

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 10 februari 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00167

**Onderwerp:**

**Bruikleenovereenkomsten voor de brandweerkazernes gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Kortrijksesteenweg 1102, te 9000 Gent, Roggestraat 70, te 9032 Wondelgem (Gent), Heinakker 29 en te 9000 Gent, Peter Benoitlaan 80 - Wijziging**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de bruikleenovereenkomsten met de Brandweerzone Centrum voor de hieronder vermelde brandweerkazernes, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, te wijzigen:

- de brandweerkazerne gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg 1102;
- de brandweerkazerne gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70;
- de brandweerkazerne gelegen te 9032 Wondelgem, Heinakker 29;
- de brandweerkazerne gelegen te 9000 Gent, Peter Benoitlaan 80;

voor de duur van 2 jaar, ingaand op 1 januari 2015.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Daniel Termont

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

---

## 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 X, hoofdstuk I 'Bruikleen of Commodaat'.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- bruikleenovereenkomst Heinakker
- bijlage 1 bij bruikleenovereenkomst Heinakker

- bijlage 2 bij bruikleenovereenkomst Heinakker
- bijlage 3 bij bruikleen Heinakker
- bijlage 4 Bruikleen Heinakker
- bruikleenovereenkomst kortrijksesteenweg
- bijlage 1 bij bruikleen kortrijksesteenweg
- Bijlage 2 bij bruikleen kortrijksesteenweg
- bijlage 3 bij bruikleen kortrijksesteenweg
- bijlage 4 bij bruikleen kortrijksesteenweg
- bijlage 5 bij bruikleen kortrijksesteenweg
- bruikleenovereenkomst Roggestraat
- bijlage 1 bij bruikleen Roggestraat
- bijlage 6 bruikleen kortrijksesteenweg
- bruikleenovereenkomst Peter Benoitlaan stad vs. zone
- bruikleenovereenkomst SOGENT-STAD
- plan Peter Benoitlaan
- verslag rond De Porre
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Kortrijksesteenweg
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Roggestraat
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Heinakker
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Peter Benoitlaan

---

## MOTIVERING

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

Vanaf 1 januari 2015 is de Stad Gent toegetreden tot de Hulpverleningszone Centrum die vanaf dat ogenblik werd opgericht als Brandweerzone met rechtspersoonlijkheid.

Overeenkomstig artikel 215, §1 ev. van de Wet van 15 mei 2007 op de Civiele Veiligheid ‘*worden de kazernes en de andere onroerende goederen, hierin begrepen de goederen onroerend door bestemming, die eigendom zijn van de gemeente, en die noodzakelijk zijn voor het onderbrengen van het administratief en operationeel personeel [van de brandweer] overgedragen aan de zones of ter beschikking gesteld onder de voorwaarden bepaald door de Koning bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.*’

In dit kader had de Dienst Vastgoedbeheer een onderzoek verricht naar de verschillende juridische mogelijkheden van terbeschikkingstelling van de onroerende goederen aan de Zone.

Uit de bespreking van het voorgaande onderzoek naar juridische constructies van terbeschikkingstelling van de onroerende goederen aan de Zone, was gebleken dat er momenteel nog heel wat onduidelijkheden zijn rond de opstart van de Zone.

Om die reden werd - in uitvoering van de hierboven vermelde wettelijke bepaling - door de Prezoneraad en de diverse steden en gemeenten die tot de Zone Centrum zullen toetreden overeengekomen om gedurende een overgangsperiode van 2 jaar een (kosteloze) bruikleenovereenkomst te sluiten voor alle kazernes die opgenomen worden in de Zone en dit onder de volgende voorwaarden:

- de overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 2 jaar, en is enkel vervroegd opzegbaar door de Zone op voorlegging van een beslissing van de Zoneraad waarbij beslist werd om de desbetreffende kazerne niet langer als kazerne te gebruiken.

- de partijen verbinden zich ertoe om tegen het einde van deze overeenkomst een nieuwe

overeenkomst te sluiten omtrent het verder ter beschikking stellen van de betreffende kazerne aan de Zone.

In dat opzicht zal een evaluatie gebeuren van de lopende overeenkomsten tegen september 2016.

- De terbeschikkingstelling van de kazernes gebeurt kosteloos.

