond niet wenst te ontbinden, van rechtswege recht op schadevergoeding voor de geleden schade.

De beheerder verklaart te weten dat het tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de stad behoort om eenzijdige wijzigingen aan te brengen aan het huishoudelijk reglement. Als de beheerder het niet eens is met de eenzijdige wijzigingen, kan hij ervoor kiezen om deze beheersovereenkomst te beëindigen zonder een opzeggingsvergoeding te betalen, maar op voorwaarde dat de beheerder een opzegtermijn van één maand respecteert. De beheerder moet van deze mogelijkheid gebruik maken binnen één maand nadat de wijziging van het huishoudelijk reglement ter kennis werd gebracht. Na het verstrijken van de termijn van één maand vanaf de kennisneming, kan de beheerder de overeenkomst niet meer beëindigen ten gevolge van de eenzijdige wijziging van het huishoudelijk reglement.

### **2.3.3. Rapportering**

De beheerder verklaart zich akkoord dat hij relevante meetbare indicatoren definieert, in samenspraak met de regiegroep, om op te volgen in welke mate de georganiseerde activiteiten voldoende aansluiten bij de focusgebieden van de jongerenhal. Ook zal een jaarlijkse programmatorische en financiële evaluatie worden opgemaakt in samenspraak met de regiegroep die ter kennisname wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester & Schepenen.

## **3. Beheer**

### **3.1. Financieel beheer**

#### **3.1.1. Kosten en lasten**

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, verbonden aan het goed, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het goed bezwaren, vallen niet ten laste van de beheerder.

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, verbonden aan het genot en/of gebruik van het goed door de beheerder, worden gedragen door de beheerder.

Het verbruik van water, elektriciteit, gasolie, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn ten laste van de beheerder.

Alle openstaande en nog te vervallen kosten die het gevolg zijn van het gebruik of het genot van het goed door de beheerder of door de gebruiker ter bede en die niet zijn betaald door de beheerder of door de bezetter ter bede bij het einde van deze overeenkomst, blijven ten laste van de beheerder, ook indien een derde ze zou verhalen op de stad. In dat laatste geval beschikt de stad over de mogelijkheid om op grond van deze overeenkomst de door haar betaalde kosten terug te vorderen van de beheerder.

Geen verhaal, in welke zin ook, zal tegen de stad kunnen worden uitgeoefend in geval van plots of toevallig uitvallen van de verwarming, van de water-, gas- of elektriciteitsbedeling of van andere technische installaties ten dienste van het gebouw, waardoor de beheerder ervan afziet om schadevergoeding te eisen van de stad, behalve in geval van grove nalatigheid of fout van de stad.



### **3.1.2. Waarborg**

De beheerder verbindt zich ertoe om een zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen in de vorm van een waarborg ten bedrage van 2000,00 euro. Deze waarborg wordt bij aanvang van de overeenkomst gestort op de rekening van de stad met nummer BE52 0910 0025 9909..

De waarborg wordt vrijgegeven bij het einde van de overeenkomst, na aftrek van alle verschuldigde bedragen en nadat alle verplichtingen van de beheerder naar behoren en volledig zijn nagekomen.

De vrijgave van de waarborg brengt niet met zich mee dat enig uitstaand saldo wordt kwijtgescholden.

### **3.1.3. Vergoeding**

De Beheerder zal in het kader van het beheer van de site de vergoedingen betaald door de ondernemers ontvangen. Deze vergoedingen worden in samenspraak met de stad bepaald door de beheerder.

De beheerder ontvangt daarnaast de vergoedingen die uit andere activiteiten (zoals workshops, lezingen, marktjes,...) stromen.

Daarnaast zal de beheerder werkingsmiddelen van stad Aalst ontvangen. Deze middelen werden aan stad Aalst toegekend door Vlaanderen naar aanleiding van de subsidieoproep 'veerkrachtige steden na corona'.

Voor deze middelen werd een verlenging aangevraagd bij Vlaanderen. Onder voorbehoud van de verlenging zullen de werkingsmiddelen aan de beheerder uitbetaald worden t.e.m. 30 september 2026. Indien deze subsidies niet verlengd worden, zullen werkingsmiddelen aan de beheerder uitbetaald worden tot 31 december 2025.

De werkingsmiddelen worden voorafgaand en als volgt uitbetaald:

Werkjaar 2024 – toelage beheerder 40.000 EUR

Werkjaar 2025 – toelage beheerder 100.000 EUR

Werkjaar 2026 (tot 30 september 2026) – toelage beheerder 60.000 EUR

Vanaf oktober 2026 geen toelage meer.

Indien deze beheersovereenkomst vroegtijdig stopgezet wordt, ongeacht de aanleiding hiervan, zal de beheerder het resterende bedrag van de uitgekeerde toelagen moeten terugbetalen aan de stad. Dit resterende bedrag wordt bepaald aan de hand van facturen aangeleverd door de beheerder.

