

## OPSCHRIFT

Vergadering van 11 april 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00371

**Onderwerp:**

**Sluiten van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 voor een gedeelte van het onroerend goed gelegen te Oostakker, Sint-Jozefstraat 8 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 met de vzw Top Volley Gent, Rietveldstraat 7, bus L, 9090 Melle, voor een gedeelte van het onroerend goed gelegen te 9041 Oostakker, Sint-Jozefstraat 8, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1044G en 1045F.

**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 42, §1.

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

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Huurovereenkomst (informatief)
- Financiële bijlage (informatief)
- Bijakte nr. 1

---

## MOTIVERING

Tussen de Stad Gent en de vzw Top Volley Gent, Rietveldstraat 7, bus L, 9090 Melle, werd op 23 juni 2014 een huurovereenkomst gesloten voor een deel van het onroerend goed, met name een sporthal, gelegen te 9041 Oostakker, Sint-Jozefstraat 8, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1044G en 1045F, voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en, behoudens opzeg, stilzwijgend verlengbaar telkenmale voor 3 jaar.

De vzw Top Volley Gent richtte een vraag tot verhoging van de huursubsidie, gelet op het feit dat zij ingevolge een wijziging in sponsoring over minder inkomsten beschikt en moeite heeft met de maandelijkse betaling van de huurvergoeding. Bovendien plant zij een investering in een digitaal scorebord voor haar wedstrijden.

In navolging van het maandelijkse overlegcomité en naar analogie van overeenkomsten met andere sportclubs dringen zich bovendien een aantal kleinere wijzigingen in de overeenkomst op, met name:

- beperking van de openingsuren van de VIP-ruimte en het cafetaria op weekdays;
- uitsluiting van het organiseren van nachtelijk verblijf in de accommodatie;
- inpassing van de discriminatieclausule.

Hiertoe werd besloten een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 op te maken, die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

---

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

---

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 met de vzw Top Volley Gent, Rietveldstraat 7, bus L, 9090 Melle, voor een gedeelte van het onroerend goed, met name de sporthal, gelegen te 9041 Oostakker, Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1044G en 1045F.

---

#### **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:**

Het visum is niet van toepassing.  
Geen uitgaande kasstroom

#### **Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:  
Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar onder de voorwaarde van goedkeuring van de issue nr. 6\_OD99902\_009.

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	Totaal
344740000	6491000	XHU.HUU	30.982,01	25.982,01	19.486,51	76.450,53

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	Totaal
347250003	7020000	XHU.HUU	30.982,01	25.982,01	19.486,51	76.450,53
347250002	7020000	NIET_RELEVANT	0,00	5.000,00	3.750,00	8.750,00

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 1

## **BIJAKTE NR.1 AAN DE HUUROVEREENKOMST D.D. 23 JUNI 2014**

Tussen de ondergetekenden:

**1) 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 stadhuize,

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

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk “Top Volley Gent”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9090 Melle, Rietveldstraat 7 bus L.  
Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0561.917.238.

Hier vertegenwoordigd door:

- a) De heer Piet Van Kerkhove, voorzitter,
- b) De heer Marc Bosschem, penningmeester,

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

de Stad en de vzw hierna samen ook genoemd “ **de partijen** ”,

wordt overeengekomen wat volgt:

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

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

Tussen de Stad Gent en de vzw Top Volley Gent werd op 23 juni 2014 een huurovereenkomst afgesloten betreffende een sporthal, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummers 1044G en 1045F, voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en, behoudens opzeg, stilzwijgend verlengbaar telkenmale voor 3 jaar.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel artikelen 1, 3 en 10 van voormelde overeenkomst te wijzigen.

## OVEREENKOMST

### ARTIKEL 1

Artikel 1 §9 van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 zal, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, uitgebreid worden met de volgende paragraaf:

Gedurende de week van maandag tot en met donderdag zullen de cafetaria en de VIP-ruimte gesloten worden om 00u30. Vanaf 01u00 is het de huurder niet meer toegestaan zich op te houden in het gebouw, Edugo Arena, uitgezonderd voor midweek wedstrijden Liga A dames en heren.

### ARTIKEL 2

Artikel 1 §11 van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 zal, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, vervangen worden door:

Het is de huurder verboden haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, onder te verhuren of ter beschikking te stellen, behoudens voorafgaandelijke overeenkomst binnen het overleg comité Edugo Arena, waarin de Sportdienst, de vzw KSO en de vzw Topvolley Gent vertegenwoordigd zijn.

