



**Vlaanderen**  
is toerisme

**TOERISMEVLAANDEREN**

[toerismevlaanderen.be](http://toerismevlaanderen.be)

## INHOUDSOPGAVE

1	Voorwerp van de overeenkomst.....	2
2	Duur van de bezetting.....	2
3	Bestemming van het Koetshuis.....	3
4	Toestand en gebruik van het Koetshuis.....	3
5	Veranderingen aan het Koetshuis.....	3
6	Onderhoud van het Koetshuis.....	4
7	Overdracht.....	4
8	Wettelijke en reglementaire voorschriften.....	4
9	Bezettingsvergoeding.....	5
10	Belastingen.....	5
11	Verzekeringen en aansprakelijkheden.....	5
12	Contactpersonen en kennisgevingen.....	7
13	Overige bepalingen.....	7
14	Toepasselijk recht en geschillenregeling.....	8





## BEZETTING TER BEDE TIJDELIJKE INVULLING KOETSHUIS KASTEEL VAN POEKE

### TUSSEN:

1. **TOERISME VLAANDEREN**, een intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid van de Vlaamse Gemeenschap, met vestiging te 1000 Brussel, Grasmarkt 61 en ondernemingsnummer 0225.944.375, hier vertegenwoordigd door de heer Peter De Wilde, waarnemend administrateur-generaal,

### EN

2. **[PARTIJ 2]**, een [rechtsvorm], met zetel te [postcode + gemeente], [straat + nummer] en ondernemingsnummer [KBO-nummer], hier vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] [voornaam + naam], [functie], hierna ook de “**Partner**” genoemd,

Hierna samen de “**Partijen**” en elk afzonderlijk de “**Partij**” te noemen.

### NA TE HEBBEN UITEENGEZET DAT:

- a) Toerisme Vlaanderen is eigenaar van het Koetshuis op het domein van het Kasteel van Poeke, gelegen te Kasteelstraat 39 in 9880 Aalter en kadastraal gekend als Aalter, 6de afdeling, sectie A, nummer(s) 672G en 672H (het “**Koetshuis**”).
- b) Op [datum] publiceerde Toerisme Vlaanderen een open oproep getiteld ‘Tijdelijke invulling van het koetshuis op het domein van het Kasteel van Poeke’ (opdrachtnummer TVL/2024/1578/THE) met als doel om een partner te vinden die een tijdelijke invulling wil realiseren voor het Koetshuis en de directe omgeving, in afwachting van de definitieve herbestemming en de start van de (ver-)bouwwerken aan het Koetshuis. De uiterste indieningsdatum voor geïnteresseerde ondernemingen om een voorstel in te dienen was 15 maart om 14:00 uur.
- c) [Partij 2] diende een voorstel in, dat door de jury, na een presentatie [en bijkomende informatie en onderhandelingen], als eerste werd gerangschikt.
- d) In uitvoering hiervan en op basis van alle zaken/voorstellen opgenomen in het goedgekeurde voorstel van de Partner wensen de Partijen om via onderhavige overeenkomst (de “**Overeenkomst**”) de bezetting door de Partner op te zetten, waarbij de Partijen uitdrukkelijk overeenkomen, de Partner erkent dit uitdrukkelijk, dat hun gemeenschappelijke bedoeling is dat deze Overeenkomst geenszins het karakter aanneemt van een



huurovereenkomst of andere overeenkomst, in welke zin dan ook, maar dat deze Overeenkomst wordt afgesloten ter voorkoming van leegstand in afwachting van de (ver-) bouwwerken in het Koetshuis en op het domein van het Kasteel van Poeke.

- e) De Partijen komen overeen dat geen enkele wettelijke bepaling inzake huur, met inbegrip van maar niet beperkt de wetgeving inzake handelshuur, van toepassing is op deze Overeenkomst. De Partijen zouden deze Overeenkomst niet hebben afgesloten als enige bepalingen inzake, met inbegrip maar niet beperkt tot, de wetgeving inzake handelshuur, van toepassing zou zijn geweest op deze Overeenkomst.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **1 Voorwerp van de overeenkomst**

- a) Toerisme Vlaanderen geeft in gebruik aan de Partner als bezetting ter bede het Koetshuis, zoals aangeduid op plan in geel (bijlage 1).
- b) De Partner mag het Koetshuis enkel betreden voor de bestemming bepaald in artikel 3.

