

OVEREENKOMST BEZETTING TER BEDE VOOR TIJDELIJKE BEWONING IN HET VOORMALIGE STUDENTENHOME, CAMPUS VESALIUS, GELEGEN TE 9000 GENT, KERAMIEKSTRAAT 80.

Tussen

de "**Hogeschool Gent**", publiekrechtelijke hogeschool met rechtspersoonlijkheid ingevolge het bijzonder decreet van 13 juli 2012 houdende de regeling van de bestuurlijke organisatie en werking van sommige publiekrechtelijke hogescholen, met bestuurszetel te 9000 Gent, Geraard de Duivelstraat 5, en ondernemingsnummer 0255 647 755; hier vertegenwoordigd, door de heer GOETHALS Koen in zijn hoedanigheid van algemeen directeur,

Ondergetekende enerzijds, hierna genoemd "**HoGent**" of "**de eigenaar**",

en

De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

in uitvoering van het collegebesluit d.d. _____, beiden met zetel ten stadhuize,

Ondergetekende anderzijds, hierna genoemd "**Stad Gent**" of de "**gebruiker/bezetter**",

Art.1 Voorwerp – Beschrijving van het goed

De HoGent stelt ruimte ter beschikking in het voormalig studentenhoe, gelegen op de campus Vesalius, Keramiekstraat 80 te 9000 Gent, aan de "Stad Gent" die aanvaardt. Het betreft een deel van de voormalige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes in de hoogbouw op de tweede verdieping. Concreet gaat het over één vleugel (achttien kamers) van de tweede verdieping en de gemeenschappelijke ruimtes op hetzelfde verdiep, zoals aangeduid op het plan in bijlage 1.

Art.2 Bestemming van het goed

De ter beschikking stelling gebeurt op vraag van de "Stad Gent". De "Stad Gent" of een door haar aangestelde hierna genoemd "Stad Gent" zal deze ruimtes exploiteren, beheren en toewijzen voor tijdelijke huisvesting aan personen in woonnood. Zij zal eveneens de bewoners begeleiden.

Dertien kamers worden hierbij gereserveerd voor alleenstaande erkende vluchtelingen (maximaal dertien personen) en vijf kamers worden voorbehouden voor een Time-out project waarbij er geen voortdurende bezetting zal zijn (maximaal vijf personen).

De derde verdieping van het gebouw zal niet gebruikt worden en zal als buffer dienen tussen de tweede en de vierde verdieping waar de politietrainingen en – opleidingen plaatshebben. De bezetting van de vierde verdieping werd geregeld in een afzonderlijke overeenkomst.

De "Stad Gent" of zijn aangestelde, het CAW Oost-Vlaanderen zal het beheer volledig waarnemen. De Stad Gent zal hiervoor een afzonderlijke overeenkomst aangaan met het CAW.

De "Stad Gent" kan de bestemming van het onroerend goed niet wijzigen, tenzij mits schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord vanwege de HoGent. In dit geval dient voorliggende overeenkomst te worden geamendeerd. De HoGent mag een dergelijk wijziging te allen tijde zonder opgave van redenen weigeren.

Het is de "Stad Gent" verboden zijn recht op de terbeschikkinggestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk af te staan, op welke verbodsbepaling geen stilziggende toestemming kan worden vermoed.

De HoGent zal ten gepaste tijde, dit is zes maanden op voorhand, de tegenpartij op de hoogte brengen ingeval van bestemmingswijziging van het goed, zoals verkoop, verhuur, afbraak enzovoort, datum waarna het pand dient te worden verlaten. Dit laat de "Stad Gent" toe tijdig een nieuwe opvang voor de bewoners te zoeken. De Stad Gent stelt zich garant om dit tegen de vooropgestelde datum daadwerkelijk te realiseren zodat de bewoners zich verzekerd zien van huisvesting.

Art.3 Duur en plaatsbeschrijving

Duur

Het betreft een tijdelijke terbeschikkingstelling van twee jaar die ingaat na ondertekening van deze overeenkomst en ten vroegste op 01/09/2018.

Beide partijen hebben het recht om een einde te maken aan deze overeenkomst na inachtneming van een opzegperiode van drie maanden, die per aangetekende brief dient te worden medegedeeld aan de andere partij.

Plaatsbeschrijving

Een intredende plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt, vóór ingebruikname van de ruimtes zoals beschreven in art. 1, voor "Stad Gent" door de nv C.G.S. met maatschappelijke zetel te 9230 Wetteren, Schooldreef 12 voor de HoGent door de heer Marc Goethals.

De plaatsbeschrijving die deel uitmaakt van de overeenkomst wordt na opmaak toegevoegd aan deze overeenkomst (bijlage 3).

