

## OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00515

**Onderwerp:**

**Sluiten van een bruikleenovereenkomst voor een deel van een onroerend goed gelegen te Gent, Afsneedorp - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bruikleenovereenkomst te sluiten met Sogent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, tot ingebruikname door de Stad van een deel van het onroerend goed, grenzend aan het gebouw, gelegen te 9051 Gent, Afsneedorp 20, volgens huidig kadaster gekend onder Gent, 26ste afdeling, sectie B, perceelnummer 107/L, met een oppervlakte van 81,55 m<sup>2</sup>, voor een periode van onbepaalde duur, welke overeenkomst de eerste 15 jaar enkel opzegbaar is door de Stad.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel X, hoofdstuk I 'Bruikleen of Commodaat'.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- overeenkomst van bruiklening

---

## MOTIVERING

Eén van de fiets- en voetveren in Vlaanderen ligt in Afsneedorp. Dit veer maakt deel uit van diverse wandel- en fietsroutes waardoor hier dan ook veel passage is van toeristen/wandelaars en fietsers. Op heden ontbreekt er op deze plaats een publiek sanitair waar de passanten gebruik van kunnen maken.

Er werd reeds onderzoek uitgevoerd door de werkgroep Publiek Sanitair naar de mogelijke locaties om een publiek sanitair te vestigen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het onroerend goed gelegen te 9051 Gent, Afsneedorp 20, gekend bij het kadaster onder Gent, 26ste afdeling, sectie b, perceelnummer 107/L, de best mogelijke locatie is om het publiek sanitair te vestigen.

Dit onroerend goed was vroeger stadseigendom en werd overgedragen aan sogent, welke op haar beurt het goed in huur heeft gegeven.

Gelet op deze overdracht dient een bruikleenovereenkomst te worden afgesloten met sogent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, teneinde de gemaakte afspraken, -in overleg met de huidige huurder-, voor het plaatsen van een publiek sanitair vast te leggen.

De Stad zal de eigenaarlasten opnemen en zal voorzien in een afsluiting om het publiek sanitair af te schermen van het verhuurde deel van het onroerend goed.

Om de investering van het publiek sanitair te waarborgen, wordt de overeenkomst aangegaan voor een termijn van onbepaalde duur, welke de eerste 15 jaar enkel opzegbaar is namens de Stad. De overeenkomst gaat in op de 1ste dag van de maand waarin de werken van start gaan. Voor het gebruik van het onroerend goed dient geen vergoeding te worden betaald.

---

#### **Beslist het volgende:**

---

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bruikleenovereenkomst met sogent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, tot ingebruikname door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, grenzend aan het gebouw, gelegen te 9051 Gent, Afsneedorp 20, volgens huidig kadaster gekend onder Gent, 26ste afdeling, sectie B, perceelnummer 107/L, met een oppervlakte van 81,55 m<sup>2</sup>, voor een termijn van onbepaalde duur, ingaand op de 1ste dag van de maand waarin de werken van start gaan.

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

---

#### **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- overeenkomst van bruiklening

## OVEREENKOMST VAN BRUIKLENING

---

Tussen de ondergetekenden:

1. **Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Van Goethem Frank, waarnemend algemeen directeur, en lid van het directiecomité, mevrouw De Vos Rebecca, teamverantwoordelijke patrimonium.

Hierna ook genoemd “**sogent**”,

2. **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, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,  
beiden met zetel ten stadhuisse,

Hierna ook genoemd “**de gebruiker**” of “**de Stad**”.

Wordt het volgende overeengekomen:

## OVEREENKOMST

---

### **Artikel 1 VOORWERP**

Sogent geeft in bruikleen aan de gebruiker, die dit uitdrukkelijk aanvaardt een deel van het onroerend goed, grenzend aan het gebouw, gelegen te 9051 Gent, Afsneedorp 20, volgens huidig kadaster gekend onder Gent, 26ste afdeling, sectie B, perceelnummer 107/L en zoals aangegeven op bijgevoegd plan met een oppervlakte van 81,55 m<sup>2</sup>.

Hierna ook genoemd het “**onroerend goed**” of het “**goed**”.

### **Artikel 2 BESTEMMING**

Het goed zal uitsluitend worden gebruikt tot inrichting en gebruik als publiek sanitair.

Enige andere aanwending van het goed dan hiervoor beschreven, zal slechts mogelijk zijn op voorwaarde dat de gebruiker daartoe voorafgaandelijk de schriftelijke en uitdrukkelijke toelating ontvangt vanwege sogent.

Het is de gebruiker uitdrukkelijk verboden het onroerend goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of op enige andere wijze geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van derden, met uitzondering van de vzw De Graet Sint-Kristof - en haar rechtsopvolgers- die toegang dient te hebben tot de stookplaats.

Het is de gebruiker verboden deze overeenkomst over te dragen, noch geheel, noch gedeeltelijk.

Het goed mag niet worden gebruikt voor bewoning. Op onderhavige overeenkomst is de woninghuurwet niet van toepassing.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook wordt niet toegelaten. De toepassing van de handelshuurwet van 30 april 1951 op onderhavige overeenkomst is uitgesloten.

