

## PRINCIPE-OVEREENKOMST

### TUSSEN:

**ZONDER HANDEN VZW**, met maatschappelijke zetel te Steenweg op Merchtem, 9, 1080 Sint-Jans-Molenbeek (RPR Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0841.841.818, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Kaat Deben** en **Olivier Van Obberghen**, beide in hun hoedanigheid van bestuurder (hierna **CZH**);

### EN:

**De Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK**, met gemeentehuis in de Graaf van Vlaanderenstraat 20 te 1080 Brussel, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Saliha Raiss, afgevaardigd schep en van openbare werken, en mevrouw Nathalie Vandeput, wvd Gemeentesecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing goedgekeurd door de gemeenteraad tijdens de zitting van .....2024 en krachtens de artikelen 109 en 110 van de nieuwe gemeentewet (hierna de **Gemeente**);

elk een **Partij** en gezamenlijk de **Partijen**.

### OVERWEGENDE DAT:

De Gemeente is eigenaar van de Grote Hal en de infrastructuurprojecten errond die nader zijn omschreven in BIJLAGE 1 (hierna de **Infrastructuur**). Het project "Labo Taal, Spel en Werk", dat deel uitmaakt van het programma van het Duurzaam Wijkcontract Zinneke, zal gerealiseerd worden in het pand gelegen aan de Nijverheidskaai 83b te 1080 Molenbeek, gekadastreerd in de afdeling 3, sectie B, nr 943 z21. De Gemeente is eigenaar van het pand. Beliris treedt op als aanbestedende overheid voor de studies en de werken zowel voor dit project als voor het project "Recylerie" dat aan de andere kant van de Grote Hal ligt.

In 2018 stelt CZH zich kandidaat om (binnen het Duurzaam Wijkcontract Zinneke) in een gebouw dat deel uitmaakt van de Infrastuctuur als beschreven in BIJLAGE 1 het project "*Labo taal, spel en werk*" in te vullen. In het kader van deze kandidaatstelling stelt CZH voor om in het betreffende gebouw zijn centraal circusatelier te huisvesten.

De Gemeente selecteert CZH als beste kandidaat. Na een grondigere studie blijkt echter dat het programma van CZH te ambitieus is en een grotere investering zal vergen dan oorspronkelijk voorzien voor het project. Beliris, dat in het kader van het Duurzaam Wijkcontract Zinneke instaat voor dit project, begroot deze meerkost in een brief aan de Gemeente d.d. 26/07/2018 op EUR 1.209.412,07. In samenspraak met de Gemeente, engageert CZH zich vervolgens om bijkomende subsidies te zoeken die nodig zijn om een circusatelier in het betreffende gebouw onder te brengen en om deze meerkosten te dekken (hierna de **Bijkomende Investerings**), zonder dewelke de Gemeente genoodzaakt zou zijn om een andere kandidaat te zoeken. In oktober 2018 verklaren de Vlaamse Gemeenschapscommissie (hierna de **VGC**), de Vlaamse Gemeenschap, Brusselfonds (hierna **Vlaamse Gemeenschap**) en de Gemeente zich bereid om bij te dragen tot deze Bijkomende Investerings.

In 2020 selecteert Beliris, dat optreedt als aanbestedende overheid, het architectenbureau VERS.A als architect om het project uit te tekenen. (in BIJLAGE 2 )(hierna het **Project**).

In 2023 meldt het architectenbureau VERS.A aan Beliris dat het budget voor de uitvoering van het project verder zal oplopen. De VGC en de Vlaamse Gemeenschap verklaren zich bereid om een deel van de meerkost samen te dragen. De Vlaamse Gemeenschap zal hiervoor in totaal €600.000 bijdragen, de VGC €500.000. De VGC kent haar subsidie rechtstreeks toe aan de Gemeente. De Vlaamse Gemeenschap kent de subsidie toe aan CZH die het bedrag vervolgens doorstort aan de Gemeente.