### ARTIKEL 3

Artikel 3 van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 wordt, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, vervangen worden door:

De jaarlijkse huurprijs is geschat op 29.969,00 euro. Geïndexeerd op 1 oktober 2016 betreft de jaarlijkse huurprijs 30.982,01 euro.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige huurovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding wordt vastgesteld op:

<b>Waarde/vergoeding</b>	<b>in euro per jaar</b>
<b>Geschatte huurwaarde</b>	30.982,01
<b>Te betalen huurvergoeding</b>	
<b>Voor de periode van 1 januari 2018 t.e.m. 31 december 2018</b>	0,00
<b>Voor de periode van 1 januari 2019 tot einde overeenkomst</b>	5.000,00
<b>Huursubsidie</b>	
<b>Voor de periode van 1 januari 2018 t.e.m. 31 december 2018</b>	30.982,01
<b>Voor de periode van 1 januari 2019 tot einde overeenkomst</b>	25.982,01

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 30.982,01 euro voor het jaar 2018 en 25.982,01 euro met ingang vanaf 1 januari 2019, kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang zij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
2. de Stad beschikt jaarlijks over 10 "Stadsdagen" die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
  - de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
  - de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
  - de club op deze momenten de cafetaria uitbaat;
3. instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...) en dient minstens een aanbod uit te bouwen voor kinderen/jongeren van 6 t.e.m. 16 jaar, te realiseren binnen een termijn van 3 jaar na ondertekening van onderhavige overeenkomst;
4. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...);
5. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
6. naleven van de voorwaarden opgenomen in onderhavige overeenkomst.

De huurder verbindt zich er toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De huurder wordt vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening, alsook elk jaar, gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen. De huurder is wel gehouden voormelde stukken op eerste eenvoudig verzoek van de Stad Gent over te maken binnen een termijn van 5 werkdagen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden, vastgesteld aan de hand van objectief bewijsmateriaal, zal de huursubsidie worden geschorst voor een periode van 1 maand bij een 1<sup>st</sup> inbreuk, 2 maanden bij een 2<sup>de</sup> inbreuk, 3 maanden bij een 3<sup>de</sup> inbreuk, enz., en zal bijgevolg door de huurder een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op het moment van vaststelling van de inbreuk.

De huurder dient jaarlijks een effectieve vergoeding te betalen van 5.000,00 euro vanaf 1 januari 2019 (niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1<sup>e</sup> dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 416,67 euro, op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent, met als gestructureerde mededeling +++ 000/0207/50118 +++.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014, een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst d.d. 23 juni 2014, zijnde de maand

	september;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de goedkeuring van de overeenkomst d.d. 23 juni 2014, zijnde mei 2014.

De aanpassing van de huurvergoeding 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 huurvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de huurvergoeding 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.

Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

De huurder neemt tevens alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor haar gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

#### **ARTIKEL 4**

Artikel 10 van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 zal, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, uitgebreid worden met de volgende paragraaf:

Het is de huurder, diens gevolmachtigde (waaronder de uitbater van de cafetaria en de VIP-ruimte en ieder ander lid verbonden aan de vzw) of rechtsopvolger, uitdrukkelijk verboden nachtelijk te verblijven of nachtelijk verblijf te organiseren in het goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014.

#### **ARTIKEL 5**

Artikel 11 §4 van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 zal, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, gewijzigd worden als volgt:

De huurder verbindt zich binnen een termijn van 12 uren aan de Dienst Vastgoedbeheer en de vzw Katholieke Scholen Oostakker kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

#### **ARTIKEL 6 - NON-DISCRIMINATIE**

De huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 zal, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018, uitgebreid worden met het volgende artikel:

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale en etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag in het gehuurde goed te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en regelementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;

- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating van de sportaccommodatie.

## **ARTIKEL 7 - SLOTBEPALINGEN**

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

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

De huurder zal deze overeenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De huurder moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld haar zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

Om die reden is de huurovereenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de Stad een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder op diens maatschappelijke zetel.

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 \_\_\_\_\_, in vier exemplaren, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder

De stadssecretaris      Voor de burgemeester  
 (bij delegatiebesluit  
 van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
 schepen

Marc Bosschem  
 penningmeester

Piet Van Kerckhove  
 voorzitter