

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 april 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00329

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 voor het stadseigendom gelegen te Gent, Groentenmarkt +7 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst met de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen met betrekking tot het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7, voor de periode ingaand op 1 april 2015 en eindigend op 31 juli 2021.

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 42, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.
- Wet van 30/04/1951 betreffende de regels inzake handelshuur.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 2
- Handelshuurovereenkomst 24 juni 2003 (informatief)
- Bijakte nr. 1 (informatief)
- Financiële gevolgen (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 24 juni 2003 werd tussen de Stad Gent en de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen een handelshuurovereenkomst gesloten waarbij de Stad Gent een gedeelte van het stadseigendom gekend als het 'Groot Vleeshuis', en het penshuisje nr.7 beide gelegen te 9000 Gent,

Groentenmarkt +7, bekend ten kadaster onder Gent, 3de afdeling, sectie C, perceelnummers 0013C en 0013 08, in huur heeft gegeven aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, voor een termijn van 9 jaar, ingaande op 2 september 2003 en aflopend op 31 augustus 2012.

Op 29 januari 2008 werd tussen voormelde partijen een bijakte aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 gesloten waarbij door de Stad Gent aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen een vermindering van de huurwaarborg werd toegekend.

Ingevolge artikel 14, 2° van de Wet van 30 april 1951 werd de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 hernieuwd voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 september 2012 en aflopend op 31 augustus 2021, aan dezelfde voorwaarden (collegebesluit van 30 augustus 2012).

Op 24 september 2012 werd tussen de Stad Gent en de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen een gebruiksovereenkomst gesloten waarbij de Stad Gent het sanitaire gedeelte van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7, bekend ten kadaster onder Gent, 3de afdeling, sectie C, perceelnummer 0013C, in gebruik heeft gegeven aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, voor een termijn van 9 jaar, ingaande op 1 augustus 2012 en aflopend op 31 juli 2021.

Voormelde gebruiksovereenkomst d.d. 24 september 2012 werd in onderling overleg vervroegd beëindigd ingevolge het collegebesluit d.d. 5 maart 2014. Het sanitair werd toen ontheven van zijn publiek karakter en werd ter beschikking gesteld van de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen tot 1 juli 2014.

Ingevolge de collegebeslissing d.d. 3 juli 2014 werd voormelde terbeschikkingstelling aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen verlengd tot bij aanvang van deze overeenkomst, zijnde 1 april 2015.

De Stad Gent wenst het sanitaire gedeelte, dat op heden ter beschikking wordt gesteld aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, mede het voorwerp te laten uitmaken van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 gelet op het feit dat het sanitair onlosmakelijk verbonden is aan de uitbating van het 'Groot Vleeshuis' door de vzw Economisch Raad voor Oost-Vlaanderen.

Alsook engageert de Stad zich tot het uitvoeren van enkele noodzakelijke herstellingswerken aan het dak ten opzichte van de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hiertoe werd besloten een bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 tussen partijen op te maken, die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 met de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen betreffende het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7 voor een periode ingaande op 1 april 2015 en eindigend op 31 augustus 2021.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Gezamenlijk Departement Facility Management — Dienst Vastgoedbeheer**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34726 Opmaken en uitvoeren van beleidsvoorstellen m.b.t. vastgoedportefeuille*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	Totaal
343350000	6491000	XHU.HUU	9.296,00	12.394,67	12.394,67	79.532,46

De huursubsidie voor een bedrag van 12.394,67 euro per jaar (9.296,00 euro voor het jaar 2015) kan vanaf 1 april 2015 geboekt worden op budgetplaats 343350000 met budgetpositie 6491000 voor het dienstjaar 2015 e.v.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	Totaal
347250003	7020000	XHU.HUU	9.296,00	12.394,67	12.394,67	79.532,46
347250002	7020000	NIET_RELEVANT	35.965,85	47.954,47	47.954,47	307.707,85

De huursubsidie voor een bedrag van 12.394,67 euro per jaar (9.269,00 voor het jaar 2015) kan vanaf 1 april 2015 geboekt worden op budgetplaats 347250003 met budgetpositie 7020000 voor het dienstjaar 2015 e.v.

De inkomsten van huurgelden voor een bedrag van 47.954,47 euro per jaar (35.965,85 euro voor het jaar 2015) kunnen vanaf 1 april 2015 geboekt worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7020000 voor het dienstjaar 2015 e.v.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 2

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

BIJAKTE 2 AAN DE
HANDELSHUUROVEREENKOMST
D.D. 24 JUNI 2003

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____, voor wie handelen:

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

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de stad**",

en

2) De Vereniging zonder winstoogmerk "ECONOMISCHE RAAD voor OOST-VLAANDEREN", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0410.436.890.

Opgericht op 17 juli 1964, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 1964 onder nummer 4406/64, zoals laatst gewijzigd op de Raad van Bestuur van 25 juni 2013, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 2013 onder nummer 13149169 onder nummer

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Jozef Dauwe, voorzitter, wonende te 9200 Dendermonde, Gentssesteenweg 120
De heer Brecht Carels, directeur, wonende te 8581 Kerkhove, Oudenaardsesteenweg 601

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.”

