

**OPSCHRIFT**

**Vergadering van 9 mei 2018**

**Besluit nummer: 2018\_GR\_00377**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017, de toekenning van een bijkomende investeringssubsidie aan de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" en het sluiten van een huurovereenkomst voor het bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, gelegen te Gent, Noorderlaan 9. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 te sluiten met de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" met betrekking tot een gedeelte van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en deel van perceelnummer 0658V 02, voor een periode van 50 jaar, ingaande met terugwerkende kracht op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de toekenning van een bijkomende investeringssubsidie, voor een bedrag van 62.789,00 euro aan de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming".

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de huurovereenkomst te sluiten met de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" met betrekking tot een bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02, voor een periode van bepaalde duur, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van de bijakte 1 en de huurovereenkomst in zijn registers.

**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°.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

### De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

### Bijgevoegde bijlage(n):

- Plan bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2018
- Financiële bijlage (informatief)
- Besluit sluiten opstalovereenkomst 2016 (informatief)
- Bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017
- Huurovereenkomst Dierenasiel - Stad Gent - sanitair en berging

---

## MOTIVERING

Bij authentieke akte, verleden voor notaris Blindeman, op 4 juli 2017, werd tussen de Stad Gent en de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" een opstalovereenkomst afgesloten met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en deel van perceelnummer 0658V 02, voor een periode van 50 jaar, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067, met het oog op de oprichting van een gebouw hoofdzakelijk bestemd als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

Ingevolge de vastlegging van de landingsplaats van de fietsbrug ter hoogte van de Watersportbaan en de omgevingsaanleg die daar zal gerealiseerd worden, dringt een kleine wijziging in het voorwerp van voornoemd opstalrecht zich op. Een oppervlakte van 45m<sup>2</sup> zal bijkomend in opstal gegeven worden door de Stad Gent aan de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming".

Ingevolge het feit dat de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" het bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, zal bouwen voor de Stad Gent, ten behoeve van de vzw "Hondenschool Bassebeek", dringt een aanpassing van artikel 6 van voornoemd opstalrecht zich op. Gezien het bijgebouw exclusief voor de Stad is, zal de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" financieel niet tussenkomen. Bijgevolg dient de investeringssubsidie te worden verhoogd van 978.564,00 euro naar 1.041.353,00 euro.

De vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" kent aan de Stad Gent een huurrecht toe op het bijgebouw, ten kosteloze titel, voor een periode van bepaalde duur, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

In een latere fase zal de Stad Gent een huurrecht verlenen aan de vzw "Hondenschool Bassebeek", die het voorwerp zal uitmaken van latere besluitvorming.

Hiertoe werd tussen partijen:

- een bijakte 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017, voor een periode van 50 jaar, ingaande met terugwerkende kracht op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067;

- een huurovereenkomst, voor een periode van bepaalde duur, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067;

opgemaakt, die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Gezien het feit dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017, niet onmiddellijk volledig bij het verlijden van de akten voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder, overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet, normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvorderingen ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de contractueel ingebouwde garanties (verbrekingsmogelijkheden, waarborg, ...) ter naleving van de verplichtingen voor de opstalhouder, lijkt een hypothecaire inschrijving overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 met de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" betreffende een gedeelte van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en deel van perceelnummer 0658V 02, voor een periode van 50 jaar, ingaande met terugwerkende kracht op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067.

**Artikel 2:**

Keurt goed de toekenning van een bijkomende investeringssubsidie aan de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" voor een bedrag van 62.789,00 euro voor de oprichting van het bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, voor de Stad Gent ten behoeve van de vzw "Hondenschool Bassebeek".

**Artikel 3:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de vzw "Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming" betreffende een bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, gelegen te 9000 Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02, voor een periode van bepaalde duur, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

**Artikel 4:**

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de opstalakte in zijn registers.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

### Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

**Visum van de financieel beheerder:**

Visum verleend met visum nummer 5618500150.

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	Totaal
405500001	6641000		62.789,00	62.789,00

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

Bij gemeenteraadsbesluit d.d. 21 november 2016 werd goedkeuring verleend aan de investeringssubsidie voor een bedrag van 978.564,00.

De investeringssubsidie wordt verhoogd met een bedrag van 62.789,00 euro.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
347250002	7020000	XHU.HUU	1.894,08	1.337,00	63.618,92	66.850,00

**toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

Bij gemeenteraadsbesluit d.d. 21 november 2016 werd goedkeuring verleend aan de ontvangst van opstalvergoeding voor een bedrag van 1.337,00 euro per jaar.

