

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 14 oktober 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00817

**Onderwerp:**

**Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Henri Dunantlaan 5A (AZ Jan Palfijn) - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met AZ Jan Palfijn tot inhuurneming door de Stad van een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Henri Dunantlaan 5A voor de periode van 2 jaar.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Elke Decruynaere

**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
- Bijlage 1 - plan
- Bijlage 2 - meetstaat
- Kadastraal plan (informatief)
- financiële bijlage Jan Palfijn (informatief)

---

## MOTIVERING

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

Het kinderdagverblijf De Bron, gehuisvest in een stadseigendom aan de Bevrijdingslaan, dient tijdens geplande renovatiewerken vanaf het voorjaar 2016 een tijdelijke alternatieve locatie te

vinden. Na een lange zoektocht is een locatie gevonden op de site van het AZ Jan Palfijn, daar kan een deel van het kinderdagverblijf tijdelijk naartoe (een ander deel zal in de crèche De Bubbels worden ondergebracht).

Het AZ Jan Palfijn zal een bestaand gebouw naast het ziekenhuis renoveren/inrichten dat zal voldoen aan de normen die opgelegd zijn door Kind en Gezin en de Brandweer voor de uitbating van een kinderdagverblijf.

De Stad zal gedurende 2 jaar gebruik mogen maken van het gebouw en zal daarvoor een jaarlijkse huurprijs van 68 000 EUR betalen.

Het AZ Jan Palfijn zal instaan voor de eigenaarsherstellingen en de Stad zal instaan voor de huurdersherstellingen met uitzondering van de werken die nog binnen garantie vallen bij de aannemer die de renovatiewerken zal uitvoeren. Het personeel van het AZ Jan Palfijn zal ook voorrang krijgen wanneer er plaatsen vrijkomen in het kinderdagverblijf De Bron, dit met een maximum van 8 plaatsen over de gehele huur van de huurovereenkomst.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

De ingebruikname (= datum van voorlopige oplevering) van het gebouw zal volgens de huidige timing in december 2015 gebeuren en de Stad zal de afzonderlijke meters voor energie op haar naam zetten.

Daartoe is een huurovereenkomst opgemaakt die bij huidig besluit ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met het AZ Jan Palfijn tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Henri Dunantlaan 5A voor de duur van 2 jaar.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Facility Management — Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten*

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum nummer 2015500211 werd verleend op 24/09/2015

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	<b>MJP</b>	<b>MJP</b>
--------------	--------	----------	------------	------------

	Positie	Code	2016	2017
3442101BR	6100000	Niet-relevant	68000	68000

Verwachte ontvangsten:  
niet van toepassing

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Huurovereenkomst

**STAD GENT  
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
DIENST VASTGOEDBEHEER**

## **HUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden:

1) Vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn, **AZ Jan Palfijn Gent AV** (autonome verzorgingsinstelling), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Henri Dunantlaan 5, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE0262.926.616

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Rudy Coddens, voorzitter  
Mevrouw Marleen Porto-Carrero bestuurder-directeur

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de verhuurder**" of "**het AZ Jan Palfijn**",

en

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

Mevrouw Martine De Regge, schepen  
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_, beiden met zetel ten  
stadhuize,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.

Het verhuurde goed hoort in volle eigendom toe aan het AZ Jan Palfijn Gent AV, gedurende de ganse duur van de erfpachtovereenkomst (tot 31-12-2052), betreffende een ziekenhuis op en met grond en met alle aanhorigheden, afgesloten tussen het OCMW Gent, erfpachtgever, en het AZ Jan Palfijn Gent, erfpachter.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder een gebouw gelegen te 9000 Gent, aan de Henri Dunantlaan 5A, kadastraal gekend onder de 9<sup>e</sup> afdeling, sectie I, met nummer 006/B/2 met een oppervlakte van +- 623,44 m<sup>2</sup> (471,50 m<sup>2</sup> binnenruimte + 151,94 m<sup>2</sup> buitenruimte) zoals aangeduid op plan in bijlage 1.

Het verhuurde goed zal ingericht en opgeleverd worden volgens de afspraken zoals bepaald in bijlage 2 (plan + meetstaat) van onderhavige overeenkomst. Dit houdt onder meer in dat het verhuurde goed moet voldoen aan de normen opgelegd door de brandweer en Kind en Gezin voor de uitbating van een kinderdagverblijf. Bij de aanvang van de huur dient het pand voorzien te zijn van alle nodige brandveiligheidsvoorzieningen en alle keuringen (gasketel, elektriciteit, brandblusapparaten...). De verhuurder is tevens verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige milieuvergunningen. De voorgelegde plannen kunnen eventueel gewijzigd worden in overleg en mits goedkeuring van de Dienst Kinderopvang van de Stad Gent.

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 voor de plaatsbeschrijving zullen door partijen bij helften gedeeld worden.