De Partijen wensen in deze principe-overeenkomst (hierna de **Principe-Overeenkomst**) hun wederzijdse afspraken omtrent het voormeld Project te verankeren, in het bijzonder (i) de verbintenis van de Gemeente om de werf en de oplevering waarvoor Beliris de aanbestedende overheid is, zorgvuldig op te volgen (overeenkomstig de plannen en bestekken die zijn opgenomen in BIJLAGE 2) en om een erfpacht op het Gebouw te verlenen aan CZH voor de uitbating door CZH van een circusatelier; en (ii) de verbintenis van CZH om de voornoemde erfpacht aan te gaan met de Gemeente en om in het Gebouw een circusatelier uit te baten.

## **ER WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **1. VOORLOPIGE OPLEVERING VAN HET GEBOUW**

- 1.1 De Gemeente zal er zorgvuldig op toezien dat, en de nodige maatregelen nemen zodat Beliris onder haar verantwoordelijkheid en gezag en op haar kosten het Project bouwt conform de plannen en het bestek die zijn opgenomen in BIJLAGE 2.
- 1.2 De Gemeente zal er zorgvuldig op toezien dat Beliris als aanbestedende overheid, het Project oplevert (inclusief remediëring van 'snag items' na voorlopige oplevering) overeenkomstig de plannen en het bestek in BIJLAGE 2 en zodat het kan uitgebaat worden door CZH zoals voorzien onder Artikel 2.
- 1.3 De Gemeente zal er bij Beliris op aandringen om het Gebouw voor de voorziene uitbating voorlopig te laten opleveren uiterlijk tegen 31 december 2026.

De Gemeente zal er zorgvuldig op toezien dat Beliris (i) CZH op regelmatige basis op de hoogte brengt van de voortgang van de bouwwerken en (ii) CZH betreft bij de opvolging ervan door, indien gewenst, CZH uit te nodigen op de werfvergaderingen. De Gemeente zal de verslagen van de werfvergaderingen aan CZH bezorgen.

De Gemeente zal aan Beliris vragen om de voorlopige oplevering van het Project niet te aanvaarden indien CZH redelijke gronden aanhaalt op basis van (i) de regels van de kunst, (ii) de overeenkomsten met de aannemers of andere bouwintervenienten, (iii) de afspraken tussen de Gemeente en CZH om dergelijke voorlopige oplevering te weigeren.

## 2. UITBATING VAN HET GEBOUW NA OPLEVERING

Conform de oproep van het project Labo taal, spel & werk van de Gemeente, verbindt CZH zich tot het uitrollen van volgend aanbod in het Gebouw:

- Basislessen circus, acrobatie, urban en diverse specialisatielessen.
- Open trainingen voor jongeren & professionele artiesten die graag extra komen trainen.
- Kampen en speelpleinen die in de vakantieperiodes worden georganiseerd.
- Repetitieruimte voor productietrajecten die getalenteerde jongeren een ontwikkelingstraject tot performer bieden, die doorstroom vanuit CZH antennes mogelijk maken en dankzij optredens van jongeren in binnen- en buitenland bijdragen tot een positief imago van Brussel.
- Ruimte voor interne vorming: opleiding van jongeren tot circusanimateurs & circusdocenten. Hierbij worden skills aangereikt die eveneens bijdragen tot het geëngageerd aanvangen van studies of een baan.
- Vergelijkbare activiteiten op aanvraag van scholen of andere externe partners die op de hoofdlocatie doorgaan.
- Voorzieningen die deze werking praktisch ondersteunen: berging, garage, kantoren, kleedkamers en sanitair.
- Open activiteiten (gemiddeld 6 uur/week) in en rond de Grote Hal.
- Engagement om op het totaal aantal deelnemers 50% Molenbekaars en kinderen in Molenbeekse scholen te bereiken.
- De voorziene foyer in te zetten als ontmoetingsruimte.

