

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 18 december 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_01250**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een beheersovereenkomst voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Ottogracht 2, ingericht als publiek sanitair - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een beheersovereenkomst met Trobo bvba, betreffende een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Ottogracht 2, ingericht als publiek sanitair, voor onbepaalde duur en met ingang vanaf 1 december 2017.

**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 VIII 'Huur'.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Beheersovereenkomst

---

## MOTIVERING

De Stad Gent beschikte over een publiek sanitair op de hoek Ottogracht - Bibliotheekstraat. Het onroerend goed op de volledige hoek (Baudelokapel en voormalige bibliotheek) werd door de Stad Gent verkocht aan Trobo bvba bij notariële akte van 10 december 2013.

Hierbij gaf Trobo bvba de garantie een publiek sanitair te voorzien conform de voorwaarden van het bestek.

Trobo bvba voorzag een nieuw publiek sanitair in een deel van het gebouw aan Ottogracht 2, tussen de Baudelokapel en het Kunstsecundair Instituut aan Ottogracht 4.

In de voorwaarden van het bestek was opgenomen dat de Stad Gent het beheer van het publiek sanitair volledig op zich zou nemen.

Ondertussen werd de Baudelokapel volledig gerestaureerd en werd een foodmarket geopend. De uitbater beschikt in de kapel over een eigen sanitaire inrichting, maar bezoekers maken zeer frequent gebruik van het publiek sanitair, waarvan de toegang paalt aan de inkom van de foodmarket. Daarnaast is het sanitair van de uitbater niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers, waardoor deze gebruik maken van het toilet voor mensen met een beperking in het publiek sanitair.

Er werd aan de Dienst Vastgoedbeheer gevraagd om een overeenkomst op te stellen waarin de afspraken omtrent het beheer en het onderhoud opgenomen zijn. In de beheersovereenkomst is opgenomen dat de Stad Gent instaat voor de levering van het verbruiks- en onderhoudsmateriaal. Het volledige onderhoud en alle herstellingen worden uitgevoerd door de eigenaar.

De beheersovereenkomst wordt voor onbepaalde duur afgesloten, en gaat in op 1 december 2017.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende beheersovereenkomst met Trobo bvba, betreffende een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Ottogracht 2, ingericht als publiek sanitair, voor onbepaalde duur en met ingang vanaf 1 december 2017.

---

## 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

- Beheersovereenkomst

**STAD GENT  
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
DIENST VASTGOEDBEHEER**

**BEHEERSOVEREENKOMST**

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 ,
- b) mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

beiden met zetel ten Stadhuize,

hierna genoemd "**de Stad**",

2) **BVBA Trobo**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 176, met ondernemingsnummer 0455.023.832, opgericht blijkens akte verleden voor Notaris Freddy Vandercruyssen, destijds te Gent, op 10 april 1995, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 mei 1995, onder nummer 950505-338, waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd, behoudens zetelverplaatsing.

Hier vertegenwoordigd door de heer Jean-Pierre Bogaert, zaakvoerder,

hierna genoemd "**de beheerder**",

wordt overeengekomen wat volgt:

**OVEREENKOMST**

Bij gemeenteraadsbesluit van 22 april 2013 werd de verkoop goedgekeurd van de panden te 9000 Gent, Ottogracht 2 en +2, aan bovenvermelde beheerder, als gevolg van een wedstrijdossier.

In dit dossier stond gestipuleerd dat het bestaande publiek sanitair in het goed diende te blijven bestaan (eventueel mits het geherlocaliseerd werd) en onder het volledige beheer zou vallen van de Stad. De eigenaar Trobo herlocaliseerde en installeerde het publiek sanitair aan de Ottogracht, naast de inkom van de Baudelokapel.

Na verbouwing werd de Baudelokapel (Ottogracht 2+) en een deel van de Stadsbibliotheek (Ottogracht 2) in uitbating gegeven aan de BVBA Le Mozart, die een foodmarket startte. Gezien het concept en gezien de aanwezigheid van een publiek sanitair, werden geen sanitaire voorzieningen in de Kapel geïnstalleerd. Aldus wordt het publiek sanitair in hoofdzaak gebruikt door bezoekers van de Kapel.

Het door de eigenaar geïnstalleerde publiek sanitair zal ingevolge de omstandigheden volledig in beheer worden overgeheveld aan de eigenaar, de Stad Gent zal blijven instaan voor toelevering van alle verbruiksmateriaal en onderhoudsmateriaal. Tijdens perioden van 24/24 opening (zoals Gentse Feesten en andere evenementen), zal de Stad Gent het onderhoud volledig op zich nemen.

De Stad is noch eigenaar, noch beheerder van het publiek sanitair, doch wil er op toezien dat dit sanitair toegankelijk is en blijft en behoorlijk onderhouden wordt.

De beheerder zal instaan voor het volledige beheer van het publiek sanitair 'Ottogracht' onder de hierna vermelde voorwaarden opgelegd door de Stad:

### **Stad Gent – 2<sup>de</sup> AFDELING**

Deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Ottogracht 2, sectie B, nummer 752C, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, hierna genoemd 'het onroerend goed',

## **Voorwaarden**

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

Het onroerend goed is eigendom van de beheerder en zal uitsluitend worden bestemd als openbaar sanitair met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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

De overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en gaat in vanaf 1 december 2017.

