
OPSCHRIFT

Vergadering van 11 april 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00341

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Neermeerskaai 2A - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van de huurovereenkomst met de cvba-so WoninGent tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai 2A, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie I, deel van nummer 0021K, voor de periode van negen jaar, ingaande op 1 februari 2016 en eindigend op 31 januari 2025.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- 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):

- 20160201_AK_Neermeerskaai 2A Bibliotheek Stad Gent Huurovereenkomst 9 jaar
- 20160201_DO_Neermeerskaai 2A Financiële Bijlage Huurovereenkomst 9 jaar (informatief)

MOTIVERING

Op 27 juli 2001 werd tussen de cvba De Goede Werkmanswoning en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai 2A, als bibliotheek, en dit voor een periode van zes jaar, ingaande op 1 februari 2001 en eindigend op 31 januari 2007.

Deze huurovereenkomst werd éénmaal bij bijakte verlengd voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 februari 2007 en eindigend op 31 januari 2016.

Ondertussen is de cvba De Goede Werkmanswoning door de cvba-so WoninGent bij wijze van fusie d.d. 30 juni 2011 opgeslorpt.

Nu de huurovereenkomst van rechtswege eindigt, wenst de cvba-so WoninGent een vervangende nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.

De huurovereenkomst d.d. 27 juli 2001 wordt aldus vervangen door een nieuwe huurovereenkomst voor de periode van negen jaar, ingaande op 1 februari 2016 en eindigend op 31 januari 2025.

Deze huurovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de cvba-so WoninGent tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai 2A, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie I, deel van nummer 0021K, als bibliotheek, voor de periode van negen jaar, ingaande op 1 februari 2016 en eindigend op 31 januari 2025.

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 2016500081.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budget plaats	Budget positie	Subsidie code	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	Totaal
			2016	2017	2018	2019	2020 t/m 2025	
340830000	6100000	NIET_RELEVANT	3.461,92	3.776,64	3.776,64	3.776,64	19.197,92	33.989,76
340830000	6100000	NIET_RELEVANT	1.020,47	1.113,24	1.113,24	1.113,24	5.658,97	10.019,16
340830000	6100000	NIET_RELEVANT	32,00					32,00

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst voor de periode van 9 jaar, ingaande op 1 februari 2016 en eindigend op 31 januari 2025, gesloten.

De huurvergoeding is vastgesteld op € 3.776,64/jaar, of € 314,72/maand.

De huurvergoeding wordt maandelijks betaald en wordt jaarlijks op 1 februari, en dit voor het eerst op 1 februari 2017, geïndexeerd.

Buiten de huurvergoeding zijn er ook huurlasten verschuldigd. De bijdrage in deze huurlasten is vastgesteld op € 1.113,24/jaar, of € 92,77/maand. Deze bijdrage wordt maandelijks betaald en kan jaarlijks worden herzien en aangepast. Hiervan volgt een jaarlijkse gedetailleerde eindafrekening waaruit zal blijken of er zal worden teruggekregen of dient te worden bijbetaald.

Er zal een nieuwe ingaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt waarvoor de Stad Gent een bijdrage voor een bedrag van € 32,00 dient te betalen.

Verwachte ontvangsten:
Niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 20160201_AK_Neermeerskaai 2A Bibliotheek Stad Gent Huurovereenkomst 9 jaar



WoningGent cvba-so
Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent
tel. 09/235 99 00 - fax 09/235 99 01
info@woningent.be - www.woningent.be

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN LOKAAL

Tussen **WoningGent cvba-so**, met zetel te Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het ondernemingsnummer 0400.032.156, erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder het nummer 4150 en hier met toepassing van artikel 21 van de statuten vertegenwoordigd door mevrouw Karin Wouters, algemeen directeur,

hierna genoemd "de verhuurder" enerzijds en

De **Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

hierna genoemd "de huurder" anderzijds,

Is overeengekomen wat volgt:

PREAMBULE

Deze overeenkomst vervangt de overeenkomst tussen de Stad Gent en de cvba De Goede Werkmanswoning, opgeslorpt door WoningGent cvba-so bij wijze van fusie d.d. 30.6.2011, gesloten op 27.07.2001 en die van rechtswege geëindigd is op 31.01.2016.

