

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00623

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor de onroerende goederen gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 32 en 46. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 67, tot inhuurneming door de Stad van de onroerende goederen gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 32 en 46, voor de duur van 9 jaar, ingaand op 1 juli 2017 om te eindigen op 30 juni 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 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- huurovereenkomst convent 46 + huis 32
- plan gehuurde gebouwen 32 + 46
- verlenging huurovereenkomst d.d. 23.06.2008 (informatief)
- bijakte - huurovereenkomst Lelietak (informatief)
- financieel overzicht (informatief)

MOTIVERING

De Stad Gent (en haar rechtsvoorganger de Gemeente Sint-Amandsberg) huurt sinds 1 januari 1971 het gebouw nr. 46 en sinds 1 januari 1972 de gebouwen nr. 15 en nr. 21 in het Groot Begijnhof te Sint-Amandsberg. Sinds 16 december 2013 wordt ook het naastgelegen huis nr. 32 in het Groot Begijnhof, genaamd De Lelietak, gehuurd. Beide gebouwen zijn in gebruik door vzw Documentatiecentrum voor Streekgeschiedenis Dr. Maurits Gysseling en aanverwante culturele verenigingen, zoals onder meer vzw Heemkundige Kring De Oost-Oudburg en vzw Heemkundige en Historische Kring Gent. De huurovereenkomsten voor beide gebouwen lopen af op 30 juni 2017.

Ten behoeve van de verdere werking van vzw Documentatiecentrum voor Streekgeschiedenis Dr. Maurits Gysseling, is het aangewezen om beide gebouwen verder voor 9 jaar te huren. Met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth werd er een nieuwe overeenkomst onderhandeld voor een huurprijs vastgesteld op 37.404 euro per jaar.

Beide gebouwen zullen worden onderverhuurd aan vzw Documentatiecentrum voor Streekgeschiedenis Dr. Maurits Gysseling. Deze onderhuurder gebruikt de gebouwen te samen met enkele aanverwante culturele verenigingen, zoals onder meer vzw Heemkundige Kring De Oost-Oudburg en vzw Heemkundige en Historische Kring Gent.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een huurovereenkomst met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 67, voor de gebouwen gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 32 en 46, voor de duur van 9 jaar, ingaand op 1 juli 2017 en eindigend op 30 juni 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 overeenkomst met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 67, tot inhuurneming door de Stad Gent van de onroerende goederen gelegen te 9041 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 32 en 46 voor de duur van 9 jaar, ingaand op 1 juli 2017 en eindigend op 30 juni 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 4617004731.

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 juli 2017 - juni 2026) |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| 341100000 | 6100000 | Niet_relevant | 18.702,00 | 37.404,00 | 37.404,00 | 336.636,00 |
| 341100000 | 6100000 | Niet_relevant | 1.200,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 21.600 |

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Op de budgetplaats 341100000 worden volgende bedragen voorzien:

- Huur per jaar = 37.404,00 EUR, maandelijks vooraf te betalen, verder jaarlijks te indexeren;
- Afrekening water en elektriciteit: geraamd op 2.400,00 EUR per jaar; per woning en per 6 maanden te betalen.

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- huurovereenkomst convent 46 + huis 32

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 anderzijds 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 enerzijds 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

De Stad Gent (en haar rechtsvoorganger de Gemeente Sint-Amandsberg) huurt sinds 1 januari 1971 het gebouw nr. 46 en sinds 1 januari 1972 de gebouwen nr. 15 en nr. 21 in het Groot Begijnhof te Sint-Amandsberg. Met een bijakte van 16 december 2013 werd ook het huis nr. 32 op deze site gehuurd. De huurovereenkomst van 23 juni 2008 en haar bijakte van 16 december 2013 eindigen van rechtswege op 30 juni 2017.

Onderhavige overeenkomst betreft de huur tussen partijen van de gebouwen nr. 46 en nr. 32, ten behoeve van vzw Documentatiecentrum voor Streekgeschiedenis Dr. Maurits Gysseling en aanverwante culturele verenigingen, zoals onder meer vzw Heemkundige Kring De Oost-Oudburg en vzw Heemkundige en Historische Kring Gent.

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van de verhuurde goederen 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:

- Groot Begijnhof 46, convent Engelbertus, genaamd convent nr. 46, kadastraal gekend onder Stad Gent (Sint-Amandsberg) - Gent 19^{de} afdeling, sectie C perceelnummer 902F3, met een oppervlakte van 723 m²,
- Groot Begijnhof 32, Huis De Lelietak, genaamd huis nr. 32, kadastraal gekend onder Stad Gent (Sint-Amandsberg) - Gent 19^{de} afdeling, sectie C perceelnummer 902C3, met een oppervlakte van 127 m².

De indeling en de staat van de goederen zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. Deze zal worden opgemaakt na afloop van de dakwerken aan convent nr. 46.

Bij ontruiming van de goederen zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van de verhuurde goederen 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

De in huur gegeven goederen zullen worden bestemd voor de realisatie van het doel van vzw Documentatiecentrum voor Streekgeschiedenis Dr. Maurits Gysselingen en aanverwante culturele verenigingen, zoals onder meer vzw Heemkundige Kring De Oost-Oudburg en vzw Heemkundige en Historische Kring Gent, en voor sociaal-culturele activiteiten in het algemeen. 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.

Gelet op de ligging van de gehuurde gebouwen 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 juli 2017.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 juni 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 37.404,00 EUR. (zijnde 31.815,00 EUR voor convent nr. 46 en 5.589,00 voor huis nr. 32).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 3.117,00 EUR.

Deze huur is verschuldigd vanaf 1 juli 2017.

Om boekhoudkundige redenen zal de huurvergoeding voor de maand juli 2017 pas worden gestort in de maand augustus 2017, bovenop de verschuldigde huurvergoeding voor de maand augustus 2017. De verhuurder verleent aan de stad Gent uitstel van betaling voor de huur van de eerste maand verhuring, zijnde juli 2017 tot de vervalddag van de huur voor de maand augustus 2017.

De huurvergoeding dient vereffend te worden op het rekening nummer 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 juni; |
| aanvangsindexcijfer | het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, zijnde juni 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 een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

De Stad neemt tevens alle taksen en belastingen door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor de gehuurde goederen 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 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

De verhuurde goederen worden in huur gegeven in hun 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 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. Bij aanvang van onderhavige huurovereenkomst zijn er dakwerken in uitvoering aan het convent nr. 46. Na afloop van deze werken – voorzien in oktober 2017 – zal er voor beide gehuurde gebouwen een plaatsbeschrijving worden opgemaakt, die zal dienen als ingaande plaatsbeschrijving.

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.

Bij aanvang van onderhavige huurovereenkomst bezorgt de verhuurder de wettelijke of reglementaire keuringen van de elektrische installaties, de verwarmingsinstallaties, alsook het bewijs van nazicht van de brandbeveiligingsinstallatie en een asbestinventaris. De verhuurder zal daartoe de nodige kosten dragen.

ARTIKEL 6 - VERZEKERINGEN

De Stad verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van de verhuurde goederen, 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 7 - SLOTBEPALINGEN

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

De verhuurder heeft het recht om de verhuurde goederen te bezichtigen. De verhuurder zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde de goederen 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 de goederen, 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 de goederen 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.

De Stad Gent en de verhuurder, vertegenwoordigd als gemeld, verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst en naar de vrijstelling van het Recht op Geschrift, voorzien door artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

De huurder zal de huurovereenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar de gehuurde goederen zijn gelegen.

De huurder 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 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 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 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,
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 26 juni 2017:

- Met unanimitéit
-