

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 september 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00827

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth tot inhuurneming door de Stad van een deel van het onroerend goed gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47, voor de duur van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2017 om te eindigen op 30 september 2026.

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 IH convent 47
- grondplan gehuurde oppervlakte nr. 47
- Financieel sjabloon inhuurneming nr 47 (informatief)

MOTIVERING

Ten behoeve van de werking van vzw Crea Ten Hove is het aangewezen om een gebouw te huren in het Groot Begijnhof te Sint-Amandsberg. De eigenaar, vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, biedt een deel van het gebouw nr. 47, genaamd convent Pius IX, te huur aan.

Aangezien dit deel van het gebouw te groot is voor deze vereniging alleen, heeft de Dienst Vastgoedbeheer een tweede huurder gezocht. Vzw Fonds Raoul Servais is bereid om de andere lokalen in het aangeboden gebouw nr. 47 te huren, zodat dit deel van het gebouw volledig kan worden ingevuld.

Tegen 1 oktober 2017 zal de eigenaar het gebouw nr. 47 volledig in orde brengen (schilderwerken, vernieuwen dak bijgebouwtje, vernieuwen stookketels).

Met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth werd een huurovereenkomst onderhandeld voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2017 en eindigend op 30 september 2026 en tegen een maandelijkse huurprijs van 2.200,00 euro.

Het deel van het gebouw nr. 47 zal met ingang van 1 oktober 2017 worden onderverhuurd aan vzw Crea Ten Hove en aan vzw Fonds Raoul Servais.

Voor vzw Crea Ten Hove werd het gebouw nr. 21 in het Groot Begijnhof, waar deze vereniging reeds sinds decennia haar werking heeft, tijdelijk verder gehuurd voor een periode van minimum 3 maand en maximum 6 maand (zie gekoppeld besluit). Bij goedkeuring van onderhavige inhuurneming van gebouw nr. 47 in het Groot Begijnhof en de onderverhuring aan vzw Crea Ten Hove vanaf 1 oktober 2017, neemt de tijdelijke verlenging van de huur van nr. 21 een einde op 30 september 2017, zijnde op de minimumduur van de verlenging.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een huurovereenkomst met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth voor een deel van het gebouw gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47, voor de duur van 9 jaar, ingaand op 1 oktober 2017 en eindigend op 30 september 2026.

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 Begijnhof Sinte-Elisabeth tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het gebouw gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47, voor de duur van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2017 en eindigend op 30 september 2026.

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 4617006694.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2017	MJP jaar 2018	MJP jaar 2019	Totaal (periode oktober 2017 - september 2026)
341100000	6100000	Niet_relevant	6.600,00	26.400,00	26.400,00	237.600,00
341100000	6100000	Niet_relevant	600,00	2.400,00	2.400,00	21.600,00

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Op de budgetplaats 341100000 worden volgende bedragen voorzien:

- huur per jaar = 26.400,00 EUR, maandelijks vooraf te betalen, verder jaarlijks te indexeren;
- afrekening water, gas en elektriciteit: geraamd op 2.400,00 EUR per jaar, per 6 maanden te betalen.

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Huurovereenkomst IH convent 47

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De VZW Begijnhof Sinte-Elisabeth, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 67, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0409.479.560.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Lieven Decaluwé, voorzitter, wonende te 9000 Gent, Kasteellaan 72,
Mevrouw Cecile Vanooteghem, secretaris, wonende te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 58,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**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 huurder**" of "**de Stad**",

De verhuurder en de Stad hierna samen ook genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Onderhavige overeenkomst betreft de huur tussen partijen van het gebouw nr. 47, ten behoeve van vzw Crea ten Hove enerzijds en van vzw Fonds Raoul Servais anderzijds.

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

OVEREENKOMST

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

Groot Begijnhof te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), zoals in kleur aangeduid op een aangehecht plan:

- Deel van Groot Begijnhof 47, convent Pius IX, genaamd convent nr. 47, kadastraal gekend onder Stad Gent (Sint-Amandsberg) - Gent 19^{de} afdeling, sectie C perceelnummer 902W3, met een benaderende gehuurde oppervlakte van 360 m²,

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 onder partijen verdeeld.

De Stad heeft kennis genomen van de bescherming van het Groot Begijnhof als monument.

De Stad heeft kennis genomen van de Hofgids van het Begijnhof van Sint-Amandsberg.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal worden bestemd voor de realisatie van het doel van één of meerdere culturele vzw's. De Stad beslist autonoom aan welke vzw's zij zal onderverhuren. De verhuurder wordt wel voorafgaand in kennis gesteld van elke onderverhuuring. Momenteel worden er 2 vzw's gehuisvest, met name vzw Crea ten Hove en vzw Fonds Raoul Servais. Alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden zijn uitgesloten.

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

Het is de Stad toegestaan haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren aan derden met kennisgeving van de voorwaarden aan de verhuurder.

De Stad en haar onderhuurders hebben het gemeenschappelijk gebruik van de tuin, te samen met de bewoner(s) van het appartement, gelegen in hetzelfde gebouw nr. 47.