### **2 Duur van de bezetting**

- a) Toerisme Vlaanderen geeft het Koetshuis aan de Partner in gebruik voor de periode van [datum] tot en met 15 juli 2027. Deze duur is verlengbaar in onderling overleg tussen de Partijen in functie van de effectieve definitieve herbestemming en start van de (ver-) bouwwerken aan het Koetshuis.
- b) Ingevolge de aard van het gebruik als bezetting ter bede kan elke Partij, zonder enige motivering, de Overeenkomst vroegtijdig en op elk moment beëindigen, mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving met een opzeggingstermijn van drie (3) maanden, die een aanvang neemt op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.
- c) Toerisme Vlaanderen kan de Overeenkomst vroegtijdig en op elk moment onmiddellijk en dus zonder enige opzeggingstermijn beëindigen, mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving in de volgende gevallen:
  - 1° de Partner komt de voorwaarden en modaliteiten van deze Overeenkomst niet na; en
  - 2° de Partner verkeert in een staat van faillissement of enige andere vorm van insolventie.

### **3 Bestemming van het Koetshuis**

- a) De Partner mag het Koetshuis enkel gebruiken voor de exploitatie volgens het concept zoals blijkt uit het voorstel van Partij 2 (bijlage 2), dat integraal een bindend onderdeel van deze Overeenkomst uitmaakt.
- b) De Partner kan de Bestemming niet wijzigen, tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van Toerisme Vlaanderen.
- c) De Bestemming kan in geen geval een handelspand of permanente bewoning uitmaken.

### **4 Toestand en gebruik van het Koetshuis**

- a) Toerisme Vlaanderen stelt het Koesthuis ter beschikking van de Partner in de staat waarin deze zich bevindt, zonder dat deze toestand aanleiding kan geven tot enige vergoeding aan de Partner voor zichtbare en/of onzichtbare gebreken.
- b) De Partijen maken gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op of laten zij deze opmaken door een door hen aangestelde deskundige. Ook bij de teruggave van Koesthuis bij het einde van de duur van het gebruik maken de Partijen gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op of laten zij deze opmaken door een door hen aangestelde deskundige. Dit gebeurt op de laatste dag van de duur van het gebruik. Als de Partijen de plaatsbeschrijving hetzij bij aanvang hetzij bij einde door een deskundige laten opmaken, dan binden de bevindingen van de deskundige de Partijen. De kosten van de deskundige dragen de Partijen gezamenlijk en elk voor de helft.
- c) De Partner verbindt er zich toe het Koesthuis te gebruiken in overeenstemming met de Bestemming en het te gebruiken als een normaal zorgvuldig en vooruitziend persoon.
- d) Toerisme Vlaanderen heeft het recht om op elk moment tijdens de duur van het gebruik zich van de staat van Koesthuis te vergewissen.

### **5 Veranderingen aan het Koetshuis**

- a) Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan Koesthuis mogen door de Partner enkel worden uitgevoerd met de voorafgaande schriftelijke toestemming van Toerisme Vlaanderen. Tenzij anders overeengekomen, blijven deze zonder vergoeding ten bate van Toerisme Vlaanderen bij het einde van de duur, en dit onverminderd het recht van Toerisme Vlaanderen om ten aanzien van de Partner het herstel in oorspronkelijke staat van Koesthuis te vorderen op kosten van deze laatste.
- b) Eventuele aanpassingswerken, opgelegd door bestaande of toekomstige reglementering en van overheidswege, zijn uitsluitend ten laste van de Partner. Dit is in het bijzonder het geval voor de te treffen veiligheidsmaatregelen, krachtens de algemene reglementering op het

gebied van arbeidsveiligheid, brandveiligheid of ten aanzien van de beroepsactiviteit van de Partner.

## **6 Onderhoud van het Koetshuis**

- a) De Partner neemt de kosten op zich voor het gebruik van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, kleine herstellingen wegens slijtage, schoonmaak en dagdagelijks onderhoud van het Koetshuis en dit voor de ganse duur van het gebruik.
- b) De Partner neemt, in uitvoering van artikel 6, a), in elk geval volgende onderhoudsverplichtingen op zich:
- 1° Beschermen van de buizen, tellers en kranen tegen de vorst; de buizen en kranen onderhouden en desnoods vervangen.
  - 2° Erover waken dat de afvoerbuizen niet verstoppem of in enige mate worden beschadigd; en op eigen kosten deze afvoerbuizen (laten) ontstoppen of herstellen.
  - 3° Erover waken dat de latrines, riolen, toiletten en buizen niet verstoppem.
  - 4° Onderhouden, binnen en buiten, van de spiegels en ruiten, en deze vervangen door spiegels en ruiten van dezelfde kwaliteit bij glasbreuk of barsten, ongeacht de oorzaak.
  - 5° Herstellen van schade bij (poging tot) inbraak.
  - 6° Vervangen van sleutels en overeenstemmende sloten op zijn kosten bij verlies van sleutels, ongeachte de oorzaak.
  - 7° Onderhouden van de rookmelders en tussenkomsten in de kosten van de brandbestrijdingsmiddelen, branddetectiemiddelen en brandalarmcentrale.
  - 8° Gebruik of opslag van butaan- of propaanflessen is verboden.
  - 9° Regelmatig reinigen van de toegang en trappen en onderhouden in goede staat van de vloeren. Voorafgaand aan de beëindiging van de duur wordt het Koetshuis volledig gereinigd op kosten van de Partner .