Art. 1. VOORWERP – BESCHRIJVING VAN HET GOED

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt, een gelijkvloers lokaal in residentie Nachez aan de Neermeerskaai 2A te 9000 Gent, met een oppervlakte van 80,5 m².

Deze ruimte zal door de huurder gebruikt worden voor de activiteiten van een filiaal van de stedelijke openbare bibliotheek.

Art. 2. BESTEMMING VAN HET GOED

Het gaat hier uitdrukkelijk niet om een woninghuurovereenkomst of handelshuur en deze ruimte kan en mag dan ook geen woon- of handelsfunctie krijgen.

Het gemeen huurrecht is van toepassing op deze verhuring.

De huurder kan de bestemming van het onroerend goed niet wijzigen, tenzij mits schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord vanwege de verhuurder. De verhuurder mag een dergelijke wijziging te allen tijde zonder opgave van redenen weigeren.

Deze bestemming zal evenmin kunnen worden gewijzigd door stilzwijgend dulden.

Art. 3. DUUR

De verhuring gaat in op 01.02.2016 en is voor bepaalde duur om van rechtswege na 9 jaar te eindigen.

De verhuurder behoudt zich het uitdrukkelijke, maar niet uitsluitende recht toe, om de overeenkomst op te zeggen, indien zij zich hiertoe genoopt ziet voor veiligheids- of operationele redenen of bij het vaststellen van herhaalde overlast.

Het niet kunnen voorleggen van (voldoende) bewijsstukken i.v.m. het naleven van de contractuele bestemming van het goed en het uitoefenen van de toegelaten en overeengekomen activiteiten, vormt voor de verhuurder eveneens een grond tot opzeg.

Indien de huurder in gebreke blijft zijn verplichtingen m.b.t. de gebruiksrechten en bestemming, opgenomen in artikel 2 en 10, na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder.

Door middel van een aangetekende schriftelijke ingebrekestelling ten laatste 6 maanden vooraf, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst om deze reden op te zeggen.

Beide partijen kunnen deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met een aangetekende brief, mits het in acht nemen van een opzegperiode van minimum 6 maanden.

Gedurende de opzegperiode heeft de verhuurder het recht om het verhuurde goed gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag te laten bezichtigen. Beide partijen zullen dagen en uren afspreken.

De huurder zal, bij het eindigen van zijn huurrecht, geen enkele vergoeding kunnen vorderen van de verhuurder om welke reden dan ook.

Art. 4. HUURPRIJSVOORWAARDEN

HUURPRIJS

De basishuurprijs bedraagt **314,72 euro** per maand en is maandelijks betaalbaar, voor het begin van de maand waarop de huur betrekking heeft.

Behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde dienen de huurgelden gestort te worden op de rekening van de verhuurder met nr. IBAN BE51 0016 4452 4862, met de volgende gestructureerde mededeling 300/6414/80304.

Op laattijdige betaling van huurgelden of huurlasten wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest van toepassing in burgerlijke zaken in rekening gebracht, onverminderd de eventuele gerechtskosten, vanaf de vijfde van de maand.

INDEXERING

De basishuurprijs wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013) en van rechtswege en zonder ingebrekestelling jaarlijks op de verjaardag van de huur aangepast volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De *basishuurprijs* bedraagt 314,72 euro per maand.

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de sluiting van de huurovereenkomst, meer bepaald van januari 2016.

Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, meer bepaald januari.

De eerste indexering vindt plaats op 1 februari 2017.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen. Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde vergoeding en de overeenkomstig hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde vergoeding in meer of in min worden verrekend bij de eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs.

Van deze clausule zal van rechtswege slechts afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijking oplegt.

Mocht de thans gangbare berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan gewijzigd worden, dan komen de partijen overeen zich voor de toepassing van dit artikel te schikken naar de onderrichtingen in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. In de veronderstelling dat deze index niet meer zou worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, bepalen de partijen in gemeenschappelijk overleg een nieuwe aanpassingsbasis.

Art. 5. HUURLASTEN

INDIVIDUELE LASTEN

De abonnementen op en het verbruik van elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, het huurgeld van de meters, de waarborgen en de kosten, zijn ten laste van de huurder.

HUURLASTEN

Buiten de huurgelden, zijn er huurlasten verschuldigd.

Deze zijn voor 2016 per maand begroot op:

- brandverzekering € 0,92
- diensten € 41,85
- verbruiken € 50,00

Deze bijdrage is berekend op de geraamde prijs en kan jaarlijks worden herzien en aangepast.

Op het einde van het jaar krijgt de huurder een gedetailleerde eindafrekening. Het kan dan zijn dat deze een deel van de betaalde kosten terugkrijgt, maar het kan ook dat deze misschien moet bijbetalen.

De huurder verbindt er zich toe deze afrekeningen te vereffenen binnen de 30 dagen na ontvangst van de jaarlijkse gedetailleerde eindafrekening.

De totale huurlasten, **92,77 euro** per maand, dienen samen met de huurgelden, behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, gestort te worden op het rekeningnr. van de verhuurder IBAN BE51 0016 4452 4862, met de volgende gestructureerde mededeling 300/6414/80304.

Art. 6. STAAT VAN HET GOED

STAAT VAN HET GOED

De ruimte wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin deze zich bevindt.

De huurder is verplicht het goed te onderhouden als een goede huisvader.

De huurder zal het goed in dezelfde staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving, terug ter beschikking stellen bij het einde van de huur, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Indien in de gehuurde ruimte wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

PLAATSBSCHRIJVINGEN

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel

1. bij de intrede van de huur;
2. als bij het verlaten van het goed.

Deze plaatsbeschrijvingen worden door een deskundige plaatsbeschrijver van de verhuurder opgemaakt. De ingaande plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

De huurder betaalt zijn deel van de kosten voor de ingaande plaatsbeschrijving, met name 32,00 euro, uiterlijk bij aanvang van de huurovereenkomst op de rekening van de verhuurder met nr. IBAN BE51 0016 4452 4862 met als gestructureerde mededeling: 920/6414/80177.

De plaatsbeschrijvingen worden ondertekend door de huurder of een vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijvingen, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld is, erkent de huurder onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijvingen, behoudens overmacht wordt bewezen.

De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur.

De kosten voor de plaatsbeschrijving bij uittrede worden dan verrekend.

VERANDERINGEN

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan de ruimte zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder.

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van de ruimte kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven door deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de overeenkomst te eisen dat de ruimte in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van het gehuurde goed.

Aangezien het een huur is die valt onder het gemeen huurrecht, zijn herstellingen om het goed geschikt te maken voor bewoning of uitbating als handelsruimte niet toegelaten.

Art. 7. HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD TIJDENS DE HUUR

De huurder is verplicht de ruimte te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader.

Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in de ruimte of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

De huurder zal onverwijld de herstellingen uitvoeren die de wet of de plaatselijke gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoudsherstellingen.

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die normaal ten laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan.

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer, zonder dat de hiernavolgende opsomming limitatief is:

- het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- het onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- het onderhoud van de sanitaire installaties;
- het onderhoud van alle goten, afwateringen en aflopen;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het onderhoud en herstel van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, spiegels, kranen, leidingen, elektrische apparaten, enz.;
- het ruimen van de putten.

