

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 november 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01050

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed gelegen te Wondelgem, Vierweegsestraat 16 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met vzw Hoeve Lootens, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent-Wondelgem, Vroonstalledries 66, tot inhuurneming door de Stad van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, kadastraal bekend onder Gent-Wondelgem, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N/2, voor onbepaalde duur, ingaande op 1 januari 2018.

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
 - Vierweegsestraat 16 - plan huurovereenkomst
 - Financiële bijlage (informatief)
-

MOTIVERING

Op 23 november 2015 werd tussen de vzw Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, kadastraal bekend onder Gent-Wondelgem, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N/2, voor een periode van één jaar, ingaande op 1 januari 2016 om te eindigen op 31 december 2016.

Bij akte d.d. 14 juli 2016, verleden voor notaris Beyer te Wondelgem, werd de algemeenheid van de vzw Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem om niet overgedragen aan de vzw Hoeve Lootens, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent-Wondelgem, Vroonstalledries 66. Vanaf heden treedt de vzw Hoeve Lootens op als eigenaar/verhuurder van het bovenvermeld onroerend goed.

Op 21 november 2016 werd een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 november 2015 gesloten om de bestaande overeenkomst te verlengen met één jaar, ingaande op 1 januari 2017 en eindigend op 31 december 2017.

Na bespreking wensen de partijen een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten voor de huisvesting ten behoeve van het bibliotheekfiliaal te Wondelgem. De overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur, ingaande op 1 januari 2018, maar door beide partijen te allen tijde opzegbaar mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 6 maanden.

Het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst wordt d.m.v. dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

**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 huurovereenkomst met vzw Hoeve Lootens tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, voor onbepaalde duur, ingaande op 1 januari 2018.

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 4617007540.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
340830000	6100000	NIET_RELEVANT	15.600,00	15.600,00	15.600,00	

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten van onbepaalde duur, ingaande op 1 januari 2018 met een opzeggingstermijn van 6 maanden voor beide partijen.

De huurvergoeding bedraagt 15.600,00 EUR/jaar.

De huurvergoeding wordt jaarlijks in de eerste helft van januari betaald en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

Verwachte ontvangsten:

NVT

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Huurovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) **De vereniging zonder winstoogmerk “Hoeve Lootens”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent - Wondelgem, Vroonstalledries 66. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0475.328.308.

Hier vertegenwoordigd door:

- 1) De heer Tony Van Parys, voorzitter, wonende te Gent-Wondelgem, Sint-Markoenstraat 18,
- 2) De heer José Maenhout, bestuurder, wonende te Gent-Wondelgem, Kerkuilstraat 5,

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

en

2) **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 anderzijds en hierna genoemd **“de Stad”** of **“de huurder”**,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Tussen vzw “Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem” en de Stad Gent bestonden sinds vele jaren huurovereenkomsten met betrekking tot het hierna beschreven deel van het onroerend goed, eigendom van de vzw. Op 23 november 2015 werd tussen de vzw en de Stad Gent een vervangende nieuwe huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van het hierboven vermelde goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, kadastraal bekend onder Gent dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N/2, voor een periode van één jaar, ingaande op 1 januari 2016 tot 31 december 2016.

Bij akte d.d. 14 juli 2016, verleden voor notaris Beyer te Wondelgem, werd de algemeenheid van de vzw “Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem” om niet overgedragen aan de vzw

“Hoeve Lootens”. Vanaf heden treedt de vzw “Hoeve Lootens” op als eigenaar/verhuurder van het bovenvermeld goed.

Op 21 november 2016 werd een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 november 2015 gesloten om de bestaande overeenkomst te verlengen met één jaar, ingaande op 1 januari 2017 en eindigend op 31 december 2017.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten tussen vzw “Hoeve Lootens” en de Stad Gent.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent (Wondelgem) - Gent dertigste afdeling

Een deel van het gebouw, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, Gent dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N/2, zoals weergegeven op bijgevoegd plan en hierna genoemd “het goed”.