De huurder verklaart op de hoogte te zijn dat enkel het gelijkvloers kan gebruikt worden als publiek toegankelijke ruimte. De in huur gegeven ruimte op de eerste verdieping zullen enkel gebruikt worden door het personeel en kan in geen geval gebruikt worden als publiek toegankelijke ruimte.

De huurder kan 6 maal per jaar kosteloos gebruik maken van de vergaderfaciliteiten van het Jan Palfijn voor het organiseren van o.a. ouderavonden. De huurder zal de ruimtes reserveren conform de afspraken die gelden binnen het AZ Jan Palfijn en indien er gebruik zal gemaakt worden van de catering, zal daarvoor de gangbare prijs worden betaald die vooraf zal overgemaakt worden aan de huurder. Indien de huurder meer dan 6 maal per jaar gebruik wenst te maken van de vergaderfaciliteiten, dan zal de verhuurder daarvoor de gangbare prijs voor derden aanrekenen.

De verhuurder zal een zone 'kort parkeren' (6 plaatsen) en extra fietsenstallingen (2 fietsenrekken) voorzien om de goede werking van het kinderdagverblijf te faciliteren.

### **ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in huur gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als kinderdagverblijf waar er 56 plaatsen zullen worden voorzien met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren zonder een uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de verhuurder.

### **ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee jaar ingaande op de datum van de voorlopige oplevering van het pand en dit ten vroegste op 18/12/2015, de effectieve ingangsdatum: ..... De overeenkomst eindigt van rechtswege daags voor de tweede verjaardag van de overeenkomst.

Indien de huurder na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de verhuurder hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst – schriftelijk in kennis te stellen. De verhuurder beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De opzegging kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren door de huurder mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden.

#### **ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE**

De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op 68 000,00 EUR. Deze vergoeding omvat naast de huur van het onroerend goed ook de andere verplichtingen van de verhuurder die expliciet zijn opgenomen in onderhavige overeenkomst. De huurder dient in te staan voor de kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het kinderdagverblijf, tenzij anders overeengekomen in de overeenkomst.

De huur dient maandelijks betaald te worden op het rekeningnummer van de verhuurder op het rekeningnummer.....

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:

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; zijnde ....
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde ....

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 vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

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

#### **ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN**

De verhuurder zal het verhuurde goed voorzien van afzonderlijke meters voor water, elektriciteit en gas en de huurder verbindt er zich toe om deze meters op haar naam over te nemen.

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

## **ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in de staat zoals het zal worden opgeleverd na uitvoering van de werken met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken. De huurder verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden.

De huurder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het burgerlijk wetboek.

De verhuurder neemt de eigenaarsherstellingen op zich samen met de herstellingen die vallen binnen de garantietermijn van de uitvoerder van de renovatiewerken. De huurder verbindt zich ertoe om schade en uit te voeren herstellingen zo snel mogelijk door te geven aan de verhuurder.

## **ARTIKEL 7 - SCHOONMAAK EN AFVALBEHEER**

De huurder zal instaan voor de schoonmaak van het verhuurde goed en zal de kosten daarvoor op zich nemen.

De verhuurder dient in te staan voor het regelmatig onderhoud van de groenzone die deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst. De verhuurder zal tevens instaan voor de onkruidverwijdering en het sneeuwvrij maken van de toegang van en naar het verhuurde goed.

De huurder dient in te staan voor het afvalbeheer van het kinderdagverblijf. De Stad zal instaan voor het plaatsen van afvalcontainers en zal tevens zorgen voor de regelmatige ophaling ervan op haar kosten.

## **ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN**

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder 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 huurder moet een kopie van zijn verzekeringspolis na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de verhuurder.

## **ARTIKEL 9 – VOORRANG PLAATSEN OPVANG PERSONEEL JAN PALFIJN**

Wanneer er plaatsen vrijkomen in de kinderopvang die zal uitgebaat worden in het verhuurde goed, zullen deze bij voorrang toegewezen worden aan het personeel van het AZ Jan Palfijn die reeds zijn ingeschreven bij de Dienst Kinderopvang van de Stad Gent. Dit rekeninghoudend met een maximum van 8 plaatsen over de duur van deze overeenkomst.

## **ARTIKEL 10 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

De verhuurder verbindt zich ertoe om het verhuurde pand mee op te nemen in het bestaande beveiligingsplan van de site.

De huurder dient toegang te nemen tot de site van het AZ Jan Palfijn conform de afspraken die gelden binnen de site. De verhuurder dient de nodige informatie en toegangscode te voorzien voor het personeel van de huurder.

## **ARTIKEL 11 - SLOTBEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen voor de Stad als huurder.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuisse;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.  
Gent,

Voor het **AZ Jan Palfijn Gent AV**,

De voorzitter

De bestuurder - directeur

Rudy CODDENS

Marleen PORTO-CARRERO

Voor de **Stad Gent**

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16  
juni 2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen