

REGLEMENT

HUURDERS

STICHTING DE LEUTFABRIEK

(Versie 18 september 2020)



Algemeen

De Leutfabriek, in Sas van Gent, is het gebouw dat eerder bekend was als het Vlaanderencomplex, Stadskantoor, Gemeentelijke Sporthal en voormalige Gemeentelijke Werkplaats en is vanaf 1 april 2014 eigendom van Stichting de Leutfabriek, Deze heeft als doelstelling het complex te behouden en dit te verhuren aan de diverse gebruikers.

Een groot deel van het complex is beschikbaar voor de bouw en opslag van alles wat bijdraagt aan de carnavalsoptocht en aan andere carnavalsactiviteiten in Sas van Gent, Het gaat hier dan voornamelijk om het voormalige partycentrum en de gemeentelijke remise.

De overige ruimten in het complex zullen afhankelijk van de belangstelling die daarvoor bestaat worden verhuurd aan personen of groepen die actief zijn op het gebied van kunst en cultuur. Deze ruimtes worden aangeboden als oefenruimte, atelier, werkplaats of opslagplaats.

Van de huurders wordt verwacht dat zij financieel bijdragen in de kosten van de Leutfabriek door betaling van huur voor de ruimte die specifiek voor hen beschikbaar is. Daarnaast wordt verwacht dat zij ook via zelfwerkzaamheid een aandeel leveren in het op orde brengen en in stand houden van de Leutfabriek.

Dit reglement is van toepassing op alle huurovereenkomsten. Er kunnen per overeenkomst aanvullende voorwaarden/specifieke afspraken worden opgenomen.

Dit reglement vervangt alle eerdere versies

Begripsomschrijvingen

Beheerder: een bestuurslid van Stichting de Leutfabriek, die de technische zaken coördineert en communiceert tussen alle huurders binnen de Leutfabriek en het bestuur van stichting de Leutfabriek;

Besloten ruimte: een ruimte, die geheel en al omsloten is;

Bestuursvergadering: een vergadering van het bestuur van stichting de leutfabriek;

Bijbehorend terrein: parkeerplaatsen aan de ingang bouwcomplex de Leutfabriek (kant stadskantoor), alsmede het terrein aan zijde van de Westdam;

Brand: ongewenst vuur;

Brandgevaarlijk: stof met een vlammpunt van 21°C of hoger, maar lager dan 55°C en voor vaste stoffen, dat zelfs bij een ondermaat van zuurstof gemakkelijk ontvlambaar zijn;

Complex de Leutfabriek: Hieronder wordt verstaan het voormalige stadskantoor, het volledige Vlaanderenhalcomplex (inclusief evenementenhal, tennishal, bowlingbaan e.d.), de voormalige gemeentelijke sporthal en de voormalige gemeentelijke werkplaats.

Dagvoorraad gevaarlijke stoffen: hoeveelheid brandgevaarlijke- en vluchtige stoffen, die in alle redelijkheid nodig is op de bouwruimte om de werken onafgebroken uit te kunnen voeren, die per dag of een deel ervan nodig zijn;

Dampspanning: is de druk, die de damp van een stof op de wanden van een gesloten ruimte uitoefent.

Grote bouwclub: vereniging, stichting, groep (rechtspersoon noodzakelijk) die als (hoofd)activiteit heeft het bouwen van een carnavalswagen of andere creatie om daarmee (onder meer) deel te nemen in de carnavalsoptocht van Sas van Gent of die in een of meer andere kernen van de gemeente Terneuzen

Heet werk: werkzaamheden, waarbij een ontstekingsbron (open vlam, vonken door mechanische bewerkingen zoals elektrisch boren en zagen, hoge temperaturen etc.) geproduceerd wordt met voldoende energie om een brand of een explosie te veroorzaken van eventueel aanwezige brandbare stoffen;

Huurder: verenigingen, stichtingen, instellingen, groepen of individuen waarmee door stichting de Leutfabriek een huurovereenkomst is afgesloten

Kleine bouwclub: vereniging of groep die bouwt voor de sasse stoet in de categorieën b-wagens of groepen en die gebruik maakt van de gemeenschappelijke bouwruimte aan de zuidzijde van het complex.

