

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

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

- 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**",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Meulestede", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Voorhavenlaan 84. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 408.538.561.

Hier vertegenwoordigd door:

- De heer Albert Vandenberghe, voorzitter,
- De heer Freddy Ketels, penningmeester,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de huurder**",

de Stad en de huurder hierna ook samen genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

De vereniging zonder winstoogmerk "Meulestede", is eigenares van het Cultureel Centrum Meulestede, waar reeds tal van socio-culturele initiatieven doorgaan. De vzw was in het verleden tevens verantwoordelijk voor de restauratie en instandhouding van het CC Meulestede.

De toenemende vraag naar ruimten voor buurtgerelateerde en externe activiteiten overstijgt de capaciteit van het cultureel centrum. Gezien de vzw onder meer tot doel heeft lokale verenigingen en lokale

initiatieven te ondersteunen, dringt de behoefte zich op de huisvesting uit te breiden met een nabijgelegen nieuwe locatie.

In het ‘globaal parochiekerkenplan’ dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, wordt de toekomstvisie beschreven van de 46 parochiekerken op het grondgebied van de Stad Gent. Het ‘Sint-Antonius Abt’, een kerk in eigendom van de Stad Gent, wordt volgens de bij het ‘dekenaal plan’ horende lijst, ingedeeld onder “Verlies bestemming eredienst: herbestemming”. Een gepaste herbestemming dient voor deze kerk dan ook gezocht te worden.

In het kader van de herbestemming van de inmiddels aan het gebruik voor de eredienst onttrokken kerk ‘Sint-Antonius Abt’, heeft vzw Meulestede de Stad de vraag gesteld deze nabijgelegen kerk te gebruiken voor de verdere organisatie en ondersteuning van socio-culturele initiatieven, en dit door middel van een huurovereenkomst.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel de voorwaarden vast te leggen voor de huur van de kerk ‘Sint-Antonius Abt’.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent – 1^{ste} afdeling Gent

Het onroerend goed, beter gekend als het ‘Sint-Antonius Abt’, gelegen te 9000 Gent, Meeuwstraat 2+, kadastraal gekend onder Gent 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3570/A, zoals aangeduid op het plan in bijlage en hierna genoemd ‘het goed’.

De indeling en de staat van het goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

Bij ontruiming van het goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden door de Stad gedragen.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend gebruikt worden als ruimte voor de organisatie van socio-culturele activiteiten, met uitsluiting van alle, in hoofdzaak, handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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

Het is de huurder toegelaten om het gehuurde goed ter beschikking te stellen aan verenigingen en organisaties met een jeugdgericht, buurtgericht, sociaal en/of cultureel karakter. In eerste instantie denkt men hierbij aan initiatieven die vanuit de buurt worden opgezet. De huurder kan voor deze terbeschikkingstellingen een vergoeding vragen. Voorafgaandelijk aan deze overeenkomst zal de

huurder het huishoudelijk reglement inclusief verhuurtarieven voorleggen, waarbij uit de tarifiering moet blijken dat de buurtgerichte initiatieven het goed tegen een gunstiger tarief ter beschikking krijgen dan de niet-buurtgerichte initiatieven.

Activiteiten met religieuze, niet-confessioneel levensbeschouwelijke of politieke doeleinden zijn niet toegestaan, behoudens de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen jaar ingaande op 1 januari 2018.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2026 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de huurder na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten, dient zij de Stad hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij ontbinding van de huurder als vereniging of als vennootschap.

De huurovereenkomst kan door beide partijen te allen tijde vroegtijdig beëindigd worden mits in acht name van een opzeggingstermijn voor de huurder van 3 maanden en voor de verhuurder 6 maanden.

De opzegging gebeurt door middel van een aangetekend schrijven.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

Rekening houdende met de aard, de ligging, de ouderdom en de staat van onderhoud van het gebouwencomplex en steunend op de beschikbare passende vergelijkingspunten, wordt de jaarlijkse huurwaarde vastgesteld op 13.020,00 EUR.