De overeenkomst is opzegbaar voor beide partijen. De beheerder kan, na aangetekende ingebrekestelling en mits ze een opzegtermijn van 3 maanden in acht neemt, de overeenkomst opzeggen. De beheerder dient in die opzegperiode zijn verplichtingen na te komen. De Stad zal dan zelf het beheer van het publiek sanitair op zich nemen zoals initieel bepaald in het wedstrijdossier.

De Stad kan, na aangetekende ingebrekestelling en mits ze een opzegtermijn van 3 maanden in acht neemt, de overeenkomst opzeggen wanneer blijkt dat de beheerder de overeenkomst niet naleeft. Ook dan neemt de Stad het beheer opnieuw in eigen handen volgens eigen inzichten en openingsuren.

### **ARTIKEL 3 - VERGOEDING - LASTEN**

De Stad wordt voor de gehele duur van de overeenkomst vrijgesteld van enige vergoeding.

De Stad zal instaan voor alle kosten voor het onderhouds- en verbruiksmateriaal in het publiek sanitair.

Het bestellen van onderhouds- en verbruiksmateriaal ( zoals bv WC-papier, dispenserzeep, ...) is tot een maximum bedrag beperkt van 7500 euro inclusief BTW op jaarbasis. De bestelwijze dient met de respectievelijke stadsdiensten te worden afgesproken.

De beheerder neemt alle taksen en belastingen op zich van de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor haar gedeelte van het goed opgelegd.

### **ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN**

De beheerder zal instaan voor de betaling van alle abonnementen, huurgelden en het verbruik van alle nutsvoorzieningen. De beheerder zorgt voor de ononderbroken toevoer van water en elektriciteit, hetzij via aparte tellers, hetzij op de circuits van zijn aanpalende eigendom.

### **ARTIKEL 5 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

Het onroerend goed werd in 2016 ingericht door de beheerder als publiek sanitair, in overeenstemming met de in het wedstrijdossier opgelegde voorwaarden.

Het publiek sanitair bestaat uit 1 mindervalidentoilet, 1 herentoilet, 2 urinoirs, 3 damestoiletten, 1 luiertafel, 1 handwasgelegenheid. Deze inrichting blijft de minimumvereiste gedurende onderhavige overeenkomst.

De beheerder zorgt ervoor dat bovenstaande steeds correct kunnen worden gebruikt door het publiek en zal bij defecten en schade het nodige doen om de nodige herstellingen binnen de 24u uit te voeren.

De beheerder neemt alle herstellingen, met inbegrip van de grove herstellingen, en onderhoudswerken m.b.t. en beperkt tot het publiek sanitair op zich gedurende de overeenkomst.

De beheerder is alleen en volledig verantwoordelijk voor de goede werking van het publiek sanitair. Hij zal hierbij rekening houden met het door de Stad opgemaakte schoonmaakprogramma (bijlage 1) en met de opgelegde milieumaatregelen (bijlage 2).

De beheerder zal de Stad altijd toegang verlenen tot het gebouw om controle van het publiek sanitair uit te voeren.

De beheerder verbindt zich ertoe om op vaste tijdstippen specifieke schoonmaakverplichtingen m.b.t. het publiek sanitair uit te voeren. Een volledige opsomming van deze taken en de frequentie hiervan is opgenomen in het document dat als bijlage 1 bij deze overeenkomst wordt gevoegd.

Als bijlage 2 aan deze overeenkomst wordt een overzicht van de milieumaatregelen gegeven. De beheerder volgt dit als leidraad om de impact op het milieu te beperken.

De Stad behoudt zich het recht voor om op regelmatige tijdstippen de correcte werking en onderhoud te controleren. De controles kunnen gebeuren door eigen medewerkers en/of onafhankelijke VSR controleurs.

#### **ARTIKEL 6 - TOEGANKELIJKHEID**

Het publiek sanitair zal dagelijks geopend en gesloten worden door de beheerder.

Het publiek sanitair zal elke dag minimaal toegankelijk zijn van 7.00 h 's morgens tot 20.00 h 's avonds.

Het staat de beheerder vrij deze uren uit te breiden in overeenstemming met de openingsuren van de uitbating, activiteiten in de buurt e.d.m.

De beheerder zal bij het afsluiten van het hoofdgebouw, de Baudelokapel, het publiek sanitair controleren, poetsen en degelijk afsluiten om vandalisme en overnachting door externen te voorkomen.

Voor bepaalde evenementen kan de Stad vragen het publiek sanitair buiten de minimumuren geopend te houden. De Stad zal de beheerder hiervan minstens een week op voorhand per mail op de hoogte brengen. Tijdens evenementen waarop het sanitair 24/24 geopend dient te blijven, zal de Stad het beheer tijdelijk overnemen. Hiervan wordt de beheerder 1 maand op voorhand verwittigd.

#### **ARTIKEL 7 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

De Stad zal een verlicht bord aan de gevel hangen dat aanduidt dat er een publiek sanitair aanwezig is in de gebouwen van de beheerder.

## **ARTIKEL 8 - SLOTBEPALINGEN**

Het is de beheerder verboden enige reclame aan te brengen, onder welke vorm ook, in het onroerend goed.

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

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

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

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

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

- Stad Gent ten Stadhuize;
- Trobo op diens maatschappelijke zetel.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen,.

Gent,

Voor Stad Gent

Voor Trobo, de beheerder

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van  
21 februari 2017)

mevrouw Mieke Hullebroeck  
stadssecretaris

mevrouw Martine De Regge  
schepen

de heer Jean-Pierre Bogaert

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 18 december 2017:

- Met unanimitéit
-