Het niet nakomen van deze voorwaarden kan leiden tot verbreking van het contract.

De gebruiker bekomt hierbij meteen de toestemming de nodige (bouw)werken te verrichten om een publiek sanitair te verwezenlijken. Onder deze werken wordt eveneens verstaan het inwerken van putten (regenwater, septiektank) en rioleringen op de aanliggende koer, voor zover dit nodig blijkt. De koer zal naderhand hersteld worden.

Het is aan de gebruiker om na te gaan welke werken vergunningsplichtig zijn en hiervoor het nodige te doen de benodigde vergunningen te verkrijgen zonder enige tussenkomst van sogent.

### **Artikel 3 DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

---

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van onbepaalde duur, ingaande op de 1<sup>ste</sup> dag van de maand waarin de werken van start gaan. De gebruiker zal sogent hiervan één maand vooraf verwittigen.

De overeenkomst kan de eerste 15 jaar enkel opgezegd worden door de Stad, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Na deze termijn van 15 jaar kan de overeenkomst door elke partij op ieder moment worden opgezegd met inachtneming van eenzelfde opzegtermijn van 3 maanden.

De opzeg dient te gebeuren middels een aangetekende opzeggingsbrief aan de andere partij.

### **Artikel 4 VERGOEDING**

---

Voor het gebruik van het goed dient geen vergoeding te worden betaald.

### **Artikel 5 STAAT VAN HET GOED**

---

De gebruiker verklaart hierbij het goed te kennen en te aanvaarden in de huidige staat waarin het zich bevindt, met alle eventuele zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De gebruiker zal het goed zodra de overeenkomst eindigt, weer ter beschikking stellen van sogent in een degelijk en ontruimde staat. Dit houdt onder meer in het ontruimen van alle afval en bezittingen van de gebruiker met uitzondering van alles wat onroerend is door bestemming, en het volledig schoonmaken van het goed. Bij eventuele nalatigheid is sogent gemachtigd de kosten voor onderhoud/ontruiming te verhalen op de gebruiker zelf.

De gebruiker zal zelf instaan voor het regelmatig onderhouden en schoonmaken van het publiek sanitair en dit gedurende de looptijd van deze bruikleenovereenkomst.

### **Artikel 6 RECHT VAN DOORGANG - AFSLUITING**

---

Onder het afdak, grenzend aan het aanpalend gebouw, is er een afgesloten berging aanwezig. In deze berging staat de verwarmingsketel en gasteller van het aanpalend gebouw dat verhuurd wordt. De gebruiker verleent hierbij aan de huurder, - zijnde op heden de vzw De Graet Sint-Kristof -, en haar rechtsopvolgers gedurende de volledige duur van deze overeenkomst een recht van doorgang naar deze berging. De huurder zal in het bezit gesteld worden van een sleutel van deze berging zodat zij op ieder moment toegang heeft.

Gezien het in huur gegeven deel enkel toegankelijk is via het deel van het onroerend goed welke het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, wordt er aan de huurder en zijn rechtsopvolgers ook gedurende de volledige duur van deze overeenkomst een recht van doorgang verleend zodat hij zonder hinder het verhuurde gedeelte kan betreden.

De gebruiker verbindt zich op eigen kosten een omheining (1m hoogte) te plaatsen tussen het hier in bruikleen gegeven goed en de rest van het perceel. Hij zal hierbij ook een poort plaatsen (2 x 2,5m breedte) zodat de rest van het perceel toegankelijk is voor de vzw De Graet Sint-Kristof, voetgangers, fietsers of in uitzonderlijke gevallen wagens. Deze poort zal voorzien worden van een slot zodat onbevoegden zich geen toegang tot het terrein kunnen verschaffen. De huurder zal in het bezit worden gesteld van een sleutel van deze poort.

## **Artikel 7 LASTEN EN KOSTEN**

---

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, met uitzondering van de onroerende voorheffing, gesteld of te stellen, hetzij op de vergunde afhankelijkheden, hetzij op de activiteiten of op de opbrengst, zijn voor rekening van de gebruiker.

De gebruiker wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen, over het bedrag van de belastingen en taksen, zij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegen sogent, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of andere voorwaarden aan te vragen.

## **Artikel 8 NUTSVOORZIENINGEN**

---

Alle abonnements- en aanverwante kosten inzake de aansluiting op en het verbruik van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, etc.) zijn volledig ten laste van de gebruiker.

## **Artikel 9 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

---

De gebruiker verbindt zich ertoe het onroerend goed als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar kosten de normale (herstellings)werken uit te voeren nodig voor de instandhouding. Deze werken omvatten onder andere het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, alle geringe en dagelijkse reparaties van allerhande leidingen met de erbij horende hulpstukken, binnen- en buitenschilderwerk, vervangen of herstellen van vloer- en muurbekleding, kleine reparaties aan pleisterwerk, het vegen der schouwen, het ruimen van putten. De gebruiker zal eveneens op eigen kosten instaan voor de onderhouds- en keuringsverplichtingen aangaande het ter beschikking gestelde goed, waaronder het onderhoud van elektriciteits-, verwarmings- en gasinstallaties, emissiemetingen stookinstallaties, van schoorsteenmantels, controle blustoestellen, zijnde snelblussers en haspels, keuring en onderhoud van branddetectie, controle op goede werking branddeuren en rookkoepels, controle werking noodverlichting. Deze opsomming is niet beperkend. Indien de gebruiker nalaat de nodige herstellingen uit te voeren, heeft sogent het recht de werken op kosten van de gebruiker uit te voeren of te laten uitvoeren.