Gelet op de ligging van het gehuurde gebouw in het Groot Begijnhof zal de Stad erop toezien dat de rust en de stilte, zoals die in het begijnhof heersen en gewenst zijn, behouden blijven en niet worden verstoord.

De Stad zal zich schikken naar de reglementen van inwendige orde die de verhuurder in het belang van de bewoners en de huurders van het begijnhof zal opstellen. Er wordt verwezen naar de Hofgids waarin diverse bepalingen en voorschriften zijn opgenomen.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 oktober 2017.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 september 2026 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Twaalf maanden voor het verstrijken van de lopende huurperiode zullen de partijen hun intenties in verband met het eventueel verlengen of hernieuwen van de huurovereenkomst aan elkaar kenbaar maken teneinde onderhandelingen over de eventuele aanpassing van de huurvoorwaarden mogelijk te maken.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

De jaarlijkse vergoeding wordt vastgesteld op 26.400,00 EUR..

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 2.200,00 EUR.

Deze huur is verschuldigd vanaf 1 oktober 2017.

Om boekhoudkundige redenen zal de huurvergoeding voor de maand oktober 2017 pas worden gestort in de maand november 2017, bovenop de verschuldigde huurvergoeding voor de maand november 2017. De verhuurder verleent aan de Stad Gent uitstel van betaling voor de huur van de eerste maand, zijnde oktober 2017, tot de vervaldag van de huur voor de maand november 2017.

De huurvergoeding dient vereffend te worden op het rekeningnummer BE65 2900 1689 5296 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 huurovereenkomst, zijnde september;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, zijnde september 2017.

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, de wettelijke intrest van toepassing in burgerlijke zaken, op het verschuldigd gebleven bedrag in rekening wordt gebracht, onverminderd de eventuele gerechtskosten.

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

ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN

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

Het verbruik van elektriciteit en water wordt gemeten aan de hand van tussentellers. Het nutsverbruik gemeten door deze tussentellers wordt per 6 maanden aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE65 2900 1689 5296 van de verhuurder.

ARTIKEL 5 – WAARBORG

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

ARTIKEL 6 - AANPASSINGSWERKEN

De verhuurder verbindt zich ertoe de werken, zoals hieronder opgesomd, te zijnen laste uit te voeren, uiterlijk 1 maand na de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst:

- Het afwerken van het plafond en het gebruiksklaar maken van het bijgebouw in de tuin;
- Het plaatsen van buitenverlichting langs het pad naar het bijgebouw in de tuin;
- Het gebruiksklaar maken van de lokalen de lokalen A01 en A02 (aanbrengen verlichtingsarmaturen);
- Het plaatsen en laten functioneren van een verwarmingsinstallatie;
- Het voorzien van een nooduitgang op de eerste verdieping;
- Het reinigen van de septisch put voor de ingebruikname van het goed;
- Het aanleveren van keuringsverslagen, attesten, schema's elektriciteit;
- Het aanleveren van een asbestverslag;
- Met betrekking tot de tuin: de Stad is vragende partij voor het verwijderen van de serre en het afsluiten van de vijver.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het verhuurd goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De Stad 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 Stad 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.

De Stad moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade of beschadigingen die buiten haar herstellingsplicht vallen.

De Stad staat in voor het schoonmaken van de door haar gehuurde goederen.

De Stad 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 Stad heeft het gemeenschappelijk gebruik van de tuin, samen met de bewoner(s) van het appartement gelegen in nr. 47. Het onderhoud zal gedeeld met deze bewoner(s) worden uitgevoerd. De Stad doet geen onderhoud van - en neemt geen verantwoordelijkheid op voor - de serre en de vijver in deze tuin.

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

De Stad houdt zich aan de richtlijnen opgenomen in de Hofgids van het Begijnhof waarvan zij kennis heeft genomen.

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

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De Stad verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, haar huurdersaansprakelijkheid 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 Stad contracteert een uitbreiding van haar huurdersaansprakelijkheid ten voordele van de onderhuurders en alle gebruikers, behoudens het geval van kwaadwilligheid. Deze uitbreiding is niet van toepassing op commerciële en private onderverhuring en/of gebruik.

De Stad kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de brandschade of welkdanige andere gevolgen veroorzaakt door verborgen gebreken aan het gehuurde goed.

ARTIKEL 9 - SLOTBEPALINGEN

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

De verhuurder heeft het recht om het verhuurde goed te bezichtigen. De Stad zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen. De verhuurder zal hiertoe de huurder minimum 2 dagen op voorhand verwittigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Stad 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 Stad 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 Stad.

De Stad verbindt zich binnen een termijn van acht dagen na de kennisname van de schade, 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 gehuurde 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 overeenkomst, door de huurder 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 ten stadhuisse.

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,
vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth,

Voor de huurder,
Stad Gent,
De stadssecretaris Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
21 februari 2017)

Cecile Vanooteghem
secretaris

Lieven Decaluwé
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 september 2017:

- Met unanimitéit
-