Ledenlijst: lijst welke is samengesteld uit de bij de afzonderlijke huurders aangesloten personen;

Opslag gevaarlijke stoffen: ruimte in de Leutfabriek, die enkel en alleen dient voor de opslag van brandgevaarlijke- en vluchtige stoffen;

Perceel: De Leutfabriek met bijbehorend terrein aan de Lepoutreweg en Westdam en Vlaanderenplein te Sas van Gent;

Ruimte: een toegewezen ruimte aan een huurder in bouwcomplex de Leutfabriek;

Stichting: Stichting de Leutfabriek;

Vertegenwoordiger: zij, die door de huurder is aangewezen om hen te vertegenwoordigen;

Veiligheidsfunctionaris: Persoon die door het bestuur is aangesteld om toe te zien op het naleven van het reglement door de huurders

Vlammpunt: de laagste temperatuur bij atmosferische druk, waarbij een vloeistof zo veel brandbare damp afgeeft, dat deze damp, intensief vermengd met lucht, door een vlam of vonk kan worden ontstoken;

Vluchtige stof: verzameling koolwaterstof verbindingen, die een hoge dampspanning hebben en dus makkelijk verdampen (bijv: thinner, spiritus, benzine etc.)

INHOUDSOPGAVE

- Artikel 1 - Huur en verhuur
- Artikel 2 - Algemene gebruiksvoorwaarden
- Artikel 3 - Toegang door personen
- Artikel 4 - Onderhoud en inrichting
- Artikel 5 - Gevaarlijke stoffen / milieu(vergunning) / (brand)veiligheid
- Artikel 6 - Geluid
- Artikel 7 - Buitenruimte en afval
- Artikel 8 - Nutsvoorzieningen
- Artikel 9 - Financieel, ondersteunende activiteiten en verzekering
- Artikel 10 - Overige bepalingen

Bijlage 1: Tekening met daarop de volledige bouwlocatie inclusief gemarkeerde vluchtroutes nooduitgangen en opslag gevaarlijke stoffen

ARTIKEL 1

Huur en Verhuur

1. Stichting de Leutfabriek verhuurt ruimtes aan verenigingen, stichtingen, instellingen, groepen of individuen. De huurovereenkomst wordt schriftelijk aangegaan. Dit reglement geldt als bijlage bij de overeenkomst en maakt daarvan onderdeel uit. De overeenkomst betreft een specifiek deel van het complex de Leutfabriek dat in een afzonderlijke bijlage bij de overeenkomst op een situatietekening is aangeduid.
2. Behalve de bepalingen in dit reglement kunnen aan de overeenkomsten nadere bepalingen zijn verbonden die afzonderlijk bij overeenkomst tussen de huurder en verhuurder worden vastgelegd. Daarnaast kan het bestuur van Stichting de Leutfabriek nadere bepalingen van toepassing verklaren om een goede algemene gang van zaken in het complex zoveel mogelijk te waarborgen.
3. De huurder respecteert eventuele gemarkeerde vluchtroutes en nooduitgangen als aangeven op tekening bedoeld in lid 1 van dit artikel.
4. Iedere huurder ontvangt bij aangaan van de overeenkomst voor haar leden een elektronische persoonlijke badge die toegang geeft tot de Leutfabriek. Extra badges of vervanging van beschadigde of verloren badges kunnen worden aangeschaft tegen betaling van 2,50. Badges worden alleen verstrekt op naam met bijbehorend werkend email adres. Badges komen te vervallen als een persoon zijn of haar lidmaatschap opzegt bij de huurder. Voor specifieke ruimtes ontvangt de huurder 2 sleutels.
5. Met betrekking tot de ruimte die onder de koepel van de 3B's beschikbaar is voor kleine bouwclubs zijn de bepalingen van dit reglement op overeenkomstige wijze van toepassing als voor de overige ruimten. Bij de overeenkomst met de 3B's worden voor zover nodig en wenselijk aanvullend specifieke bepalingen opgenomen en nadere afspraken vastgelegd.
6. Indien de huurder de intentie heeft om de gehuurde ruimte te gebruiken voor andere doeleinden als omschreven in de overeenkomst dan dient hiervoor vooraf schriftelijke toestemming gevraagd te worden aan het bestuur van Stichting de Leutfabriek.
7. Zonder toestemming van het bestuur van Stichting de Leutfabriek is het de huurder niet toegestaan zijn ruimte of gedeelten daarvan aan anderen onder te verhuren of in gebruik te geven. Kleinschalig medegebruik voor op carnaval gerichte activiteiten door personen of een groep van personen die rechtstreeks gelieerd zijn aan de huurder is wel toegestaan. De aard en de omvang van de activiteiten moet dan dusdanig beperkt zijn dat dit niet de moeite is deze activiteiten onder te brengen in ruimte die hiervoor beschikbaar is onder de koepel van Stichting Beheer Bouwlocatie Betekoppenstad. De huurder doet van dit medegebruik melding aan de bestuur van Stichting de Leutfabriek.
8. Anders dan bepaald in lid 7, geldt dat de ruimte die wordt gehuurd door de Stichting Beheer Bouwlocatie Betekoppenstad door die huurder mag worden onderverhuurd als ruimte voor bouwactiviteiten en opslag in functie van carnaval. Het (onder)verhuren of in gebruik geven van ruimte in dit deel van het complex valt onder de verantwoordelijkheid van Stichting Beheer Bouwlocatie Betekoppenstad die zelf regels stelt over (onder)huur, contributie, en toewijzing van de ruimte. De regels die door de Stichting Beheer Bouwlocatie Betekoppenstad worden gesteld, mogen niet strijdig zijn met de bepalingen in dit reglement of in strijd zijn met het belang van het in stand houden van het complex de Leutfabriek. Het gebruik mag niet in strijd zijn binnen de door de overheid gestelde regels en vergunningsbepalingen die gelden voor het complex de Leutfabriek

9. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. De huurprijs is bepaald op een bedrag voor een heel kalenderjaar. Eventuele aanpassing van de huurprijs wordt door de verhuurder schriftelijk medegedeeld minimaal twee maanden voor de datum waarop de wijziging zal ingaan. Aanpassing van de huurprijs [verhoging of verlaging] kunnen enkel ingaan per 1 januari. Verandering in de huurprijs zal dus altijd uiterlijk 30 oktober worden medegedeeld.
10. De verhuurder kan de overeenkomst beëindigen:
Als deze niet langer in staat is de ruimte als geschikte locatie voor de activiteiten in stand te houden.
Als door de huurder of onder verantwoordelijkheid van de huurder in de gehuurde ruimte activiteiten worden verricht die strijdig zijn met de wet of waarbij in ernstige mate wordt gehandeld in strijd met de bepalingen van dit reglement. Als de verhuurder overtreding van de wet of van bepalingen in dit reglement constateert, geeft zij eerst de huurder een redelijke termijn de gelegenheid maatregelen te nemen om de overtreding te beëindigen of de effecten daarvan te corrigeren. Zie ook artikel 10 sanctiebeleid
Als de huurder zijn/haar financiële verplichtingen niet nakomt na herhaaldelijk aanschrijven.
[Maximaal 2 aanschrijvingen]
11. Zowel voor de huurder als voor de verhuurder wordt een opzegtermijn van drie maanden in acht genomen. Met uitzondering van onder artikel 10 [sanctiebeleid]
12. De huurder zorgt voor vooraf betaling van de huur in maximaal 12 gelijke termijnen per jaar waarvan de betaling op de eerste van de maand dient te geschieden of schriftelijk anders afgesproken met bestuur van stichting de Leutfabriek. Betaling in 1 of 2 termijnen is natuurlijk ook mogelijk, doch telkens aan het begin van de desbetreffende periode.

