

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 november 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00886

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde voor de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Baaisteeg nrs. 10 en 12; Erpelsteeg nr 1; Ursulinnenstraat nrs. 75 tot en met 89 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met de Regie Der Gebouwen tot in gebruikname door de Stad, bij wijze van bezetting ter bedde, van :

- de woonhuizen gelegen te 9000 Gent, Baaisteeg nrs. 10 en 12;
- het woonhuis gelegen te 9000 Gent, Erpelsteeg nr. 1;
- de studio's gelegen te 9000 Gent, Ursulinnenstraat nrs. 75 tot en met 89
- drie bijhorende garages, zijnde de drie uiterst links gelegen garages van de bijhorende garageblok.

De ingebruikname zal lopen voor onbepaalde duur, met ingang vanaf 1 november 2015 en tegen een maandelijkse vergoeding van 3275 euro.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Daniel Termont, Rudy Coddens

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu
- 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:

- Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'

Bijgevoegde bijlage(n):

- plan
- raming werken 1
- raming werken 2
- raming werken 3
- raming werken 4
- raming werken 5
- raming werken 6
- raming werken 8
- bezetting ter bede

MOTIVERING**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

De Stad wenst een uitbreiding te doen van het asielcentrum SOI (stedelijk opvanginitiatief in de Doornzelestraat) met 35 plaatsen.

In dit opzicht werden onderhandelingen gevoerd met de Regie der Gebouwen omtrent een aantal leegstaande wooneenheden in de Baaisteeg, Erpelsteeg en Ursulinnenstraat.

Deze wooneenheden maken deel uit van het complex 'Ridderstraat', dat de Regie der Gebouwen op termijn wenst te verkopen. In afwachting van deze verkoop is de Regie evenwel bereid de gebouwen in bezetting ter bede te geven van de Stad. De bezetting ter bede zou een precair gebruiksrecht voor de Stad doen ontstaan, met ingang van 1 november 2015 en voor onbepaalde duur. De overeenkomst zou door beide partijen ten allen tijde opzegbaar zijn met een opzegtermijn van 3 maanden.

De bezettingsvergoeding bedraagt voor alle wooneenheden samen 3.275 euro per maand. De Stad zal een vrijstelling van deze bezettingsvergoeding krijgen gedurende 6 maanden, omdat de Stad een aantal investeringswerken aan de betreffende onroerende goederen zal uitvoeren ter waarde van een bedrag van 18.495,28 euro.

De investeringswerken en de bezettingsvergoeding worden volledig betoelaagd door Fedasil.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor de Stad betreft dit een opportuniteit om op korte termijn het aantal opvangplaatsen voor erkende asielzoekers uit te breiden.

Om deze reden wordt gevraagd aan de gemeenteraad om de betreffende overeenkomst van bezetting ter bede met de Regie der Gebouwen, betreffende de hoger vermelde onroerende goederen, goed te keuren.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met de Regie Der Gebouwen tot ingebruikname bij wijze van bezetting ter bede door de Stad Gent van

de onroerende goederen respectievelijk gelegen te 9000 Gent, Baaisteeg 10 en 12; Erpelsteeg 1 en Ursulinnenstraat 75 tot en met 89 met drie bijhorende garages, voor onbepaalde duur, met terugwerkende kracht ingaand op 1 november 2015.

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:

Het visum nummer 2015500247 werd verleend op 21/10/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm jaarN	
34520S200	6100000	FED.SOI			26.200	39300	39300	39300		

De Stad neemt enkele woningen in bezetting ter bedde van de Regie der Gebouwen, met ingang van 1 november 2015 en dit voor onbepaalde duur.

De bezettingsvergoeding bedraagt 3.275 euro per maand, en er is een vrijstelling van bezettingsvergoeding gedurende 6 maanden omwille van investeringswerken die de Stad zal uitvoeren in de onroerende goederen.

Vanaf 1 mei 2016 dient er dus een bezettingsvergoeding te worden betaald.

De nutsvoorzieningen dienen te worden betaald door de Stad, die de meters op haar naam zal moeten overnemen.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm jaarN	
34520S200	7405000	FED.SOI			26.200	39300	39300	39300		

De Stad wordt volledig gesubsidieerd door Fedasil voor de te betalen bezettingsvergoeding evenals de uit te voeren investeringswerken verbonden aan dit contract.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- bezetting ter bede

OVEREENKOMST TOT BEZETTING TER BEDE

Tussen :

De **REGIE DER GEBOUWEN**,

waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87, bus 2, voor wie optreedt de heer Laurent VRIJDAGHS, Administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, hierna "de *eigenaar*" genoemd

en

De **Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen voor wie handelen 1) Schepen Martine De Regge en 2) de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris, in uitvoering van het Gemeenteraadsbesluit de dato _____ 2015, beiden met zetel ten stadhuize, 9000 Gent, Botermarkt 1.

hierna "de *bezetter*" genoemd

en gelet op de noodzaak tot tijdelijke huisvesting van asielzoekers

is overeengekomen hetgeen volgt :

Artikel 1:

De eigenaar stelt voor onbepaalde duur ter beschikking van de bezetter, die aanvaardt, de onroerende goederen gelegen te **GENT**:

- **Woonhuizen : Baaisteeg nummers 10 en 12;**
- **Woonhuis : Erpelsteeg nummer 1;**
- **Studio's : Ursulinenstraat nummers 75 tot en met 89;**
- **3 bijhorende garages zijnde drie uiterst links gelegen garages van de garageblok;**

, gekend door de bezetter (hierna: het goed of het onroerend goed genoemd).

De bezetter verklaart ervan op de hoogte te zijn dat deze overeenkomst wordt aangegaan in afwachting van de toekomstige bestemming van het gebouw, namelijk de desaffectatie en overdracht aan het Ministerie van Financiën voor verkoop.

De bezetter verklaart het goed te ontvangen in de staat die tegensprekelijk wordt vastgesteld in een plaatsbeschrijving die dient te worden opgesteld voor de inwerkingtreding van de overeenkomst of ten laatste op het ogenblik van de overdracht van de sleutels, en maakt er integrerend deel van uit.

Artikel 2:

Beide partijen erkennen uitdrukkelijk dat, gelet op het precaire karakter van de bezetting, deze overeenkomst niet onder de toepassing valt van de bepalingen van het burgerlijke wetboek betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Daar onderhavig contract betrekking heeft op een onroerend goed dat werd verworven ten algemene nutte mag het, overeenkomstig artikel 2, 5° van de Handelshuurwet, niet onderworpen worden aan de bepalingen betreffende de handelshuurovereenkomst.

Artikel 3:

Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt met al de heersende, lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en zonder dat aan de eigenaar een schadevergoeding

mag worden gevraagd uit hoofde van om het even welke zichtbare of onzichtbare gebreken van het ter beschikking gestelde goed.

Het goed wordt ter beschikking gesteld met het oog op de tijdelijke huisvesting van asielzoekers.

Artikel 4:

De overeenkomst neemt een aanvang op 1 november 2015 en wordt voor onbepaalde duur aangegaan ten preciaire titel en is steeds herroepbaar.

De bezetter erkent uitdrukkelijk de preciaire aard van zijn recht dat geen huurrecht is maar enkel een recht tot bezetting ter bede.

Beide partijen hebben het recht om op elk ogenblik een einde te maken aan deze overeenkomst na inachtneming van een opzegperiode van drie maanden, die per aangetekende brief dient te worden medegedeeld aan de andere partij.

Artikel 5:

De totale bezettingsvergoeding wordt bepaald op 3.275 EUR per maand.

De bezettingsvergoeding is vooruit betaalbaar, de eerste van elke maand, door storting op rekeningnummer IBAN BE12 6790 4505 6092, BIC PCHQBEBB op naam van de Regie der Gebouwen.

De bezettingsvergoeding die op de vervaldag niet is betaald, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op die berekend worden tegen de wettelijke rentevoet.

De partijen verklaren zich akkoord met de door de bezetter vooropgesteld verbeteringswerken aan de gebouwen ter waarde van € 18.495,28. Het overzicht van deze werken wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. De bezetter verbindt er zich toe deze werken binnen een termijn van drie maand te zullen uitvoeren. Hij zal de eigenaar via een aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de beëindiging van de werken.

De partijen verklaren zich eveneens akkoord dat de bezetter in ruil voor zijn investeringen in het gebouw een huurvrije periode overeenkomstig met zes maanden verkrijgt. De bezetter zal aldus overgaan tot de betaling van de huur vanaf 1 mei 2016.

Na de afwerking van de vooropgestelde verbeteringswerken en bovenvermelde kennisgeving verbindt de bezetter – in samenspraak met de eigenaar – zich ertoe een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te zullen laten opmaken én dit voor de intrede van de uiteindelijke gebruikers in het respectievelijke gebouw. Bij het einde van de overeenkomst zal er een nieuwe tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden. De verbeteringswerken komen toe aan de eigenaar bij het einde van de overeenkomst.

Artikel 6:

Op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst en dit vanaf 1 november 2016, wordt het basisbedrag van de bezettingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 5, desgevallend aangepast op basis van de index der consumptieprijzen ('gezondheidsindex'), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad volgens onderstaande formule :

$$\text{nieuwe bezettingsvergoeding} = \frac{\text{basisbezettingsvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst werd gesloten. nl. van de maand oktober.

De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, nl. die van de maand oktober.

