

**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<sup>de</sup> afdeling, sectie C perceelnummer 902W3, met een benaderende gehuurde oppervlakte van 360 m<sup>2</sup>,

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<sup>e</sup> 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