Ingevolge het feit dat het oorspronkelijke opstalrecht pas werd verleend op 4 juli 2017, met ingang vanaf 1 augustus 2017, dient het bedrag van opstalvergoeding voor 2017 te worden herleid naar 557,08 euro.

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017
- Huurovereenkomst Dierenasiel - Stad Gent - sanitair en berging

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

**Bijakte nr. 1 aan de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017**

Tussen de partijen:

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**” of “de opstalgever”,

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk “Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming”** met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Paul Bergmansdreef 2. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0409.590.319.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) De heer Patrick Derycke, voorzitter, wonende te 4533 PH Terneuzen (Nederland), Otheensedreef 1,
- b) De heer John Maes, ondervoorzitter, wonende te 9000 Gent, Rijsenbergstraat 390,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de vzw**” of “de opstalhouder”,

hierna samen ook genoemd “de partijen”

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

## **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Beide partijen verklaren onderhavige overeenkomst aan te gaan tot aanvulling van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017, betreffende enkele percelen grond, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, 9 de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en een deel van perceelnummer 0658V 02.

## **II. OVEREENKOMST**

### **Artikel 1**

Het voorwerp van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

Enkele percelen grond, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en deel van perceelnummer 0658V 02, met een oppervlakte volgens meting van 2.097m<sup>2</sup>, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld als lot 2 in kleur op een plan opgemaakt door de bvba Ibens Landmeters, op 16 maart 2018.

### **Artikel 2**

Artikel 2, §5, alinea 1 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

Eveneens bekomt de opstalhouder toelating een vuilwaterput van 100.000 liter alsook ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever.

### **Artikel 3**

Artikel 3, §2 en §3 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 worden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, geschrapt.

### **Artikel 4**

Artikel 4 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op 1.337,00 euro.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk 1 augustus van ieder jaar.

De opstalvergoeding moet gekweten worden door storting of overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer met vermelding van volgende gestructureerde mededeling +++ .../.../.....+++.

Indien de vijfde dag na de vervaldag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de opstalvergoeding wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het verschuldigd gebleven bedrag.

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de opstalvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde juli 2017
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag van de overeenkomst, zijnde juli van ieder jaar.

De aanpassing van de opstalvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

## Artikel 5

Artikel 5, § 2 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, aangevuld als volgt:

Partijen verklaren dat dit project deel uitmaakt van een openbare aanbesteding.

## Artikel 6

Artikel 6, §1 en §2 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 worden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

De Stad zal voor de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel een investeringssubsidie toekennen voor een bedrag van één miljoen eenenveertigduizend driehonderd drieënvijftig euro (€ 1.041.353,00).

De toegekende subsidie zal worden aangewend voor volgende zaken, in het kader van de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel:

1. studiekosten ontwerper;

2. studiekosten veiligheidscoördinator;
3. bodemonderzoeken (grondmechanisch onderzoek, milieuhygiënisch onderzoek en technisch verslag);
4. nutsaansluitingen (water, gas, elektriciteit, data, telefonie, riolering);
5. nieuwbouw met directe omgevingsaanleg;
6. bijgebouw bestaande uit sanitair en berging;
7. meubilair (vaste inrichtingen en los meubilair, specifieke uitrustingen);

## **Artikel 7**

Artikel 7, §1 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

De opstalhouder verbindt zich ertoe, binnen de zes maand na datum van het verlijden van de akte tot het vestigen van het opstalrecht, de bouwvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te vangen uiterlijk binnen de 100 werkdagen na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

## **Artikel 8**

Artikel 11, §1 en §3 van de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 worden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2017, gewijzigd als volgt:

De opstalhouder zal het bijgebouw, bestaande uit een bergruimte van 30m<sup>2</sup> en een afzonderlijk sanitair, exclusief ten kosteloze titel ter beschikking stellen aan de Stad, met ingang vanaf de voorlopige oplevering van het bijgebouw, voor de volledige duur van onderhavig opstalrecht. Partijen verbinden zich ertoe de nodige afspraken te maken en deze te bekrachtigen in een afzonderlijke huurovereenkomst.

De opstalhouder zal de Stad Gent profileren als hoofdpartner van het project en zal “Gent” opnemen in de naam van het dierenasiel.

## **Artikel 9**

De overige voorwaarden, onderschreven in de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017, blijven behouden.