De huurder is ook aansprakelijk voor verstoppingen en vorstschade.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk per aangetekend schrijven verwittigen van het bestaan van de schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is. In afwachting van betreffende herstelling zal de huurder alle nodige maatregelen nemen om het gehuurde goed in stand te houden en de uitbreiding van de schade te voorkomen.

Ingeval de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

De huurder zal zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding de uitvoering van al dan niet noodzakelijke en/of dringende werken die de verhuurder in het kader van renovatie- en aanpassingswerken nuttig acht, moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt.

De verhuurder voert de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 B.W. en de plaatselijke gebruiken ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder zal aan de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed verlenen voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderhouds- of herstelwerken. De huurder zal daarvoor nooit aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van huur, zelfs wanneer die werken meer dan veertig dagen zouden duren. Noch kan de verhuurder aansprakelijk gesteld worden voor enig verborgen gebrek van het goed.

Art. 8. BRANDVERZEKERING

De verhuurder heeft een alle risico's brandverzekering afgesloten die een clause afstand van verhaal bevat, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten. De premie voor deze afstand van verhaal wordt aangerekend aan de huurder. De huurder ziet af van het verhaal dat hij op de verhuurder zou kunnen uitoefenen uit hoofde van schade aan zijn inboedel.

De huurder laat zijn inboedel verzekeren.

Art. 9. TOEGANG

In geen geval mogen derden in het lokaal worden toegelaten buiten de aanwezigheid van de huurder of zijn vertegenwoordiger. Deze ruimte mag niet aan derden worden afgestaan.

De huurder zal te allen tijde vrije toegang verlenen aan de personeelsleden van de verhuurder, belast met het toezicht over de eigendommen, mits een voorafgaandelijke afspraak.

Art. 10. HUUROVERDRACHT/ONDERVERHURING

De in deze overeenkomst opgenomen huurrechten worden toegestaan aan de huurder persoonlijk en gaan niet over op zijn rechtsverkrijger(s).

De huurder mag in geen geval zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk afstaan of overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toelating van de verhuurder.

Indien de huurder dit verbod niet respecteert, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder.

De verhuurder kan met een aangetekende brief, de huurovereenkomst om die reden opzeggen waarna een opzegtermijn van 6 maanden start.

De hoofdhuurder is met toepassing van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan zijn door toedoen van zijn aangestelden en van zijn onderhuurders.

Art. 11. AANSPRAKELIJKHEID

De huurder verbindt er zich toe zijn burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden, te laten verzekeren.

De huurder dient hiervan op verzoek het bewijs te leveren.

De huurder verbindt er zich toe alle risico's die zouden voortspuiten uit het gebruik, door hun personeel, vrijwilligers en bezoekers, van het verhuurde goed zelf te dragen, met uitsluiting van de verhuurder.

VRIJWARING

De verhuurder zal gedurende de huur niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor ongeval, diefstal of schade berokkend aan derden.

De verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van de activiteiten die kaderen in de uitvoering van deze overeenkomst. De huurder vrijwaart de verhuurder-eigenaar tegen elke vordering van schadevergoeding door en voor derden in dit verband.

Art. 12. GESCHILLEN

Indien één van de partijen haar plichten niet nakomt, kan de benadeelde partij, naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van deze overeenkomst, hetzij de ontbinding ervan eisen met eventuele betaling van een schadevergoeding.

Elk geschil in verband met deze overeenkomst zal tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

Art. 13. REGISTRATIE

De partijen verklaren dat deze huurovereenkomst wordt aangegaan om redenen van openbaar nut waardoor geen registratierechten verschuldigd zijn.

De huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen en dit binnen de 4 maanden na de ondertekening.

De huurder moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld hem 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.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Opgemaakt te Gent, op, in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, alsook een bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor WoninGent

Voor de huurder

Karin Wouters
algemeen directeur WoninGent

Paul Teerlinck
stadssecretaris

Martine De Regge
schepen (voor de burgemeester bij
delegatiebesluit van 16 juni 2014)