ARTIKEL 2

Algemene gebruiksvoorwaarden

1. In het gehele complex is het verboden te roken. In geval van overtreding kan de toegang tot de Leutfabriek worden ontzegd, eventuele sancties vanuit de overheid zullen worden verhaald op de overtreder of zijn/haar organisatie.
2. Het uitvoeren van werkzaamheden in de aangewezen ruimte geschiedt geheel en al op eigen risico van de huurder.
3. Het gebruik van de ruimte dient plaats te vinden met in achtneming van geldende wettelijke regels zoals door de overheid opgelegde bepalingen in milieu- en gebruikersvergunning en dergelijke.
4. Stichting de Leutfabriek is niet aansprakelijk voor ontvreemding van materiaal, en voor schade toegebracht aan materiaal, carnavalswagens en carnavalsattributen in het complex de Leutfabriek.
5. De vluchtroute, die o.a. aangegeven is op de vloer, dient te allen tijde gewaarborgd te blijven. Aan weerskanten van vluchtdeuren dient de ruimte vrij gehouden te worden. Het is ten strengste verboden om zaken (ook tijdelijk) te stallen op de vluchtroute. Nooduitgangen of nooddeuren moeten zowel binnen als buiten steeds vrijgehouden worden zodat een eventuele evacuatie vlot kan verlopen.
6. Handmelders dienen altijd goed bereikbaar te zijn.
7. Indien zich een noodsituatie voordoet, bijvoorbeeld brand of indien er in de ruimte een ongewenste hoeveelheid rook of damp hangt die mogelijk schadelijk is, verlaten aanwezigen terstond hun ruimte en schakelen doormiddel van een handmelder de ontruimingsinstallatie in. De aanwezigen die de Leutfabriek onder dergelijke omstandigheden moeten verlaten, verzamelen zich op de verzamelplaats op het Vlaanderenplein.
8. Afval mag enkel en alleen in vlamdovende stalen afvalcontainers of afgesloten metalen afvalbakken/containers worden opgeslagen.
9. De huurder dient eventuele tekortkomingen, gebreken, schade of vernieling aan de ruimte die de huurder in gebruik heeft, direct te melden aan de beheerder. Schade zal worden verhaald op de veroorzaker.
10. Onder geen enkel beding mag de staalstructuur van de Leutfabriek belast worden door trek-, en drukkrachten en torsiemomenten.
11. De huurder van een bouwlocatie krijgt de beschikking over een eigen/of gedeelde afsluitbare toiletruimte. De huurder is verplicht de ruimte deugdelijk schoon te houden en verstopping en andere schades te voorkomen. Kosten die het gevolg zijn van verstopping etc komen voor rekening van de huurder. In de overige delen zijn toiletten ter beschikking voor algemeen gebruik. Huurders zorgen hier zelf voor verbruiksartikelen en het schoonhouden van deze. Mocht bij evaluatie blijken dat bovenstaande niet nagevolgd wordt dan zal Stichting de Leutfabriek dit verzorgen. Kosten hieruit voortvloeiend zullen doormiddel van servicekosten in rekening gebracht worden bij alle huurders. Verstoppingen of andere mankementen dienen zo spoedig mogelijk bij de beheerder gemeld te worden.

ARTIKEL 3

Toegang door personen

1. Betreding van het door de huurder in gebruik verkregen ruimte komt, behoudens het bepaalde onder 2, toe aan personen, die voorkomen op de ledenlijst van de huurder. De huurder verstrekt bij wijziging van het haar ledenbestand een nieuwe ledenlijst aan het bestuur van Stichting de Leutfabriek. Bestuur van Stichting de Leutfabriek mag te allen tijde de ruimte betreden en eventueel toegang verschaffen aan veiligheidsfunctionaris, hulpdiensten, monteurs, vergunningverlenende of handhavende instanties.
2. Andere personen dan die bedoeld onder 1 hebben enkel toelating tot de ruimte voor zover dat gebeurt met toestemming van de huurder. De toelating geldt alleen voor zover leden of vertegenwoordigers van de huurder eveneens aanwezig zijn.
3. Minderjarige personen die voorkomen op de ledenlijst of derden die niet voorkomen op de ledenlijst van de huurder en die in opdracht en derhalve onder verantwoordelijkheid van een huurder, werkzaam of aanwezig zijn in de ruimte, dienen vergezeld te zijn van één of meerdere meerderjarige personen, die voorkomen op de ledenlijst van de betreffende huurder.
4. De persoon, die als laatste de Leutfabriek verlaat moet zich ervan vergewissen dat in alle voor hem toegankelijke ruimtes de installaties en verlichting zijn uitgeschakeld, en de deuren/rolluik gesloten zijn. Iedere huurder is er zelf verantwoordelijk voor dat de deuren in zijn ruimte zijn gesloten bij het verlaten van het pand.
5. De carnavals-gerelateerde huurders dienen de ingang aan de zijde van het Vlaanderenplein als de ingang voor personen te gebruiken. De (grote) buitendeuren aan de zijde van de Westdam dienen enkele gebruikt te worden als nooduitgang en als toegang voor aanvoer van materiaal etc. Nooduitgangen en andere deuren mogen alleen gebruikt worden voor laden en lossen en niet als toegangsdeur voor personen.
6. Verblijf in de Leutfabriek is enkel toegestaan tussen 07:00 en 24:00 uur, overnachting en/of verblijf is buiten deze uren nadrukkelijk verboden. Uitzonderingen zijn mogelijk in overleg met Bestuur Leutfabriek
7. Aan de ingangen hangen aanwezigheidsborden. De huurder wordt geacht deze te gebruiken in het kader van de veiligheid.