## 3.2. Beheer site

### 3.2.1. Daden van beheer

De beheerder verbindt zich ertoe om alle daden van beheer te stellen, omfattende

- Onderhoud en inrichting van de ruimtes in het kader van de tijdelijke invullingen, met uitzondering van de initiële investeringen en voorzieningen die door de stad Aalst en AGSA gedragen worden;
- Het in gebruik geven van de ruimtes conform de bestemmingsvoorschriften;
- Innen van de gebruiksvergoedingen;
- Sleutelbeheer;
- Netheid;
- Nutsvoorzieningen ten laste nemen en contracten opvolgen;
- Afsluiten inboedelverzekering;
- Afsluiten van de nodige contracten met serviceproviders die zorgen voor een gebied dekkende toegang tot het internet en onderhoud van de brandinstallaties.

### 3.2.2. Onderhoud en herstel

De beheerder verbindt zich ertoe om het pand goed te bewaren en te onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon.

De beheerder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van een huurder zijn overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek te zullen uitvoeren op zijn kosten.

Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor hij moet instaan.

De beheerder is aansprakelijk voor diefstal en vandalisme en zal desgevallende beschadigingen aan het gebouw hierdoor veroorzaakt moeten vergoeden.

Wanneer de beheerder zijn verplichtingen om de nodige herstellingen of onderhoud te doen niet nakomt, zal de stad, na het verzenden van een aangetekende zending waarop binnen de veertien dagen geen reactie is ontvangen, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de beheerder te laten doen.

Op straffe van schadevergoeding zal de beheerder de stad zonder vertraging en in alle geval binnen 24 uur verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de stad is. De beheerder doet dit door kennisgeving aan de stad via mail op het adres [jeugd@aalst.be](mailto:jeugd@aalst.be) en [juridischezaken@aalst.be](mailto:juridischezaken@aalst.be).

Ingeval de beheerder zelf herstellingen uitvoert die in beginsel ten laste van de stad zijn, zal de beheerder onder geen enkel beding en op geen enkele grond aanspraak kunnen maken op een vergoeding. De beheerder doet uitdrukkelijk afstand van elke mogelijke rechtsvordering in die zin. Enkel indien de stad uitdrukkelijk en schriftelijk toestemt kan de beheerder werken (laten) uitvoeren waarvan hij de kosten kan verhalen op de stad.

De beheerder zal de stad en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen om elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

### **3.2.3. Overmacht**

De beheerder is in beginsel niet aansprakelijk voor beschadigingen of het tenietgaan van het goed ingevolge overmacht of toeval.

Hij is evenwel wel aansprakelijk bij overmacht wanneer hij het goed op een andere wijze gebruikte dan bepaald in deze overeenkomst, wanneer hij deze overeenkomst niet respecteerde of wanneer hij het goed ondanks de uitdrukkelijke schriftelijke vraag van de stad tot teruggave nog niet teruggaf. Ook wanneer de beheerder het goed verder gebruikt na het einde van deze overeenkomst is de beheerder aansprakelijk voor beschadigingen of tenietgaan van het goed ingevolge overmacht of toeval.

De beheerder kan in geen geval aanspraak maken op enige (schade)vergoeding voor het feit dat het ter beschikking gestelde goed tijdens de uitvoering der werken onbruikbaar zou zijn.

### **3.2.4. Veranderingen aan het goed**

De beheerder mag geen veranderingen aanbrengen aan het ter beschikking gestelde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de stad.

### **3.2.5. Teruggave**

De beheerder dient het ter beschikking gestelde goed in goede staat terug te geven aan de stad uiterlijk bij het einde van de onderhavige overeenkomst behoudens overmacht of ouderdom ingevolge een normaal gebruik en rekening houdend met de desgevallend door de beheerder uitgevoerde werken waarmee de stad instemde en de herontwikkelingswerken.

### **3.2.6. Gebruiksovereenkomsten met gebruikers**

De beheerder zal delen van het gebouw in gebruik geven aan derden, met respect voor de gebruiksovereenkomsten die reeds gelden. Op geen enkele wijze zal een domicilie geplaatst worden, noch door de beheerder, noch door de gebruikers. Er zullen geen (handels)huurovereenkomsten, noch pachten tot stand komen.

De gebruiksovereenkomsten dienen zowel door de beheerder als door de gebruiker/ondernemer op elk ogenblik per aangetekende brief en zonder opgave van reden opzegbaar te zijn, mits een opzegtermijn van maximaal acht weken vanaf de datum van betekening.

## **4. Algemene bepalingen**

### **4.1. Persoonlijk recht voor de beheerder**

Deze overeenkomst kent een persoonlijk recht toe aan de beheerder. De beheerder kan dit persoonlijk recht niet overdragen aan derden, om niet of ten bezwarende titel.