Elke jaarlijkse aanpassing van de bezettingsvergoeding, bij toepassing van dit artikel, zal uitdrukkelijk en schriftelijk door de eigenaar aan de bezetter worden gevorderd per aangetekend schrijven.

Mocht, na de inwerkingtreding van deze overeenkomst, de berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan gewijzigd worden, komen partijen uitdrukkelijk overeen zich voor de toepassing van dit artikel te schikken naar de onderrichtingen in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

In de hypothese dat deze index niet meer zou worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad zullen de partijen in overleg een nieuwe aanpassingsbasis bepalen.

Artikel 7:

Alle belastingen, taksen en retributies van welke aard ook, uitgezonderd de onroerende voorheffing, die tijdens de duur van deze overeenkomst bestaan of zouden kunnen ingevoerd worden en inherent zijn aan het ter beschikking gestelde onroerend goed, worden door de bezetter gedragen. De bezetter is gehouden deze lasten aan de eigenaar binnen de veertien dagen terug te betalen, nadat hij van de eigenaar een betalingsaanvraag gestaafd met bijvoorbeeld een afschrift van het aanslagbiljet en het kwijtschrift, waaruit de betaling van deze lasten blijkt, ontvangen heeft.

Artikel 8:

Het is de bezetter niet toegelaten, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de eigenaar, zijn rechten over te dragen aan een derde of het ter beschikking gestelde goed in 'onderverhuur' te geven, andere dan de ter beschikkingstellingen aan de asielzoekers die in het kader van de bestemming van deze overeenkomst zullen geschieden.

Artikel 9:

De eigenaar of zijn afgevaardigde heeft steeds toegang tot het ter beschikking gestelde goed om het te bezichtigen. Indien het ter beschikking gestelde goed zou verkocht worden of wanneer aan deze overeenkomst een einde wordt gesteld, zal de bezetter het bezichtigen van het ter beschikking gestelde goed moeten gedogen gedurende de zes voorafgaande maanden, één werkdag per week, tussen 08u00 en 16u00 uur.

De bezetter zal eveneens, tijdens deze periode, het aanbrengen van aanplakbrieven gedogen op een plaats die in overleg tussen eigenaar en bezetter zal bepaald worden.

Artikel 10:

De bezetter zal het ter beschikking gestelde goed betrekken als een goede huisvader. Hij neemt alle huurherstellingen en het onderhoud van het ter beschikking gestelde goed te zijnen laste, naar analogie met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur met dien verstande dat de bezetter tijdens de uitvoering van de overeenkomst in elk geval de kosten op zich neemt wat betreft de inrichting van het interieur, inclusief schilder- en behangwerken, herstel van klemmende ramen, deuren, glaswerk, enz...

Hij moet het ter beschikking gestelde goed vrijwaren tegen het inwateren via ramen en goten, de buizen, meters en kranen beschutten tegen vorst, de kranen en de toestellen van de privaten onderhouden en ze zo nodig vervangen. Hij dient er zorg voor te dragen dat de buizen en pijpen voor de afvoer der regen-, afval- en oppervlaktewaters en tot lediging van de privaten, niet verstopt geraken.

Indien de bezetter zijn verplichtingen niet nakomt zal de eigenaar, binnen de 15 kalenderdagen na het zenden van een aangetekend schrijven, geldend als ingebrekestelling en dat zonder gevolg gebleven is, ambtshalve zonder enige rechtspleging en uitsluitend op kosten van de bezetter de noodzakelijke werken en herstellingen mogen doen uitvoeren.

De kosten van de aldus uitgevoerde werken zullen terugvorderbaar zijn op enkel vertoon van de facturen, verhoogd met de door de eigenaar gedane algemene onkosten bepaald op forfaitair 10 % van het bedrag van de factuur, met uitzondering van de werkzaamheden die naar analogie met artikel 1755 B.W. louter ontstaan zijn door ouderdom of overmacht.

Artikel 11:

Het is de bezetter verboden werken uit te voeren in het gebouw waardoor wordt geraakt aan de toekomstige bestemming van het gebouw zoals bepaald in artikel 1 hierboven, andere dan deze opgesomd in artikel 3 en opgelijst in bijlage 1 van deze overeenkomst.

Artikel 12:

De eigenaar is slechts gehouden de zware herstellingen en het groot onderhoud te zijnen laste nemen, behalve indien deze het gevolg zijn van een gebrek aan onderhoud door of fout van de bezetter, in welk geval deze herstellingen ten laste van deze laatste zijn. De eigenaar houdt zich evenwel het recht voor, gelet op de precaire aard van deze overkomst, slechts die werken uit te voeren welke hij gepast vindt in het kader van zijn verantwoordelijkheid in toepassing van artikel 1386 B.W. of in het licht van de toekomstige bestemming van het ter beschikking gestelde goed zoals vermeld in artikel 1, zonder dat de bezetter uit dien hoofde enig bezwaar zal kunnen opwerpen noch enige eis kan doen gelden.