Artikel 4

Onderhoud en inrichting ruimten

1. De ruimte moeten zodanig schoon worden gehouden dat de veiligheid of de gezondheid van personen niet in gevaar komt en voorkomen wordt dat ongedierte wordt aangetrokken. De huurder zorgt ervoor dat de gehuurde ruimte in goede staat van onderhoud verkeert.
2. Van huurders wordt verwacht dat door leden enige malen per jaar wordt geholpen aan het onderhoud / opknappen van de Leutfabriek.
3. Het is de huurders toegestaan binnen de loodsen voor de grote bouwclubs afscheidingen te plaatsen tussen de aan verschillende huurders toegewezen ruimten. Over de wijze waarop en het materiaal waarmee in de afscheiding wordt voorzien vindt vooraf overleg plaats met het bestuur.
4. Desgewenst mag een huurder de gehuurde bouwruimte afsluitbaar maken door het plaatsen van afsluitbare deuren. De toegang moet echter altijd mogelijk zijn voor de verhuurder in verband met eventuele noodsituaties en mogelijke controles. De verhuurder moet daarom altijd over de nodige sleutels kunnen beschikken. De verhuurder zal binnen zijn mogelijkheden eventuele controles van vergunningverlenende of handhavende instanties aankondigen bij de verhuurder en zoveel mogelijk deze in staat stellen een vertegenwoordiger bij een controle aanwezig te laten zijn. Uit een oogpunt van algemeen toezicht en beheer heeft de verhuurder tijdens activiteiten toegang tot de gehuurde ruimte.
5. Alle wijzigingen aan een ruimte en aan installaties die eigendom zijn van Stichting de Leutfabriek moeten vooraf schriftelijk goedgekeurd worden door het bestuur van Stichting de Leutfabriek.
6. Aanpassingen aan de gehuurde ruimte zijn in overleg met het bestuur van Stichting de Leutfabriek mogelijk. Indien door de huurder tijdens de periode van ingebruikname van de ruimte voorzieningen en/of veranderingen zijn getroffen, welke niet zijn aan te merken als verbeteringen, zullen deze door hem bij beëindiging van de huur van de ruimte verwijderd dienen te worden. Na beëindiging van de huurovereenkomst dient de gehuurde ruimte leeg en in ordelijke staat te worden opgeleverd

Artikel 5

Gevaarlijke stoffen / milieu(vergunning) / (brand)veiligheid

1. Uitgangspunt is dat de vergunningen die nodig zijn voor de activiteiten in de bouwloodsen worden aangevraagd door en op naam komen te staan van Stichting de Leutfabriek. De huurder is aan de bepalingen van de vergunning(en) gebonden.
2. Personen, die direct of indirect zijn betrokken bij de opslag, verlading en verwerking van de op het perceel aanwezige stoffen zoals hars, kobalt, mek-harder, spoelthinner en verven etc., moeten op de hoogte zijn van:
 - a) de eigenschappen met betrekking tot gevaar, schade en/of hinder van de betreffende stoffen;
 - b) de in acht te nemen maatregelen voor het veilig en op de juiste wijze van werken met de betreffende stoffen;
 - c) de te treffen maatregelen voor het bestrijden van gevaarlijke of voor de omgeving hinderlijke situaties, waarbij de desbetreffende stoffen betrokken kunnen zijn.
3. Huurders moeten datgene doen wat nodig is om te voorkomen dat het werken met de stoffen als bedoeld onder 2 gevaar, schade of hinder veroorzaakt. Het werken met deze stoffen en de opslag daarvan mag niet in strijd zijn met de regels en bepalingen in dit reglement en op het complex van toepassing zijnde vergunningen.
4. Een dagvoorraad van brandgevaarlijke- en vluchtige stoffen mag in de ruimte aanwezig zijn bij voorkeur in de daarvoor bestemde opslag gevaarlijke stoffen in de ruimte. Na beëindiging van het werk in de ruimte dienen dagelijks de brandgevaarlijke- en vluchtige stoffen opgeslagen te worden in deze opslag gevaarlijke stoffen.
5. Met uitzondering van de dagvoorraad moeten alle brandgevaarlijke- en vluchtige stoffen opgeslagen worden in de op bijlage 1 aangegeven opslag gevaarlijke stoffen van de Huurder. De lekbak mag alleen gebruikt worden voor de opvang van gelekt product. Verplicht is om een lijst aan te leggen met welke gevaarlijke stoffen die voorradig zijn (veiligheidsbladen dienen aanwezig te zijn bij de beheerder i.v.m. vergunningen en calamiteiten).
6. Bij heet werk dienen altijd minimaal twee personen aanwezig te zijn in de ruimte.
7. Bij het uitvoeren van heet werk in een besloten ruimte moet in de onmiddellijke nabijheid van de plek waar heet werk uitgevoerd wordt een persoon aanwezig zijn, die toezicht houdt. Deze persoon moet oogcontact hebben met diegene die heet werk uitvoert en mag zelf geen heet werk uitvoeren. Tevens moet minimaal één brandblusser aanwezig zijn bij de toezichthouder
8. Carnavals-gerelateerde huurders dienen in de door hen ingenomen ruimte zorg te dragen voor voldoende brandblussers om een beginnende brand doeltreffend te kunnen bestrijden. Deze brandblussers dienen goedgekeurd en voorzien zijn van een geldig keurmerk.
9. Het verdient aanbeveling om een goedgekeurde EHBO-koffer en goedgekeurde brandwerende dekens in de ruimte aanwezig te hebben.