## **7 Overdracht**

- a) De Partner mag het gebruik van het Koetshuis niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden, tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van Toerisme Vlaanderen.

## **8 Wettelijke en reglementaire voorschriften**

- a) De Partner verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het Koetshuis te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen en vergunningen. [Partij 2] wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.
- b) De Partner en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen en vergunningen. Toerisme Vlaanderen draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De Partner kan op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de

voorwaarden en modaliteiten van deze Overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen en vergunningen. De Partner bezorgt spontaan (minstens kopie van) elke bekomen vereisten toelating en vergunning (in voorkomend geval) aan Toerisme Vlaanderen, dan wel op verzoek van deze laatste.

## **9 Bezettingsvergoeding**

- a) De Partner betaalt aan Toerisme Vlaanderen maandelijks een bezettingsvergoeding van [bedrag voluit] euro ([bedrag in cijfers] euro) (de “**Vergoeding**”).
- b) De Vergoeding is [maandelijks/jaarlijks/...] te betalen door een overschrijving op bankrekeningnummer BE03 3751 1172 5184 met de mededeling “Vergoeding tijdelijke invulling Koetshuis Kasteel van Poeke”.
- c) Alle gebruik van alle nutsvoorzieningen valt ten laste van de Partner , met inbegrip van alle hierop betrekking hebbende kosten zoals, maar niet beperkt tot, het huren van meters en verbruikskosten.
- d) De verbruikskosten voor de nutsvoorzieningen zal Toerisme Vlaanderen tussentijds doorrekenen overeenkomstig de meterstand.

## **10 Belastingen**

- a) De onroerende voorheffing valt ten laste van Toerisme Vlaanderen.
- b) De Partner draagt de kosten van alle overige taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het Koetshuis. Ook eventueel in de toekomst verschuldigd zijnde btw komt volledig ten laste van de Partner .
- c) De Partner wordt verondersteld bij aanvang van de Duur alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen en taksen. De Partner zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover Toerisme Vlaanderen, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

## **11 Verzekeringen en aansprakelijkheden**

- a) De Partner is aansprakelijk ten aanzien van Toerisme Vlaanderen en van derden voor het verlies, de schade, ongevallen of andere nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit het gebruik van het Koetshuis tijdens de Duur door de Partner, haar aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Partner wettelijk aansprakelijk is..

- b) Het Koetshuis is vanwege Toerisme Vlaanderen voor zijn volle waarde opgenomen in een brandpolis bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering tegen brand; storm en hagel; waterschade; arbeidsconflicten, oproer, volksbewegingen en daden van vandalisme en kwaadwilligheid; rook; aanraking door voertuigen; elektriciteitsrisico; uitgebreid met glasverzekering, aardbeving, overstroming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisekosten en BA- gebouw en dit met een vrijstellingsbedrag van 1.250,00 euro (niet-geïndexeerd). Voornoemde polis voorziet in een afstand van verhaal ten voordele van de Partner, [met vrijstelling van 1250,00 euro. De afstand van verhaal opgenomen in de brandpolis van Toerisme Vlaanderen geldt enkel voor de daarin opgenomen risico's en niet voor alle andere schade.
- c) Als tegensprestatie voor de in de brandpolis opgenomen afstand van verhaal staat de Partner bij een schadegeval in het kader van een van voormelde risico's in voor de betaling van het vrijstellingsbedrag ten belope van 1.250,00 euro indien zijn aansprakelijkheid voor deze schade betrokken is ingevolge de wettelijke en/of contractuele bepalingen, alsook in geval van schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak door derden.
- d) De Partner is ertoe verplicht bij schade waarvoor de tussenkomst van de brandverzekeraar kan gevraagd worden, Toerisme Vlaanderen onmiddellijk op de hoogte te stellen.
- e) De Partner zal zich tevens behoorlijk verzekeren tegen de risico's en/of aansprakelijkheden die niet in deze brandverzekeringsspolis voorzien. De Partner verbindt zich ertoe een gepaste (exploitatie)verzekering af te sluiten waarbij de Partner zich gepast verzekert tegen de (financiële) risico's die hij loopt bij het organiseren van de tijdelijke invulling van het Koetshuis. Deze verzekering is afgestemd op het meervoudig gebruik van het gebouw door potentiële medegebruikers. De verzekering moet in elk geval voorzien in een ongefallen- en aansprakelijkheidsdekking, en een dekking voor materiële schade of verlies van bezittingen of gehuurde zaken. De Partner draagt de verzekeringskost.
- f) De Partner stemt ermee in om Toerisme Vlaanderen te vrijwaren en desgevallend schadeloos te stellen voor alle schades, claims, rechtszaken, acties, vonnissen, kosten en uitgaven van welke aard dan ook, (inclusief redelijke advocatenkosten) die als gevolg van een bewezen aansprakelijkheid van de Partner voortvloeien uit of in enig opzicht verband houden met:
- 1° De organisatie van de tijdelijke invulling;
  - 2° Het handelen of nalaten van de Partner met betrekking tot de rechten en verplichtingen die zijn verleend in deze Overeenkomst;
  - 3° Het falen van de Partner om de tijdelijke invulling geheel of gedeeltelijk te organiseren;
  - 4° Het verlies van of schade aan eigendommen, persoonlijk letsel of overlijden als gevolg van de organisatie van de tijdelijke invulling onder verantwoordelijkheid van de Partner .
- g) Het is de Partner uitdrukkelijk verboden één van de verzekeringspolissen te beëindigen voor het einde van deze Overeenkomst. Indien één van de verzekeringspolissen door de verzekeraar zou worden opgezegd verbindt de Partner zich ertoe:



- 1° Toerisme Vlaanderen hier aanstonds van In te lichten; en
  - 2° een gelijkaardige verzekering af te sluiten bij een andere verzekeraar.
- h) Toerisme Vlaanderen kan In geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen en/of goederen die rechtstreeks Of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze Overeenkomst.
- i) De Partner zal aan Toerisme Vlaanderen een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen. De sleutels van het Koetshuis worden slechts overhandigd aan de Partner nadat zij de waarborg heeft gesteld en een bewijs van verzekering heeft bezorgd.

## 12 Contactpersonen en kennisgevingen

- a) De Partijen voeren alle kennisgevingen en andere correspondentie in uitvoering van deze Overeenkomst via e-mail, en eventueel aanvullend per (aangetekende) post naar keuze van een Partij, aan de hieronder opgegeven contactpersonen of aan andere contactpersonen die de Partijen tijdens de duur van het gebruik aan elkaar zouden hebben meegedeeld.

	<b>Toerisme Vlaanderen:</b>	<b>De Partner:</b>
Naam:	Bruno Paternoster	<input type="checkbox"/>
Adres:	Grasmarkt 61, 1000 Brussel	<input type="checkbox"/>
E:	bruno.paternoster@toerismevlaanderen.be	<input type="checkbox"/>
T:	02 504 04 71	<input type="checkbox"/>

## 13 Overige bepalingen

- a) De Partijen gedragen zich steeds als een betrouwbare en loyale partner ten aanzien van elkaar, in het bijzonder wat het gebruik betreft. De Partner verbindt zich ten aanzien van Toerisme Vlaanderen tot volledige en onvoorwaardelijke transparantie op elk vlak van het gebruik en bezorgt deze op eerste verzoek elke gevraagde inlichting.
- b) De Partijen zullen halfjaarlijks een opvolgingsoverleg houden. De Partner rapporteert over de werking en resultaten van de tijdelijke invulling, Toerisme Vlaanderen evalueert en het overleg biedt kansen om de samenwerking en de tijdelijke invulling bij te sturen indien nodig of nuttig.
- c) Als een bepaling van deze Overeenkomst nietig is of niet kan worden uitgevoerd blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst geldig en van kracht. De ongeldige of niet-uitvoerbare bepaling wordt ofwel vervangen door een geldige en uitvoerbare bepaling, die het beoogde doel van de Partijen het dichtst benaderd, ofwel op een wijze uitgelegd alsof het ongeldige of niet-uitvoerbare aspect van de bepaling er nooit in was opgenomen.

- d) De Overeenkomst vormt de volledige overeenkomst die de Partijen voor het gebruik aangaan, en kan enkel schriftelijk worden aangepast, telkens ondertekend door de gemachtigde vertegenwoordigers van beide Partijen.

#### **14 Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- a) Deze Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.
- b) Betwistingen en geschillen met betrekking tot de geldigheid of de uitvoering van de Overeenkomst zullen zoveel mogelijk via overleg in der minne geregeld worden. Bij gebrek aan een minnelijke schikking zal ieder geschil uitsluitend aan de Nederlandstalige kamers van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel worden voorgelegd.

\* \* \* \*

Deze Overeenkomst is opgemaakt te Brussel op [datum] in één digitaal exemplaar, waarvan elke Partij verklaart een kopie te hebben ontvangen.

Voor **Toerisme Vlaanderen**,

Voor [Partij 2],

Handtekening:

Handtekening:

Peter De Wilde  
Waarnemend Administrateur-generaal

[Voornaam] [Naam]  
[Functie]

Bijlagen:

1. Plan Koetshuis
2. Goedgekeurd voorstel