- De Zone neemt wel alle eigenaarslasten en eigenaarsherstellingen op zich, met uitzondering van de eigenaarsherstellingen die zich omwille van de veiligheid van bij de aanvang van deze bruikleenovereenkomst opdringen en vastgesteld worden bij de plaatsbeschrijving. Deze laatste herstellingen zullen aan de Zoneraad en de Stad worden voorgelegd teneinde een regeling uit te werken omtrent de financiering ervan.

De brandweerkazerne gelegen te 9032 Wondelgem, Heinakker 29 is in gebruik door de Stad door middel van een huurovereenkomst d.d. 24/03/1986 met de nv Van Doorselaere, zoals gewijzigd bij addendum d.d. 10 januari 1992. Overeenkomstig artikel 1 van deze overeenkomst dient de Stad de goedkeuring van de verhuurder te bekomen over de voorliggende bruikleenovereenkomst. Deze goedkeuring werd gevraagd aan de eigenaar bij schrijven van 12 november 2014 en bekomen bij mailbericht van 18 november 2014.

In de hoger vermelde hoofdhuurovereenkomst is ook bepaald dat de Stad (als huurder) enkel dient in te staan voor de huurdersherstellingen en dat de eigenaar instaat voor de eigenaarsherstellingen. Deze bepaling werd in de bruikleenovereenkomst met de Brandweerzone overgenomen. Voor deze kazerne dient de Zone dus - bij uitzondering- niet in te staan voor de eigenaarslasten.

Overeenkomstig deze principes had de Dienst Vastgoedbeheer vier bruikleenovereenkomsten opgemaakt voor de brandweerkazernes van de Stad Gent, gelegen te:

- 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Kortrijksesteenweg 1102;
- 9000 Gent, Roggestraat 70;
- 9032 Wondelgem, Heinakker 29;
- 9000 Gent, Peter Benoitlaan 80.

Deze bruikleenovereenkomsten werden voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad Gent van 16 december 2014.

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

In de goedgekeurde bruikleenovereenkomsten was telkenmale opgenomen dat de Zone haar huurdersaansprakelijkheid diende te verzekeren bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij. Na besprekingen met de gezamenlijke verzekeraar van de Stad en de Zone, nl. Ethias, bleek dat het - voor de gebouwen waar de Stad eigenaar van is, of waar de Stad zelf verzekerd is via een afstand van verhaal- om financiële redenen voor de Zone voordeliger zou zijn om haar huurdersaansprakelijkheid te verzekeren via een afstand van verhaal. Dit laatste dient evenwel contractueel voorzien te zijn in de overeenkomsten tussen de Stad en de Zone, hetgeen tot op heden niet het geval is.

Voor de kazerne te 9032 Gent, Heinakker 29, die de Stad zelf in huur genomen heeft en waar ze dus geen afstand van verhaal als eigenaar kan bedingen, blijft de verzekeringsplicht zoals ze oorspronkelijk opgenomen was in de eerder goedgekeurde bruikleenovereenkomst ongewijzigd bestaan.

Verder is het Departement Facility Management van de Stad Gent met de Zone aan het onderzoeken op welke vlakken er synergiën tussen deze beide entiteiten mogelijk zijn en zijn er gesprekken lopende rond een eventuele dienstverlening van het Departement FM aan de Zone, en de modaliteiten waaronder dit zal gebeuren. Dit betekent dat er mogelijk is voor de

brandweerkazerners van de Stad Gent zal afgeweken worden van de bepaling rond het opnemen van de eigenaars- en huurdersherstellingen voor deze brandweerkazernes door de Zone, hetgeen best ook contractueel voorzien wordt.

De bruikleenovereenkomsten dienden dus op deze vlakken aangepast te worden.

Zo werd het artikel rond de verzekeringsplicht gewijzigd in de overeenkomsten mbt de kazernes in de Roggestraat 70, de Kortrijksesteenweg 1102 en de Peter Benoitlaan 80.

Het artikel rond de 'onderhouds- en herstellingsplicht' werd aangepast in de overeenkomsten mbt de kazernes in de Roggestraat 70, Kortrijksesteenweg 1102, de Peter Benoitlaan 80 en de Heinakker 29.

Om deze reden moeten de goedgekeurde bruikleenovereenkomsten gewijzigd worden.

---

## Beslist het volgende:

---

### VOORSTEL

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de wijzigingen aan de bruikleenovereenkomst met de Hulpverleningszone (Brandweezerzone) Centrum betreffende het stadseigendom gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Kortrijksesteenweg 1102, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde, en er integraal deel van uitmakende bijlage. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaand op 1 januari 2015.