10. Om legionella te voorkomen verdient het de aanbeveling om:
 - warm watertoestellen in te stellen op minimaal 60°C;
 - waterleidingen, die langer dan een week niet in gebruik zijn af te tappen;
 - stilstaand water tussen de 25°C en 50°C te vermijden.
11. De leden van de huurder zijn gehouden te doen en na te laten hetgeen redelijkerwijs gevergd kan worden om gevaar en schade dan wel hinder op het perceel te voorkomen of te beperken. Te allen tijde dient een onveilige situatie, waardoor lichamelijk letsel en/of verlies van materiaal en materieel kan voortvloeien, te worden voorkomen. Mocht er zich toch een onveilige situatie voordoen dan dient deze terstond gemeld te worden aan het bestuur van Stichting de Leutfabriek.
12. Bij elk vermoeden of constatering van bodemverontreiniging, ongeacht de oorzaak en omvang van de eventuele verontreiniging is de huurder verplicht dit te melden bij het bestuur van stichting de Leutfabriek.
13. Indien de stichting redenen heeft om aan te nemen dat de huurder de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of nog veroorzaakt of dat op andere wijze verontreiniging in de bodem van het verhuurder aanwezig is of is ontstaan, is de stichting gerechtigd een bodemonderzoek te laten verrichten. De huurder is verplicht om zijn medewerking aan dit onderzoek te verlenen. De kosten van dit bodemonderzoek zijn, behoudens het gestelde onder lid 17 van dit artikel voor rekening van Stichting de Leutfabriek.
14. Indien bij het onder lid 13 bedoelde onderzoek in redelijk- en billijkheid aannemelijk wordt gemaakt dat de bodem van het bouwcomplex gedurende de looptijd van de huurovereenkomst door of vanwege de huurder is verontreinigd, komt het verrichte onderzoek voor rekening van de huurder. De huurder is dan tevens verplicht de bodem onverwijld na eerste aanzegging door Stichting de Leutfabriek volgens geldende regelgeving voor zijn rekening te laten saneren.
15. Zolang na beëindiging van de huurovereenkomst aan de in lid 14 van dit artikel genoemde verplichting tot sanering van de bodem niet is voldaan, dient de huurder aan Stichting de Leutfabriek behoudens de uit de verontreiniging zelf voortvloeiende schade, de schade te voldoen.

Artikel 6

Geluid

1. De ramen en deuren van de Leutfabriek dienen bij het uitvoeren werkzaamheden/repeteren waarbij in belangrijke mate geluid wordt veroorzaakt gesloten te blijven en mogen dan slechts geopend worden voor het onmiddellijk doorlaten van goederen.
2. Het is niet toegestaan om tussen 22.00 en 08.00 uur werkzaamheden te verrichten die hinder kunnen veroorzaken aan de aangrenzende percelen en omgeving.
3. Het geluid van geluidsinstallaties, die in de Leutfabriek in gebruik zijn, mag geen hinder veroorzaken voor mede gebruikers of de omgeving.
4. Het hinderlijk gebruiken van geluidsinstallaties rond de Leutfabriek, evenals vanuit voertuigen die geparkeerd staan op het perceel, is niet toegestaan.