De bezetter is evenwel verplicht de eigenaar te informeren van zodra hij vaststelt dat zijn verantwoordelijkheid in toepassing van artikel 1386 B.W. in het geding komt.

De bezetter zal de uitvoering moeten gedogen van alle herstellingen die de eigenaar gedurende de loop van het contract zal uitvoeren, zonder op enige schadevergoeding of een vermindering van de bezettingsvergoeding aanspraak te kunnen maken en dit zelfs wanneer de werken meer dan 40 dagen moesten duren.

Artikel 13:

Het ter beschikking gestelde goed wordt verwarmd door middel van centrale verwarming op gas..

De bezetter zal zich met het toezicht en het onderhoud hiervan op zijn kosten gelasten. Ieder jaar zal de bezetter overgaan tot het nazicht, het reinigen en instellen van deze installatie en de nodige herstellingen laten uitvoeren om een normale werking te waarborgen.

Bij onderbreking of uitvallen uit oorzaak van toeval of overmacht kan de bezetter geen vermindering van de bezettingsvergoeding, noch verbreking van onderhavige overeenkomst vorderen.

In geval van een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie zullen de aangesloten bezetters onderling overeenkomen voor het vervullen van bovenvermelde verplichtingen. Ieder van hen blijft evenwel ten aanzien van de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor het niet nakomen van deze verplichtingen.

De bezetter staat in voor de betaling van het privatieve verbruik van water, gas en elektriciteit evenals voor het abonnement op deze distributienetten, voor de betaling van de bezettingsvergoeding der tellers en de aansluitingskosten.

Artikel 14:

Bij het beëindigen van de overeenkomst zal in het bijzijn van de eigenaar en de bezetter of hun afgevaardigde een plaatsbeschrijving bij uitgang worden opgemaakt. Na vergelijking van de plaatsbeschrijvingen bij in- en uitgang wordt een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt met vaststelling van de schade en van de raming van de kostprijs voor herstelling van de schade aangericht door de bezetter.

In hetzelfde proces-verbaal wordt eveneens de periode van onbeschikbaarheid, nodig voor de herstelling van de door de bezetter aangerichte schade, vastgesteld. De schade die hiervan het gevolg is, wordt berekend op basis van de voor deze periode te derven bezettingsvergoeding.

Beide stukken zullen door de afgevaardigden van de partijen worden ondertekend met dien verstande dat de ondertekening van het P.V. van vaststelling in hoofde van de eigenaar geschiedt onder voorbehoud van de goedkeuring door de Minister bevoegd voor de Regie der Gebouwen, en in hoofde van de stad Gent onder voorbehoud van de goedkeuring door haar bevoegde orgaan.

De datum van het overhandigen aan en aanvaarden door de eigenaar van de sleutels zal aangezien worden als deze van de wederterbeschikkingstelling van het goed. Elk voorwerp dat toebehoort aan de bezetter en op dat ogenblik nog in het ter beschikking gestelde goed tegenwoordig is, wordt eigendom van de eigenaar, of zal op kosten van de bezetter door de eigenaar worden weggeruimd en vervoerd.

Artikel 15:

Beide partijen verbinden er zich toe geen reclame, publiciteit en herkenningstekens aan te brengen op de gevels en op het dak van het gebouw.

Artikel 16:

De bezetter zal de verantwoordelijkheid die volgens het Burgerlijk Wetboek op hem rust in geval van brand moeten dekken door middel van een verzekering.

Hij zal die verzekering, alsmede de regelmatig betaling der premies moeten bewijzen door het zenden van een afschrift van de kwijtschriften aan de Regie der Gebouwen te – Vlaanderen Regio West, kantoor houdende: Ketelvest 26/301 te 9000 Gent.

Artikel 17:

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, wordt woonplaats gekozen:

- voor de eigenaar in de kantoren van de Directie van de Regie der Gebouwen te Gent – Vlaanderen Regio West, kantoorhoudende: Ketelvest 26/301 te 9000 Gent, ter attentie van de heer Hugo van Geert, adviseur – diensthoofd.

en

- voor de bezetter te Gent, Botermarkt 1.

Opgemaakt in tweevoud te Gent op datum van

VOOR DE EIGENAAR,

De Administrateur-generaal
van de Regie der Gebouwen,

VOOR DE BEZETTER,

.....

Bijgevoegde bijlage :

- 1) Een lijst met de uit te voeren werken met de hierin vervatte kostenraming goedgekeurd door beide partijen.
- 2) Grondplan met aanduiding (blauw ingekleurd) van de bezette onroerende goederen.