De stad erkent dat zij geen andere rechten op het ter beschikking gestelde goed aan derden kan toestaan.

### **4.2. Verzekeringen**

De beheerder verbindt er zich toe een verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing af te sluiten.

De beheerder is gehouden om gedurende de hele termijn zijn burgerlijke en contractuele aansprakelijkheid als beheerder tegenover de stad en tegenover derden, met inbegrip van eventuele vrijwilligers, te verzekeren.

De beheerder verbindt er zich toe een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten.

Op verzoek van de stad zal de beheerder het bewijs van de verzekering leveren, evenals van de betaling van de laatste vervallen premie. Indien de stad de door de beheerder afgesloten verzekeringspolissen wat betreft dekking onvoldoende acht kan zij de beheerder opleggen een ruimere verzekeringsovereenkomst af te sluiten. De stad heeft nochtans geen controleverplichting. Deze bepaling is enkel in het voordeel van de stad opgenomen. Indien de stad dit niet controleert kan dat onder geen enkel beding worden aangezien als een nalaten of een tekortkoming van de stad Aalst die er mag van uitgaan dat de beheerder zijn verplichtingen terzake naleeft.

De beheerder verbindt zich ertoe om enkel verhaal uit te oefenen tegen de stad op grond van de artikelen 1382-1386 en 1721 van het oud Burgerlijk Wetboek indien het bewezen is dat de stad, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.

#### **4.3. Neutraliteit**

De beheerder zal inzake dienstverlening rekening houden met de algemene principes die richting geven aan good governance en de uitvoering ervan zoals het gelijkheidsbeginsel, non-discriminatiebeginsel, het neutraliteitsbeginsel wat impliceert dat medewerkers geen uiterlijk zichtbare tekenen of symbolen van een ideologische, filosofische, religieuze of andere levensbeschouwelijke overtuiging dragen, zuinigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, integriteit, verantwoording, vertrouwelijkheid van informatie, transparantie,...enz

#### **4.4. Vrijwaring**

De beheerder is als enige verantwoordelijk voor de naleving van alle wettelijke, decretale of reglementaire verplichtingen. De beheerder zal de stad vrijwaren voor alle gevolgen die voortvloeien uit het gebeurlijk niet naleven van voormelde verplichtingen.

De beheerder zal de stad ook vrijwaren voor alle schade die door de beheerder aan derden wordt veroorzaakt ingevolge het gebruik van het ter beschikking gestelde goed. Deze vrijwaring geldt in hoofdsom, intresten en kosten en voor alles waartoe de stad gebeurlijk door derden wordt aangesproken.

#### **4.5. Aanvang, Duur & Opzeg**

De beheersovereenkomst wordt afgesloten met ingang op **XXX**. De beheerder verbindt zich tot een samenwerking die afloopt op 31 december 2027. Voor de vooropgestelde periode zal voor de beheerder een vergoeding voorzien worden, zoals vermeldt in 3.1.3. Vergoeding.

De beheersovereenkomst kan gedurende de looptijd door beide partijen vervroegd opgezegd worden met een aangetekende brief en met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

#### **4.6. Toepasselijk recht en geschillen**

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

Elk geschil tussen partijen wordt behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne. Geschillen over het bestaan, de geldigheid en de interpretatie van deze overeenkomst die niet op een minnelijke wijze kunnen worden opgelost, worden in het uiterste geval door de meest aangewezen partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechterlijke machten van de plaats van de ligging van het goed.

# WALSTROOM

## **4.7. Nietigheid en relativiteit van clausules**

De nietigheid van een clause van deze overeenkomst heeft geen invloed op de overige bepalingen van deze overeenkomst die onverkort van toepassing blijven en kan onder geen beding de nietigheid van de gehele overeenkomst teweegbrengen.

De overeenkomst wordt voor zoveel als nodig aangevuld met bepalingen van het (al)gemene recht overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.

## **4.8. Wijzigingen aan de overeenkomst**

Wijzigingen aan de overeenkomst kunnen enkel worden aangebracht door een schriftelijke overeenkomst opgesteld door beide partijen.

## **4.9. Ontbinding**

In geval van ernstige tekortkoming van één van de partijen in de nakoming van zijn verplichtingen onder deze beheersovereenkomst, heeft de andere partij het recht om deze beheersovereenkomst te beëindigen middels beveiligde zending en zonder enige opzegtermijn.

Als de regiegroep de beheerder voor een tweede maal een negatieve evaluatie geeft, kan dit door stad beschouwd worden als een ernstige tekortkoming waardoor de beheersovereenkomst door de stad ontbonden kan worden.

Opgemaakt te Aalst op **XXX** in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.