Artikel 7

Buitenruimte en afval

1. Afvalstoffen mogen niet op het bijhorende terrein worden verbrand, gestort of begraven.
2. Afvalstoffen mogen niet in de bodem worden gebracht of terecht kunnen komen. Het bewaren of bezigen van afvalstoffen op de bodem moet zodanig plaatsvinden dat geen verontreiniging van de bodem kan optreden.
3. Ieder huurder dient zorg te dragen voor het op een verantwoorde wijze afvoeren van zijn afvalstoffen.
4. Etenswaaren of de verpakking daarvan dienen na consumptie onmiddellijk opgeruimd te worden, dit ter voorkoming van ongedierte.
5. Afval mag enkel en alleen in vlamdovende stalen afvalcontainers of afgesloten metalen afvalbakken/containers worden opgeslagen.
6. Onder geen enkel beding mogen carnavalswagens, of delen daarvan en carnavalsattributen opgeslagen worden buiten de Leutfabriek.
7. Indien een onvoorziene gebeurtenis zich heeft voorgedaan of zich voordoet, waardoor stoffen buiten het perceel zijn gekomen of kunnen komen, welke gevaar, schade of hinder kunnen opleveren, moeten onmiddellijk maatregelen getroffen worden om de verspreiding tegen te gaan. Van een dergelijke gebeurtenis dient onmiddellijk melding te worden gedaan bij het bestuur van Stichting de Leutfabriek.
8. Het parkeren van voertuigen dient plaats te vinden op de parking van het Vlaanderenplein.
9. Op het Vlaanderenplein, of Lepoutreweg mogen geen werkzaamheden worden verricht of carnavalswagens worden geparkeerd. Tijdens het opbouwen en afbouwen in verband met deelname aan optochten mogen de carnavalswagens buiten het bouwcomplex de Leutfabriek opgesteld staan, één en ander in overleg met het bestuur van Stichting de Leutfabriek
10. Ieder dient zich te houden aan de Wegenverkeerswet en het Reglement Verkeersregels en verkeerstekens op het Vlaanderenplein en de Lepoutreweg.

Artikel 8

Nutsvoorzieningen

1. De bouwruidtes in de Leutfabriek krijgen elk de beschikking over een centraal aansluitpunt voor stroomvoorziening. De aansluiting wordt bij Delta aangevraagd door en op kosten van Stichting de Leutfabriek. De Leutfabriek levert de basisvoorziening voor de stroomtappunten. De overige ruimtes worden gehuurd inclusief nutsvoorzieningen. [huurprijzen zijn dus mede afhankelijk van de nuts-kosten]. Onderstaande bepalingen zijn dan ook niet van toepassing voor deze huurders.
2. De elektrische installatie wordt voor het overige verzorgd door de huurder. Dit betreft de aanleg van kabels en leidingen vanaf het centrale aansluitpunt en alle schakelaars en stopcontacten etc..
3. De installatie moet voldoen aan door het energiebedrijf en de vergunningverlener gestelde vereisten.
4. Kosten vastrecht en energieverbruik zijn voor rekening van de huurder.
5. Kosten betreffende nutsvoorzieningen die voor rekening komen van de huurders, maar bij wijze van voorschot door de stichting aan het nutsbedrijf worden betaald, worden door de stichting op zo kort mogelijke termijn in rekening gebracht bij de huurder. De huurder is gehouden de voorgeschoten kosten binnen twee weken na ontvangst van de nota te betalen aan de verhuurder.
6. Kosten van verlichting van gemeenschappelijke ruimten komen voor rekening van Stichting de Leutfabriek.
7. In het complex is voor de huurders een beperkte watervoorziening beschikbaar. De beschikbaarheid van leidingwater is uitsluitend bestemd voor koffie- en theevoorziening, doorspoelen en reinigen van toiletten en als noodvoorziening (brandkranen etc.).
8. De kosten betreffende watervoorziening als hiervoor bedoeld onder lid 7 worden beschouwd als gezamenlijke kosten en worden betaald door Stichting de Leutfabriek.
9. Voor het gebruik van water in kleimolens et cetera is de huurder verplicht zelf te voorzien door opvang van regenwater. Het is niet toegestaan om hiervoor leidingwater te gebruiken
10. Stichting de Leutfabriek stelt geen gastoevoerinstallatie beschikbaar, anders dan de bij de start van de Leutfabriek bestaande voorzieningen. Voor zover huurders gebruik willen maken van de bestaande voorzieningen voor verwarming komen alle kosten van onderhoud, aansluiting, vastrecht en gasverbruik voor rekening van de huurder.