Bij de beëindiging van de overeenkomst zal een uitgaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt na het verlaten van het pand. Na vergelijking van de in- en uitgaande plaatsbeschrijving wordt een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt met vermelding van eventuele schade.

Elke vorm van schade, anders dan slijtage door gebruik, zal op de "Stad Gent" kunnen worden verhaald.

De afgevaardigde voor de HoGent is de technisch en logistiek coördinator, marc.goethals@hogent.be tel. 0478/57.92.00

Art. 4 Werken ifv het gebruiksklaar maken ten laste van Hogeschool Gent

Conform art. 7 verbindt de HoGent zich er toe de nodige werken uit te voeren conform het document "Raming kosten woonproject VESA" bijgevoegd als bijlage 2 waardoor de ter beschikking gestelde ruimtes bewoonbaar worden gemaakt volgens de vigerende normen inzake (brand)veiligheid, milieu en hygiëne.

Art. 5 Uitrusting van de ter beschikking gestelde ruimtes ten laste van de Hogeschool Gent

De HoGent garandeert dat de vooropgestelde ruimtes, zoals omschreven in art. 1, in goede staat ter beschikking gesteld worden.

De gemeenschappelijke ruimtes omvatten een keuken, eet- en zitruimte voorzien van een noodzakelijke minimale uitrusting. Conform bijlage 2.

Eens gebruiksklaar kan aan de HoGent niet meer gevraagd worden verdere verfraaiingswerken aan het pand uit te voeren tenzij als recupereerbare kost.

Art 6 Onderhoud en schoonmaak

Het eigenaarsonderhoud wordt uitgevoerd door de HoGent. De schoonmaak van de ter beschikking gestelde ruimtes gebeurt door de beheerders zelf.

De eigenaar is gehouden de zware herstellingen te zijnen laste te nemen in het kader van zijn verantwoordelijkheid in toepassing van art. 1386 B.W.

De Stad Gent zal het ter beschikking gestelde goed betrekken als een goede huisvader. Hij neemt alle 'huurherstellingen' van het ter beschikking gestelde goed te zijnen laste, naar analogie met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur.

Art. 7 Prijsvoorwaarden

De "Stad Gent" dient geen gebruiksvergoeding te betalen voor het gebruik van de ruimtes. De energiekosten zullen gedragen worden door de HoGent.

Regeling kosten:

De HoGent zal de ter beschikking gestelde ruimtes bewoonbaar maken en de kosten die hierbij gegenereerd worden als volgt verdelen:

- De recupereerbare kosten zullen gedragen worden door de HoGent.
- De niet recupereerbare kosten gemaakt door de HoGent in het kader van deze overeenkomst, worden door de Stad Gent terugbetaald door het verlenen van een subsidie.

De Stad Gent zal voor het geschikt maken van het gebouw een investeringssubsidie aan de eigenaar toekennen. De toegekende subsidie zal enkel worden aangewend om het pand geschikt te maken als tijdelijke huisvesting voor personen in woonnod.

De investeringssubsidie zal door de Stad worden gestort op rekeningnummer.....
.....op naam van

De HoGent verbindt zich ertoe om elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk mee te delen aan de Stad Gent. De overschrijving zal gebeuren a rato van de voorgelegde facturen en na controle van de facturen en werkzaamheden binnen de 2 maanden na de voorlegging van de facturen. De HoGent zal, na het ontvangen van een factuur van haar aannemer(s), een brief opmaken en richten aan Stad Gent met daarin vermeld het terug te betalen bedrag en het rekeningnummer waarop Stad Gent het bedrag dient over te maken. In bijlage aan deze brief wordt een kopie van de desbetreffende factuur gehecht.

De investeringssubsidie moet door de begunstigde worden terugbetaald als ze niet wordt aangewend voor het doel waarvoor ze is toegekend.

De toekenning van de investeringssubsidie valt onder de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen. De HoGent verbindt zich ertoe uiterlijk op het moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand van het laatst gekende definitieve boekjaar aan de Stad Gent te bezorgen. Voor de uitbetaling van de investeringssubsidie wordt als voorwaarde gesteld dat de balans en resultatenrekening alsmede het verslag inzake beheer en financiële toestand van het voorgaande boekhoudkundig jaar zijn ingediend. Indien HoGent niet beschikt over deze documenten is het toegestaan een gelijkwaardig document over te maken zoals bv. het jaarverslag. Bij gebreke is de HoGent gehouden tot terugbetaling van de reeds uitbetaalde subsidie.

De Stad Gent heeft het recht om de aanwending van de verleende investeringssubsidie te controleren. Ingeval de eigenaar zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij gehouden tot terugbetaling van de investeringssubsidie.

Alle belastingen, taksen en retributies van welke aard ook, alsmede de onroerende voorheffing, die tijdens de duur van deze overeenkomst bestaan of zouden kunnen ingevoerd worden en inherent zijn aan het ter beschikking gestelde onroerend goed, worden door HoGent gedragen.

Art.8 Toegang

Toegang gebouw

Er wordt een rechtstreekse toegang voorzien tot het gebouw. Deze wordt eveneens gebruikt door "Politie Gent".

Toegang verdieping

De ter beschikking gestelde ruimtes mogen niet aan derden worden afgestaan of door derden worden gebruikt, met uitzondering van hetgeen werd bepaald in art. 2 van deze overeenkomst.

De "stad Gent" zal te allen tijde vrije toegang verlenen aan de personeelsleden van de Hogeschool Gent of personen die er werken dienen uit te voeren. Vanuit maatschappelijk engagement kunnen lectoren en onderzoekers van de faculteit Mens en Welzijn contact opnemen met de "Stad Gent" om in samenspraak met de betrokken hulpverleners gezamenlijke projecten op te zetten.

De exploitatie van het pand betreft enkel de vleugel van de tweede verdieping zoals aangeduid op plan (bijlage 1); bijgevolg wordt geen toegang verleend tot de overige verdiepingen in het gebouw, zijnde de verdiepingen gebruikt door de "Politie Gent", de bovenste verdieping met de technieken alsook het onderwijsgedeelte.

Bij nood (vb. evacuatie door brandalarm) wordt wel toegestaan dat er onder meer doorheen het onderwijsgedeelte geëvacueerd wordt.

Art. 9 Kraakvrij afsluiten

De "Stad Gent" ontvangt bij het ingaan van de terbeschikkingstelling een aantal badges waarmee de toegangsdeur kan worden geopend. Hiervoor ondertekent de "Stad Gent" een ontvangstbewijs. De badges wordt bij het beëindigen van de terbeschikkingstelling terugbezorgd aan de directeur Facilitair Beheer van de HoGent. Bij defect of verlies van een badge zal de Stad Gent de directie Facilitair Beheer zo snel mogelijk op de hoogte stellen via toegangscontrole@hogent.be.

De "Stad Gent" verbindt er zich toe na ieder gebruik en op het einde van de terbeschikkingstelling het pand terug kraakvrij af te sluiten door de kraakvrij beveiligde deur correct te sluiten.

Art. 10 Leefbaarheid, beheer en begeleiding

De "Stad Gent" zal de ruimtes op zodanige wijze ter beschikking stellen dat er geen hinder wordt veroorzaakt voor het onderwijs- en onderzoeksgebeuren op de campus, voor de huisbewaarder en de naaste omgeving zodat de leefbaarheid niet in het gedrang komt. De "Stad Gent" , die instaat voor de begeleiding van de bewoners als een goede huisvader en voor hen verantwoordelijk is, zal hiervoor ter plaatse nauwlettend toezien dat de nodige afspraken hierover gerespecteerd worden. Er zal in begeleiding ter plaatse worden voorzien gedurende een aantal uren per dag met een maximum van 10u per dag.

Het is van belang dat zowel de toekomstige bewoners als de coördinatoren van de HoGent een permanent (24/7) aanspreekpunt hebben bij de Stad Gent. De "Stad Gent" engageert zich om voor de bewoners en voor de HoGent een contactpunt te voorzien dat altijd (24/7) bereikbaar is.

De "Stad Gent" en zijn aangestelden kunnen altijd contact nemen met de coördinatoren van de HoGent. Tijdens de diensturen (8u-18u / maandag-vrijdag, uitgezonderd feestdagen) verloopt dit contact rechtstreeks met de coördinatoren van de HoGent. Daarbuiten verloopt de communicatie via het HoGent noodnummer 09/248.88.88, dat gebruikt kan worden bij calamiteiten.

De "Stad Gent" verbindt er zich toe de ter beschikking gestelde ruimtes enkel te gebruiken voor het tijdelijk huisvesten van alleenstaande erkende vluchtelingen of bewoners die kunnen instappen in een Time-outproject.

Zij respecteert hierbij het maximum toegelaten aantal bewoners. Het niet respecteren van het aantal bewoners is een grond tot stopzetting van de overeenkomst. De "Stad Gent" houdt hiertoe een lijst bij van de bewoners en hun verblijfsduur op de campus.

De "Stad Gent" geeft de coördinaten van de bewoners door aan de brandweer Gent.

Ingeval de HoGent een onregelmatigheid vaststelt, van welke aard ook, die gelinkt is aan een activiteit van een bewoner, zal zij hiervan onmiddellijk de "Stad Gent" op de hoogte brengen om het probleem op te lossen. Ingeval van grondige ordeverstoring, kan dit een grond vormen voor onmiddellijke uitzetting.

De HoGent behoudt zich het uitdrukkelijke, maar niet uitsluitende recht toe, om de overeenkomst op te zeggen, indien zij zich hiertoe genoopt zou zien uit ernstige veiligheids- of operationele redenen of bij het vaststellen van herhaalde overlast.

De "Stad Gent" is de rechtstreekse gesprekspartner voor de HoGent. De naam en telefoonnummer van de aangestelde contactpersoon voor de Stad Gent worden meegedeeld na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en de door haar aangestelde.

De contactpersoon voor de Hogeschool Gent is de technisch en logistiek coördinator, marc.goethals@hogent.be, tel. 0478/57.92.00.

Art.11 niet-naleving contract

Het niet kunnen voorleggen van (voldoende) bewijsstukken i.v.m. het naleven van de contractuele bestemming van het goed en het niet uitoefenen van de toegelaten en overeengekomen activiteiten, vormt voor Hogeschool Gent een grond tot opzeg.

Art 12 correspondentie en communicatie

De "Stad Gent" en de HoGent verbinden zich ertoe om onderling alle relevante informatie tijdig uit te wisselen en op regelmatige tijdstippen met elkaar overleg te plegen over alle aspecten van deze overeenkomst. De Stad die in het kader van deze overeenkomst specifieke externe communicatie opzet, licht hierover voorafgaandelijk de communicatiedienst van de HoGent in.

De gegevens betreffende Hogeschool Gent en de Stad:

Hogeschool Gent

- Organisatie	Hogeschool Gent
- Rechtsvorm	Publiekrechtelijke hogeschool
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon	Koen Goethals
- Contactpersoon	Rudi De Vierman
- Correspondentieadres	Geraard de Duivelstraat 5 9000 Gent
- Telefoonnummer	0475 51 11 44
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE97 3900 9630 1049 van Hogeschool Gent
- e-mail	dfb@hogent.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Wonen
- Diensthoofd	Hilde Reynvoet
- Contactpersoon	Patricia Vanderbauwhede
- Adres	Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- Telefoon	09/266 76 40
- e-mail	patricia.vanderbauwhede@stad.gent

Art.13 Aansprakelijkheid

De "Stad Gent" verbindt zich ertoe alle risico's die zouden voortspuiten uit de exploitatie, door zijn aangestelden, gebruikers, personeel, vrijwilligers en bezoekers van de terbeschikkinggestelde ruimtes zelf te dragen. De "Stad Gent" en zijn gebruikers betreden het pand op eigen risico.

De HoGent zal gedurende de terbeschikkingstelling niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor ongeval, diefstal of schade berokkend aan de gebruikers van het pand of hun goederen.

De HoGent is in geen geval aansprakelijk voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van de activiteiten die kaderen in de uitvoering van deze overeenkomst in het algemeen en in het kader van de bewoning in het bijzonder. De "Stad Gent" vrijwaart de HoGent – eigenaar - tegen elke vordering van schadevergoeding door derden in dit verband. De "Stad Gent" dient bijkomend Hogeschool Gent te vrijwaren voor eventuele vorderingen ingesteld op basis van burenhinder (artikel 544 Burgerlijk Wetboek).

Bijgevolg zal de "Stad Gent" de HoGent vrijwaren tegen alle aansprakelijkheidsvorderingen, van welke aard en ingesteld door wie dan ook, voortspuitend uit deze exploitatie. De "Stad Gent" ziet af van verhaal op de HoGent uit hoofde van schade aan zijn roerende goederen.

Art.14 Verzekering

De "Stad Gent" bevestigt over de nodige verzekeringen te beschikken die de toegelaten activiteiten dekken en zal deze steeds kunnen voorleggen op vraag van de HoGent.

Art. 15 Geschillen

Indien één van de partijen haar plichten niet nakomt, kan de benadeelde partij, naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van deze overeenkomst, hetzij de ontbinding ervan eisen met eventuele betaling van een schadevergoeding.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil in verband met deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt te Gent, op /0 /2018 in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de Stad

Algemeen directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge,
schepen van Personeelsbeleid, Facility
Management en Administratieve
Vereenvoudiging

voor Hogeschool Gent

Koen Goethals
Algemeen directeur

Bijlage 1: plan gebruikte ruimtes
Bijlage 2: raming kosten woonproject VESA
Bijlage 3: plaatsbeschrijving (toe te voegen na opmaak)