#### **Artikel 2:**

Keurt goed de wijzigingen aan de bruikleenovereenkomst met de Hulpverleningszone (Brandweezerzone) Centrum betreffende het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde, en er integraal deel van uitmakende bijlage. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaand op 1 januari 2015.

#### **Artikel 3:**

Keurt goed de wijzigingen aan de bruikleenovereenkomst met de Hulpverleningszone (Brandweezerzone) Centrum betreffende het door de Stad gehuurde onroerend goed gelegen te 9032 Wondelgem (Gent) Heinakker 29, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde, en er integraal deel van uitmakende bijlage. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaand op 1 januari 2015.

#### **Artikel 4:**

Keurt goed de wijzigingen aan de bruikleenovereenkomst met de Hulpverleningszone (Brandweezerzone) Centrum betreffende het door de Stad in bruikleen genomen onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Peter Benoitlaan 80, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 december 2014, zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde, en er integraal deel van uitmakende bijlage. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaand op 1 januari 2015.

---

---

## 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 is niet van toepassing

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Kortrijksesteenweg
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Roggestraat
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Heinakker
- Wijzigingen bruikleenovereenkomst Peter Benoitlaan

**Overzicht van de wijzigingen aan de overeenkomst mbt. de brandweerkazerne gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg 1102.**

- a. In deze overeenkomst werd de benaming van de bruikleener gewijzigd van 'Brandweerzone Centrum' in de officiële benaming 'Hulpverleningszone Centrum'
  
- b. In deze overeenkomst werd het artikel aangaande 'aansprakelijkheid en verzekeringen' gewijzigd in volgende zin:

*"De gebruiker verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed, (a) te betrekken en te gebruiken als een "goede huisvader" en (b) daden te vermijden waardoor de Stad benadeeld zou kunnen worden, en (c) tevens in te staan voor de personen voor wie zij eventueel de verantwoordelijkheid zouden dragen, onder meer overeenkomstig art. 2 laatste lid.*

*Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren van alle aansprakelijkheid ten aanzien van derden ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, diefstal of enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het onroerend goed door de gebruiker, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk wetboek.*

*De Stad verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed te verzekeren voor wat betreft de risico's van brand en ev. bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag, met een vrijstelling per gebeurtenis van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540.*

*De partijen van huidige bruikleenovereenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat zij eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen alle personen van hun dienst en hun gemandateerden, wegens nadeel dat zij zouden ondergaan ten gevolge van schadegevallen zoals brand, waterschade of ongevallen, en verbinden er zich toe een dergelijke afstand te doen en aanvaarden door elke onderhuurder of bezetter, evenals door hun verzekeraars, behalve het behoud van een verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.*

*Wat betreft de aansprakelijkheid in eerste risico ten belope van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540 per gebeurtenis, verbindt de gebruiker er zich toe gedurende de ganse periode van de overeenkomst, deze 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 brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag."

- c. In deze overeenkomst werd de passage 'behoudens andersluidende specifieke afspraken tussen de Stad en de Zone' toegevoegd aan het begin van de tweede alinea van het artikel betreffende 'onderhoud en herstellingen' hetwelke luidde als volgt:

*' De gebruiker dient voor eigen rekening in te staan voor de huurders- zowel als de eigenaarslasten en neemt derhalve alle onderhoudswerken en herstellingen, zelfs al betroffen deze eigenaarsherstellingen, op zich, met respect voor de ev. toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten in deze.'*

**Overzicht van de wijzigingen aan de overeenkomst mbt. de brandweerkazerne gelegen te 9000 Gent Roggestraat 70.**

- a. In deze overeenkomst werd de benaming van de bruikleener gewijzigd van 'Brandweerzone Centrum' in de officiële benaming 'Hulpverleningszone Centrum'
  
- b. In deze overeenkomst werd het artikel aangaande 'aansprakelijkheid en verzekeringen' gewijzigd in volgende zin:

*"De gebruiker verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed, (a) te betrekken en te gebruiken als een "goede huisvader" en (b) daden te vermijden waardoor de Stad benadeeld zou kunnen worden, en (c) tevens in te staan voor de personen voor wie zij eventueel de verantwoordelijkheid zouden dragen, onder meer overeenkomstig art. 2 laatste lid.*

*Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren van alle aansprakelijkheid ten aanzien van derden ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, diefstal of enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het onroerend goed door de gebruiker, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk wetboek.*

*De Stad verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed te verzekeren voor wat betreft de risico's van brand en ev. bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag, met een vrijstelling per gebeurtenis van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540.*

*De partijen van huidige bruikleenovereenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat zij eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen alle personen van hun dienst en hun gemandateerden, wegens nadeel dat zij zouden ondergaan ten gevolge van schadegevallen zoals brand, waterschade of ongevallen, en verbinden er zich toe een dergelijke afstand te doen en aanvaarden door elke onderhuurder of bezetter, evenals door hun verzekeraars, behalve het behoud van een verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.*

*Wat betreft de aansprakelijkheid in eerste risico ten belope van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540 per gebeurtenis, verbindt de gebruiker er zich toe gedurende de ganse periode van de overeenkomst, deze 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 brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag."

- c. In deze overeenkomst werd de passage *'behoudens andersluidende specifieke afspraken tussen de Stad en de Zone'* toegevoegd aan het begin van de tweede alinea van het artikel betreffende 'onderhoud en herstellingen' hetwelke luidde als volgt:

*' De gebruiker dient voor eigen rekening in te staan voor de huurders- zowel als de eigenaarslasten en neemt derhalve alle onderhoudswerken en herstellingen, zelfs al betroffen deze eigenaarsherstellingen, op zich, met respect voor de ev. toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten in deze.'*

**Overzicht van de wijzigingen aan de overeenkomst mbt. de brandweerkazerne gelegen te 9032 Wondelgem, Heinakker 29.**

- a. In deze overeenkomst werd de benaming van de bruiklener gewijzigd van 'Brandweerzone Centrum' in de officiële benaming 'Hulpverleningszone Centrum'
  
- b. In deze overeenkomst werd de passage *'behoudens andersluidende specifieke afspraken tussen de Stad en de Zone'* toegevoegd aan het begin van de tweede alinea van het artikel betreffende 'onderhoud en herstellingen' hetwelke luidde als volgt:

*' De gebruiker dient voor eigen rekening in te staan voor de huurders- zowel als de eigenaarslasten en neemt derhalve alle onderhoudswerken en herstellingen, zelfs al betroffen deze eigenaarsherstellingen, op zich, met respect voor de ev. toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten in deze.'*

**Overzicht van de wijzigingen aan de overeenkomst mbt. de brandweerkazerne gelegen Peter Benoitlaan 80.**

- a. In deze overeenkomst werd de benaming van de bruikleener gewijzigd van 'Brandweerzone Centrum' in de officiële benaming 'Hulpverleningszone Centrum'
- b. In deze overeenkomst werd het artikel aangaande 'aansprakelijkheid en verzekeringen' gewijzigd in volgende zin:

*"De gebruiker verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed, (a) te betrekken en te gebruiken als een "goede huisvader" en (b) daden te vermijden waardoor de Stad benadeeld zou kunnen worden, en (c) tevens in te staan voor de personen voor wie zij eventueel de verantwoordelijkheid zouden dragen,.*

*Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren van alle aansprakelijkheid ten aanzien van derden ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, diefstal of enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het onroerend goed door de gebruiker, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk wetboek.*

*De eigenaar van het onroerend goed, Sogent, heeft zich er jegens de Stad als gebruiker toe verbonden om het goed te verzekeren met een afstand van verhaal tegen de gebruiker.*

*Gezien de staat van het goed en de toekomst ervan, is het pand in de verzekering van de eigenaar opgenomen onder de rubriek "heropbouwwaarde niet-woningen", en zijn enkel de afdelingen brand en waterschade verzekerd.*

*De Stad verbindt zich er toe een uitbreiding van deze afstand van verhaal jegens de Zone, als gebruiker, te bekomen."*

- c. In deze overeenkomst werd de passage 'behoudens andersluidende specifieke afspraken tussen de Stad en de Zone' toegevoegd aan het begin van de tweede alinea van het artikel betreffende 'onderhoud en herstellingen' hetwelke luidde als volgt:

*' De gebruiker dient voor eigen rekening in te staan voor de huurders- zowel als de eigenaarslasten en neemt derhalve alle onderhoudswerken en herstellingen, zelfs al betroffen deze eigenaarsherstellingen, op zich, met respect voor de ev.*

*toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten in deze.'*