Artikel 9

Financieel, ondersteunende activiteiten en verzekering

1. De door het bestuur ontvangen huren en andere inkomsten en vergoedingen worden aangewend ter bekostiging van de lasten van onderhoud, verzekeringen en zakelijke lasten en naar het oordeel van het bestuur noodzakelijke voorzieningen aan het perceel/complex, alsmede de door stichting de Leutfabriek georganiseerde activiteiten, voor zover deze strekken binnen haar doelomschrijving en daarmee dienen tot het in stand houden van de Leutfabriek en - of in het belang zijn van de gezamenlijke huurders.
2. Het bestuur van Stichting de Leutfabriek kan ter ondersteuning van de doelstelling, zoals omschreven in de statuten, activiteiten gericht op het verwerven van inkomsten of het uitvoeren van werkzaamheden aan het complex organiseren. Hierbij kan de inzet van leden van de huurders worden verzocht. Het organiseren van het onder lid 1 genoemde dient gebaseerd te zijn op een in het de bestuursvergadering op reglementaire wijze daartoe genomen besluit.
3. Het bestuur kan besluiten, dat een batig saldo van een door Stichting de Leutfabriek georganiseerde activiteit slechts ten goede komt aan die huurders, welke een actieve bijdrage hebben geleverd aan de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van de betreffende activiteit.
4. Elke huurder dient verzekerd te zijn tegen wettelijke aansprakelijkheid (WA). Hiervan dient jaarlijks een bewijs te worden overgelegd aan het bestuur van de stichting.
5. De stichting de Leutfabriek is niet aansprakelijk voor schade aan materiaal, gereedschap en voertuigen die in eigendom zijn van de huurder en zich bevinden in de Leutfabriek. Het verdient daarom aanbeveling dat de huurders voor afdekking van de risico's uit dien hoofde zelf een verzekering afsluiten.

Artikel 10

Sanctiebeleid

Om alle afspraken duidelijk te houden en overtredingen niet onbestraft te laten, wordt een systeem van gele en rode kaarten ingevoerd. Een officiële waarschuwing (= gele kaart) zal door het bestuur altijd schriftelijk worden medegedeeld aan de contactpersoon welke namens de huurder aangesteld is. Hierbij geldt dat de eerste en tweede gele kaart geen verdere consequenties hebben. Een eventuele derde gele kaart resulteert in een rode kaart. Deze houdt in dat het huurcontract per direct opgezegd wordt en dat de toegang tot de Leutfabriek ontzegd wordt.

Artikel 11

Overige bepalingen

1. De huurder wijst een persoon aan die voor het bestuur van Stichting de Leutfabriek als eerste contactpersoon van de huurder geldt. Eveneens wordt een eerste vervanger voor die functie aangewezen. Deze dienen door het bestuur van Stichting de Leutfabriek erkend te worden
2. Het bestuur van de Leutfabriek houdt een huurdersoverleg wanneer zij daar aanleiding toe ziet
3. In het belang van een goed draagvlak en een zorgvuldig medebeheer door de gebruikers, betreft het bestuur van Stichting de Leutfabriek de adviezen van huurders bij zijn besluitvorming over het beleid en beheer van de Leutfabriek
4. Voor zover dit reglement onduidelijkheden of onvolledigheden bevat, besluit het Bestuur van de Stichting over de toepassing hiervan.
5. Dit reglement zal periodiek worden geëvalueerd en zo nodig zal herziening daarvan plaatsvinden. Over een eventuele herziening besluit het stichtingsbestuur.

Aldus vastgesteld door het bestuur van stichting De Leutfabriek,

16 september 2020,

Voorzitter,

Jan Vinke

bestuur,

John v Waterschoot

Bijlage 1: Tekening met daarop de volledige bouwlocatie inclusief gemarkeerde vluchtroutes nooduitgangen en opslag gevaarlijke stoffen.