Volgende werkwijze zal gebruikt worden:

- **buurtgerichte werking** door bottom-up te werken met ouders en jongeren (onder meer door jongeren in te schakelen als assistent-lesgevers of onthaalmedewerkers). Dit zorgt voor voorbeeldfiguren in de organisatie voor elke Brusselaar en intrinsieke sociale controle ivm wie de site betreedt;
- de organisatie van **vindplaatsgerichte activiteiten** die voor doorstroom naar het reguliere aanbod zorgen. Hierdoor verbindt CZH de 'eigen hal' met de buitenruimte en de hele wijk. De circuskunsten zorgen bovendien voor een zinvolle vrijetijdsbesteding voor vaste of losse bezoekers van de site. CZH zal zich onder andere inspannen voor (i) de optimale inzet en integratie van de 'eigen hal' en de overdekte, publieke speelhal, en (ii) het aanbod van brede, speelse ontwikkelingskansen door circustechnieken laagdrempelig aan te bieden in binnen- en buitenruimte.

## 3. AFSLUITING ERFPACHTOVEREENKOMST

- 3.1 De Gemeente verbindt zich ertoe om het Gebouw in erfpacht te geven aan CZH overeenkomstig Artikel 3.2.
- 3.2 Partijen verbinden zich ertoe om zo snel als mogelijk na de ondertekening van de Principe-Overeenkomst een erfpachtovereenkomst te sluiten met betrekking tot het Gebouw (en

de voorziene uitbating door CZH van het Gebouw) (hierna de **Erfpachtovereenkomst**). De Erfpachtovereenkomst zal de volgende bepalingen bevatten:

DUUR	De erfpacht zal worden afgesloten voor een periode van 30 jaar. Er kan nadien een nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten worden.
CANON	CZH betaalt een jaarlijkse canon van €21.829,15, die jaarlijks geïndexeerd wordt vanaf de ondertekening van de erfpacht, aan de Gemeente.  CZH betaalt bij de ondertekening van de erfpacht, dmv de subsidies van de Vlaamse Gemeenschap, 150.000 euro als voorschot op de canon. Gedurende de eerste 10 jaar wordt de canon daardoor verlaagd tot 6.829,15 euro (enkel dit verlaagde bedrag wordt geïndexeerd). De geïndexeerde canon wordt betaald vanaf de ingebruikname van het gebouw.
GROTE HAL	Als voorwaarde voor de korting op de canon die CZH heeft verkregen, stelt CZH aan de Gemeente jaarlijks een programmatie voor m.b.t. het aanbod van de open activiteiten in en rond de Grote Hal, en dit voor een gemiddelde van 6u per week. Daarnaast wordt de algemene programmatie in de Grote Hal (en aldus activiteiten die buiten de hierboven vermelde 6 uur vallen) minstens jaarlijks besproken tussen CZH en de verantwoordelijke gemeentelijke dienst i.f.v. activiteiten en events.
GROVE HERSTELLINGEN	Gelet op de korte looptijd van de erfpachtovereenkomst, vallen grove en verborgen gebreken die het gevolg zijn van de uitvoering van de werken, niet onder de verantwoordelijkheid van CZH. CZH stelt de Gemeente onmiddellijk op de hoogte van deze eventuele grove en verborgen gebreken.
EVALUATIE	CZH en de Gemeente hebben een jaarlijks overleg over de uitbating van het Gebouw door CZH en de kosten verbonden aan deze uitbating.

#### 4. DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze Principe-Overeenkomst is van bepaalde duur en zal van rechtswege eindigen op de ondertekening van de Erfpachtovereenkomst (waarin de verplichtingen van beide partijen die de duur van deze Principe-Overeenkomst overstijgt worden opgenomen).

Deze Overeenkomst werd ondertekend te Sint-Jans-Molenbeek, op ....., in twee (2) exemplaren. Door ondertekening van de Overeenkomst erkent elke Partij een exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan te Sint-Jans-Molenbeek op ...

---

**Voor ZONDER HANDEN VZW**

Naam:

Functie:

---

**Voor de Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK**

Naam:

Functie:

**BIJLAGE 1**  
***INFRASTRUCTUUR***

**BIJLAGE 2**  
***GEBOUW***