De indeling en de staat van het goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving d.d. 20 oktober 2000, opgemaakt n.a.v. huurovereenkomst d.d. 6 oktober 2000.

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

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

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als bibliotheekfiliaal en kantoorruimte ten behoeve van de Stedelijke Openbare Bibliotheek, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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

Het is de Stad verboden haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur, ingaande op 1 januari 2018.

De huurovereenkomst kan door middel van een aangetekend schrijven door beide partijen te allen tijde eenzijdig vroegtijdig beëindigd worden mits in acht name van een opzeggingstermijn van 6 maanden voor zowel de huurder als de verhuurder.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op 15.600,00 EUR.

De huurvergoeding dient jaarlijks tussen 1 januari en 15 januari betaald te worden.

De huurvergoeding moet worden gestort op rekening BE79 0682 3545 8433 (BIC GKCCBEBB) van de verhuurder.

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 het sluiten van onderhavige 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 vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

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

ARTIKEL 5 - WAARBORG

De Stad dient geen waarborg te stellen voor de uitvoering van deze huurovereenkomst.

ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn 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 nodige 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 geringe herstellingen en onderhoudswerken op zich, haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Burgerlijk Wetboek, alsook degene die in dit artikel worden bepaald.

De huurder zal de binnen- en buitenruiten moeten onderhouden en ze door andere, van dezelfde kwaliteit, moeten vervangen als deze gebroken of gebarsten zijn, zelfs door toeval of overmacht.

De huurder zal op haar kosten de dakgoten en de aflopen onderhouden en reinigen en de goede werking ervan verzekeren, alsook de ontstopping van de duikers. Zij zal erover waken dat de afloopbuizen, sterfputten en beerputten niet verstopt raken en worden gereinigd, desnoods ontstopt, en dit alles op haar kosten. Buizen, kranen, sockets, enz. zullen door de huurder onderhouden, desgevallend vervangen worden, en zij zal buizen, tellers en kranen beschermen tegen vorst.

De huurder is tevens gelast met het toezicht en het onderhoud van de verwarmingselementen. Deze elementen zullen worden onderzocht, gereinigd en ingesteld, eventueel hersteld waar nodig. Zo onderdelen door ouderdom of overmacht moeten worden vervangen, zal dit geschieden op kosten van de verhuurder.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk en bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de schade of beschadigingen die buiten haar herstellingsplicht vallen. Indien de huurder nalaat de schade of beschadigingen te melden, dan kan de verhuurder rechten laten gelden tegen de huurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

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

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 de verhuurder.

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 verhuurder blijven.

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

De verhuurder behoudt zich het recht voor de zonder zijn 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 informaticaliijnen, 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 zijn 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 het in huur gegeven goed 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 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 verhuurder ziet af van elk verhaal tegen de huurder wegens brand, ontploffing en aanverwante risico's, overeenkomstig art. 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Het volledige gebouw wordt door de verhuurder verzekerd tegen brand, ontploffing en aanverwante risico's met een bijzondere clausule van afstand van verhaal tegenover de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe om de eventuele meerpremie die de verhuurder aan haar verzekeraar dient te betalen voor deze bijzondere clausule, terug te betalen.

ARTIKEL 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN

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

ARTIKEL 9 - SLOTBEPALINGEN

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen. De verhuurder verbindt zich ertoe de huurder minimum 2 dagen op voorhand in kennis te stellen van het bezoek.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de verhuurder 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 verhuurder zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de verhuurder aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

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 Stad. Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

De Stad zal de huurovereenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het goed is gelegen.

De Stad 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 verhuurder 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 verhuurder een exemplaar van de huurovereenkomst, door de Stad getekend, in handen zou hebben.

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, in vier originele exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de verhuurder,

Voor de Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 21 februari 2017)

Tony Van Parys
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

José Maenhout
bestuurder

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 november 2017:

- Met unanimitéit
-