Op 24 juni 2003 werd tussen de Stad Gent en de vzw Economisch Raad voor Oost-Vlaanderen een handelshuurovereenkomst afgesloten waarbij de Stad Gent een gedeelte van het stadseigendom gekend als het 'Groot Vleeshuis' en het penshuisje nr. 7 beiden gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7, bekend ten kadaster onder Gent, 3^{de} afdeling, sectie C, perceelnummers 0013C en 0013 08, in huur heeft gegeven aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, voor een termijn van 9 jaar, ingaande op 1 september 2003 en aflopend op 31 augustus 2012.

Op 29 januari 2008 werd tussen voormelde partijen een bijakte aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 afgesloten waarbij door de Stad Gent aan de vzw Economische Raad voor Oost-vlaanderen een vermindering van de huurwaarborg werd toegekend.

Ingevolge artikel 14 ,2° van de wet van 30 april 1951 werd de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 hernieuwd voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 september 2012 en aflopend op 31 augustus 2021, aan dezelfde voorwaarden.

Op 24 september 2012 werd tussen de Stad Gent en de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen een gebruiksovereenkomst afgesloten waarbij de Stad Gent het sanitaire gedeelte van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7, bekend ten kadaster onder Gent, 3^{de} afdeling, sectie C, perceelnummer 0013C, in gebruik heeft gegeven aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, voor een termijn van 9 jaar, ingaande op 1 augustus 2012 en aflopend op 31 juli 2021.

Voormelde gebruiksovereenkomst d.d. 24 september 2012 werd in onderling overleg vervroegd beëindigd ingevolge het collegebesluit d.d. 5 maart 2014. Het sanitair werd toen ontheven van zijn publiek karakter en werd ter beschikking gesteld van de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen tot 1 juli 2014.

Ingevolge de collegebeslissing d.d.3 juli 2014 werd voormelde terbeschikkingstelling aan de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen verlengd tot bij aanvang van onderhavige overeenkomst, zijnde 1 april 2015.

Beide partijen verklaren onderhavige overeenkomst aan te gaan tot aanvulling/wijziging van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

Het voorwerp van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 wordt vanaf 1 april 2015, met uitzondering van de jaarlijkse Gentse Feesten periode, uitgebreid met het volgende:

Het sanitair en bijhorende gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt +7, kadastraal bekend onder Gent, 3^{de} afdeling, sectie C, perceelnummer 0013C, zoals aangeduid in gele kleur op het bijgaand plan aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003.

ARTIKEL 2

Artikel 3 van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 wordt vanaf 1 april 2015 vervangen door het volgende:

De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op 60.349,14 euro.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige handelshuurovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding op 47.954,47 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	60.349,14
Te betalen huurvergoeding	47.954,47
Huursubsidie	12.394,67

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van **12.394,67** met ingang van 1 april 2015 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 7 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} of 2^{de} driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder verbindt er zich toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De huurder wordt vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de stad te bezorgen.

De stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de verplichtingen opgenomen in de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, gewijzigd aan de hand van bijakte 1 d.d. 29 januari 2008 en gewijzigd aan de hand van onderhavige bijakte 2 zal de huursubsidie onmiddellijk worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op vandaag.

De huurder dient jaarlijks een vergoeding te betalen van 47.954,47 euro (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf-maandelijke termijnen van **3.996,21 euro** op rekeningnummer BE31091000283955 van de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, 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	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding, zijnde maart van ieder jaar.
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die waarin de overeenkomst goedgekeurd is door de gemeenteraad; zijnde januari 2015.

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 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, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 3

De Stad Gent laat in de loop van 2015 volgende dringende werken uitvoeren:

- het verdichten van alle kilgoten en muuraansluitingen per dakkapel met opgekleefde zwarte EPDM-stroken;
- het opkitten van de spaties met de leien;
- het vervangen van de twee glazen invullingen om de twee dakkapellen door een standaard schoepenrooster (zwart gelakt en gemonteerd langs de binnenzijde).

De uitvoering van de investeringswerken zal worden opgevolgd door de Dienst Bouwprojecten van de Stad Gent.

De Stad Gent verbindt zich ertoe volledige verantwoordelijkheid te nemen inzake deze investeringswerken.

De Stad Gent tracht de hinder aan de normale activiteiten van de huurder tijdens de werken tot een minimum te beperken, en verbindt zich ertoe de huurder regelmatig te informeren over het verloop van de werken.

ARTIKEL 3

Artikel 12 van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 wordt geschrapt.

ARTIKEL 4 - GENTSE FEESTEN

Jaarlijks zal tijdens de Gentse Feesten het sanitair opengesteld worden als publiek sanitair. De uitbating van het sanitair zal in deze periode waargenomen worden door de Stad Gent.

Eventuele aangebrachte schade tijdens voormelde periode zal door de stad Gent worden hersteld.

Afspraken zullen in deze periode jaarlijks gemaakt worden met de dienst Service en Logistiek van de Stad Gent

ARTIKEL 5

De overige voorwaarden, onderschreven in de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, zoals gewijzigd in de bijakte 1 d.d. 29 januari 2008, blijven behouden voor zover zij niet door bovenvermelde artikelen werden aangepast.

ARTIKEL 6 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van onderhavige bijakte 2 aan de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, zoals gewijzigd in de bijakte 1 d.d. 29 januari 2008, wordt door de dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder, met inbegrip van registratierechten.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder op diens maatschappelijke zetel;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

Brecht Carels
Directeur

Jozef Dauwe
voorzitter