De gebruiker zal ook de andere herstellingen op zich nemen, voor zover zij veroorzaakt zijn door haar eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor zij moet instaan.

Alle kosten voor de inrichting en werken om de ruimten voor haar activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de gebruiker. De gebruiker staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die zij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Zij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

De gebruiker zal aan of in het goed geen enkele verandering of wijziging mogen aanbrengen, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van sogent.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd, onvergeld aan het goed en aan sogent blijven.

Door het uitzonderlijk karakter van het te verwezenlijken goed en exploitatie hiervan verbindt de gebruiker zich steeds alle eigenaarskosten en herstellingen hiervan op zich te nemen.

## **Artikel 10 VRIJWARING EN AANSPRAKELIJKHEID**

---

Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal sogent integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien, ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het onroerend goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek (abnormale burenhinder).

De gebruiker is aansprakelijk jegens sogent voor iedere schade die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt veroorzaakt aan het goed door de gebruiker of door derden. Deze aansprakelijkheid zal in het bijzonder ook gelden indien het goed wederrechtelijk in gebruik wordt genomen door derden (bijvoorbeeld krakers) en dit rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten is aan enig gebrek aan zorgvuldigheid vanwege de gebruiker.

## **Artikel 11 BEWAKING**

---

Sogent neemt geen bewakingsplicht op zich.

Bij inbraak en/of vandalisme dient sogent steeds en zo spoedig mogelijk te worden verwittigd (ten laatste op de eerst volgende werkdag). Indien een inbraak(poging) of vandalisme is voorgevallen, dient steeds aangifte door de gebruiker gedaan te worden bij de politie binnen de 24u, die volgen op de vaststelling van de inbraak en/of vandalisme en van zodra dit beschikbaar is, dient de gebruiker het PV-nummer door te geven aan sogent. Sogent is niet verantwoordelijk voor diefstal van goederen, opgeslagen in het pand.

## **Artikel 12 VERZEKERINGEN**

---

De gebruiker verbindt er zich toe om met betrekking tot het onroerend goed, vanaf de oplevering van het gebouw, -tijdens het uitvoeren van de werken loopt de verzekering via de aannemer-, gedurende de volledige duur van onderhavige overeenkomst en voor de volledige waarde van het goed de nodige verzekeringen af te sluiten bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De gebruiker moet een kopij van de verzekeringspolis overmaken aan sogent binnen de maand na de ingebruikname van het goed. Zij moet eveneens het bewijs van betaling van deze verzekering afleveren uiterlijk één maand na de ingebruikname van het goed.

Sogent behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de gebruiker te wijzigen tijdens de duur van deze overeenkomst bij aanpassing van de afspraken tussen sogent en haar verzekeraar.

De gebruiker verbindt zich ertoe op eerste verzoek van sogent de door haar afgesloten verzekering te laten aanpassen.

### **Artikel 13 DIVERSE BEPALINGEN**

---

Er wordt uitdrukkelijk aan herinnerd dat huidige overeenkomst op geen enkele wijze afbreuk kan doen aan enige bepaling aan wetten, decreten, gemeentelijke of andere besluiten of verordeningen.

### **Artikel 14 NAZICHT**

---

De gebruiker zal toelaten en dient ervoor te zorgen dat het goed op eenvoudig verzoek vanwege sogent kan worden bezocht door haar afgevaardigden, teneinde sogent toe te laten zich van de staat van het goed te vergewissen of in het kader van verdere projectontwikkeling van het goed (verkoop, sloop, enz.). Sogent verbindt zich ertoe om niet op een onredelijke wijze van dit bezoekrecht gebruik te maken. De aanwijzingen van de afgevaardigden van sogent dienen door de gebruiker strikt opgevolgd te worden, voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van haar exploitatie vallen.

### **Artikel 15 OPSCHORTENDE VOORWAARDE: ADMINISTRATIEF TOEZICHT**

---

De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze overeenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits het directiecomité van sogent beslist er zijn goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid (overheden) in kader van administratief toezicht.

### **Artikel 16 GESCHIL**

---

In geval van enig geschil inzake deze overeenkomst betrachten de partijen vooreerst het geschil op minnelijke wijze op te lossen.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst dat niet op minnelijke wijze kan worden opgelost, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Gedaan te Gent, op

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor sogent,

Lid van het directiecomité

Waarnemend algemeen directeur, voorzitter  
van het directiecomité

Rebecca De Vos

Frank Van Goethem

Voor de gebruiker, Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge,  
schepen

**Bijlagen:**

1. Plan met aanduiding omheining en oppervlaktes
2. Grondplan



Bijlage 2