## **Artikel 10 - Slotbepalingen**

Opgemaakt en verleden te Gent op \*

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de opstalhouder,

De Stadssecretaris      Bij delegatiebesluit  
van 21 februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
schepen

John Maes  
ondervoorzitter

Patrick Derycke  
voorzitter

## **HUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden:

1) **De vereniging zonder winstoogmerk “Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Paul Bergmansdreef 2.  
Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0409.590.319.

Hier vertegenwoordigd door:

- a) De heer Patrick Derycke, voorzitter,
- b) De heer John Maes, ondervoorzitter,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd **“de vzw”** of **“de verhuurder”**,

en

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd **“de Stad”** of **“de huurder”**

hierna samen ook genoemd **“de partijen”**,

wordt overeengekomen wat volgt:

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Bij authentieke akte, verleden voor notaris Blindeman, op 4 juli 2017, werd tussen de Stad Gent en de vzw “Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming” een opstalovereenkomst afgesloten met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, deel van perceelnummers 0658X 02 en 0658V 02, voor een periode van 50 jaar, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli

2067, met het oog op de oprichting van een gebouw hoofdzakelijk bestemd als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

Overeenkomstig artikel 11 van voormelde opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 is de vzw “Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming” er toe gehouden een sanitairblok en een berging te bouwen en ter beschikking te stellen ten behoeve van de vzw “Hondenschool Bassebeek”.

De vzw “Koninklijke Maatschappij voor Dierenbescherming” sluit hiertoe met de Stad Gent een huurovereenkomst af, die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst.

Na de voorlopige oplevering van het sanitairblok en de berging zal tussen de Stad Gent en de vzw “Hondenschool Bassebeek” een huurovereenkomst worden gesloten met het oog op de terbeschikkingstelling van dit sanitairblok en berging, alsook voor het naastgelegen terrein, in eigendom van de Stad Gent, aan de vzw “Hondenschool Bassebeek”.

## **OVEREENKOMST**

De verhuurder geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in huur aan de huurder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

### **Stad Gent – negende afdeling**

Een bijgebouw, bestaande uit een sanitairblok en berging, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02, met een oppervlakte van +/- 81m<sup>2</sup>, zoals aangeduid in gele kleur op bijgevoegd plan.

De indeling en de staat van de goederen zullen beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

Bij ontruiming van de goederen zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van de verhuurde goederen worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden onder partijen bij helften verdeeld.

## **Voorwaarden**

### **ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK**

De in huur gegeven goederen zullen uitsluitend worden bestemd als sanitairblok en berging met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de huurder toegelaten haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren. De huurder blijft de volledige verantwoordelijkheid dragen tegenover de verhuurder ook tijdens de terbeschikkingstelling aan derden.

### **ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van bepaalde duur, ingaande op de 1<sup>ste</sup> dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

De huurovereenkomst kan door geen der partijen vroegtijdig worden beëindigd, uitgezonderd ingeval de opstalovereenkomst d.d. 4 juli 2017 tussen partijen, in onderling akkoord, vroegtijdig zou worden beëindigd.

### **ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE**

Het huurrecht wordt verleend ten kosteloze titel.

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, die het perceel bezwaren of in de toekomst zouden bezwaren, zijn gedurende de duurtijd van onderhavige overeenkomst ten laste van de verhuurder.

Mogelijke belastingen/taksen/rechten/vergoedingen/kosten verbonden aan de uitoefening van de hondensport zijn ten laste van de huurder.

### **ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN**

De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

### **ARTIKEL 5 - WAARBORG**

De huurder is vrijgesteld van het storten van een huurwaarborg.

### **ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

De verhuurde goederen worden in huur gegeven in hun huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De huurder verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren nodig voor de instandhouding ervan.

De huurder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder staat in voor het schoonmaken van het door haar gehuurde goed.

De huurder staat in voor het ruimen van septische putten. Het aandeel van de huurder zal procentueel op basis van het aantal m<sup>2</sup> berekend worden.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge haar beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd, onvergeld aan de goederen en aan de verhuurder blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de verhuurder zijn goedgekeurd.

Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen, zullen deze worden

uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de verhuurder en onder haar toezicht.

## **ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN**

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Zij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van de in huur gegeven goederen gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de verhuurder 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 de in huur gegeven goederen, 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.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode van de overeenkomst, voor de volledige waarde van de verhuurde goederen, haar huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

## **ARTIKEL 8 - SLOTBEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen aan de verhuurder kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel,
- de Stad Gent ten stadhuize.

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

Opgemaakt te Gent, op

Voor de vzw,

Voor de Stad,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit  
van 21 februari 2017)

John Maes  
ondervoorzitter

Patrick Derycke  
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
schepen