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 symbolisch op één euro (1 EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	13.020,00
Te betalen huurvergoeding	0,00
Huursubsidie	13.020,00

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 13.020,00 EUR met ingang van 1 januari 2018 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^{ste} of 2^{de} 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. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
4. de Stad beschikt jaarlijks over 10 “Stadsdagen” waarbij:
 - het goed kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - de huurder het goed gebruiksklaar maakt en ter beschikking stelt;
 Hierop is de ‘Richtlijn stadsdagen’ van toepassing zoals goedgekeurd door de gemeenteraad.
5. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren
6. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

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

De huurder is gehouden aan 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 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 zal op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op het moment van staking van de huursubsidie.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst 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;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst;

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 intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest 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 - 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. De huurder zet de noodzakelijke stappen om de meters rechtstreeks op naam over te nemen.

ARTIKEL 5 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2170,00 EUR (2 x 1085,00 EUR) op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

ARTIKEL 6 - WERKEN

Om het goed gebruiksklaar te maken zijn enkele aanpassingswerken nodig zoals het voorzien van verwarming, het bouwen van een sanitair blok en een foyer. Deze werken worden lastens en door de Stad uitgevoerd waarbij de coördinatie door de Dienst Bouwprojecten wordt waargenomen.

Het nieuw te bouwen sanitair blok en foyer maken integraal deel uit van het in huur gegeven goed.

De huurder en de Stad stemmen onderling af welk ander materiaal noodzakelijk is in het kader van de uitbating van het goed.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat, onverminderd hetgeen hierboven in artikel 6 is bepaald, 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 en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

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.

Het goed is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Herstellingen en onderhoudswerken dienen steeds vooraf afgestemd te worden met Stedenbouw en Monumentenzorg.

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

De huurder staat in voor het ruimen van septische putten.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

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 het goed en aan de Stad blijven.

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

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de huurder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

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 Dienst Vastgoedbeheer en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - 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 het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad 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 in huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk Wetboek.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, 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.

De huurder moet een kopie van haar verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

ARTIKEL 9 - BEHEER

De activiteiten die in het in huur gegeven goed worden georganiseerd zijn conform de functie en eigenheid van het gebouw. Het goed krijgt een sociaal-culturele invulling, met aandacht voor initiatieven die in de buurt worden opgezet.

De maximumcapaciteit van het goed wordt bepaald door de brandweer en is opgenomen in het brandweerverslag. Een kopie van dit verslag wordt in bijlage aan deze huurovereenkomst toegevoegd. De bezettingscapaciteit moet ook duidelijk aangegeven worden in het goed.

De huurder ziet toe op de naleving van de geldende geluidsnormen.

Het is niet toegelaten in het goed te roken.

Het orgel, sinds 25 maart 1980 beschermd als monument, dient regelmatig bespeeld te worden. Jaarlijks maakt de huurder in overleg met de Stad een planning op om het orgel te laten bespelen, hetzij op eigen initiatief, hetzij in organisatie door derden

Het is de huurder niet toegestaan een horecazaak op te richten in het in huur gegeven goed. De (te bouwen) foyer kan wel gebruikt worden als verkleed/eet/receptieruimte in het kader van de evenementen die in het goed georganiseerd worden.

ARTIKEL 10 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen. Schade of uit te voeren eigenaarsherstellingen dient aan hen gemeld te worden.

ARTIKEL 11 – VOORKOOPRECHT

De Stad verklaart de huurder bij de verkoop van het goed of een deel ervan, een voorkooprecht toe te kennen, en dit voor de duur van onderhavige overeenkomst.

De instrumenterende notaris zal de huurder hiertoe per aangetekend schrijven, de met de derde koper gesloten verkoopovereenkomst, onder alle lasten en voorwaarden, aanbieden, en dit binnen de 30 kalenderdagen na de ondertekening ervan.

De huurder zal hierop binnen de 60 kalenderdagen na de ontvangst ervan per aangetekend schrijven de notaris in kennis brengen over het al dan niet uitoefenen van het aangeboden recht.

Dit voorkooprecht is een persoonlijk recht toegekend aan de huidige huurder. Het is door de huurder niet overdraagbaar aan derden in geval van overdracht van zijn huurrechten en het kan evenmin uitgeoefend worden door de rechtverkrijgenden ten welke titel ook van de huurder.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of 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 op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan haar medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de activiteiten van de huurder.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het goed te bezichtigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

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

De huurder zal desgewenst de huurovereenkomst 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 gezegd 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 originele exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari
2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Voor de huurder

Vzw Meulestede

Albert Vandenberghe
voorzitter

Freddy Ketels
penningmeester