

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 januari 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00024

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte 1 aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006 voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte 1 aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006 met de vzw Kunst(h)art met betrekking tot een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16 voor een periode van 27 maanden, ingaande met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 tot en met 30 november 2015.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

- 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):

- Ontwerp bijakte 1 aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006
- Huurovereenkomst d.d. 28 november 2006
- Financiële gevolgen (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 28 november 2006 werd tussen de Stad Gent en de vzw Kunst(h)art een huurovereenkomst afgesloten, waarbij de Stad Gent een gedeelte van het gebouw gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16, kadastraal bekend onder Gent, 11de afdeling, sectie L, perceelnummer 0004N, op heden bekend ten kadaster onder Gent, 11de afdeling, sectie L, perceelnummer 0004T, in huur heeft

gegeven aan de vzw Kunst(h)art, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 december 2006 en eindigend op 30 november 2015.

Gelet op het feit dat de Integratiedienst een deel van zijn werking verhuisde naar een nieuwe locatie kwamen een aantal lokalen vrij op de site gelegen aan de Wolterslaan.

Vzw Kunst(h)art richtte een aanvraag naar de Stad Gent tot het bekomen van een gebruiksrecht van 3 lokalen op de site aldaar gelegen.

Na een intern onderzoek door de Dienst Vastgoedbeheer kon aan voormelde vraag worden voldaan.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hier toe werd een bijakte 1 - ingaande met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 en eindigend op 30 november 2015 - aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006 opgemaakt, 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 1 aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006 met de vzw Kunst(h)art betreffende een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16 voor een periode van 27 maanden ingaande met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 en eindigend op 30 november 2015.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *het operationeel uitvoeren van een vastgoedbeheer*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

Artikel	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	Totale
			JAAR 2013	JAAR 2014	JAAR 2015	JAAR X+3	JAAR X+4	JAAR X+5	
77050DK/331-01	11389	Wolterslaan 16	7.186,96 euro	21.560,89 euro	19.764,15 euro				48.5 euro

--	--	--	--	--	--	--	--	--

De huursubsidie voor een bedrag van 21.560,89 euro per jaar kan met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 geboekt worden op artikel 7705DK/331-01 van het boekjaar 2013 e.v.

BMAR - 6491000

Budgetplaats - 341140000

Verwachte ontvangsten:

Artikel	Subsidiecode	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP
				JAAR 2013	JAAR 2014	JAAR 2015	JAAR X+3	JAAR X+4
77050DK/163-01		11389	Wolterslaan	7.186,96 euro	21.560,89 euro	19.764,15 euro		
77050DK/161-48		11389	Wolterslaan	1.133,52 euro	3.400,56 euro	3.117,18 euro		

De ontvangsten van huurgelden voor een bedrag van 21.560,89 euro per jaar kunnen met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 geboekt worden op artikel 7750DK/163-01 van het boekjaar 2013 e.v.

BMAR - 7020000

Budgetplaats - 347250003

De ontvangsten van nutsvoorzieningen voor een bedrag van 3.400,56 euro per jaar kunnen met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013 geboekt worden op artikel 7750DK/161-48 van het boekjaar 2013 e.v.

BMAR - 7040000

Budgetplaats - 347250002

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Ontwerp bijakte 1 aan de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

**BIJAKTE 1 AAN DE
HUUROVEREENKOMST
D.D. 28 NOVEMBER 2006**

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 (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 3 januari '13)
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De Vereniging zonder winst oogmerk "KUNST(H)ART", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Wolterslaan 16. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0863541213.

Opgericht op 13 januari 2004, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 februari 2004 onder nummer 04033834, zoals laatst gewijzigd op de Algemene Vergadering van 23 januari 2010, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2010 onder nummer 10124631.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Lionel Van Overbeke, voorzitter, wonende te 9000 Gent - Fuchsiastraat 88
De heer Dirk Thienpont, ondervoorzitter, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem - Bunderweg 11
Mevrouw Lies Pinnewaert, ondervoorzitter, wonende te 9000 Gent - Oude schapenmarkt 16a

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 politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.”

Op 28 november 2006 werd tussen de Stad Gent en de vzw Kunst(h)art een huurovereenkomst afgesloten, waarbij de Stad Gent een gedeelte van het gebouw gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16, kadastraal bekend onder Gent, 11^{de} afdeling, sectie L, perceelnummer 0004N, op heden bekend ten kadaster onder Gent, 11^{de} afdeling, sectie L, perceelnummer 0004T, in huur heeft gegeven aan de vzw Kunst(h)art, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 december 2006 en eindigend op 30 november 2015.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel het voorwerp van de huurovereenkomst van 28 november 2006 uit te breiden.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

3 lokalen in het gebouw gelegen te 9000 Gent, Wolterslaan 16, kadastraal bekend onder Gent, 11^{de} afdeling, sectie L, perceelnummer 0004T, zoals aangeduid in gele kleur op bijgevoegd plan, worden mede in huur gegeven aan de huurder, met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2013, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de oorspronkelijke huurovereenkomst d.d.28 november 2006 en desgevallend gewijzigd in onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 3 van de huurovereenkomst d.d.28 november 2006 wordt vanaf 1 september 2013 gewijzigd als volgt:

Rekening houdende met de aard, de ligging, de ouderdom en de staat van onderhoud van het gebouwencomplex en steunend op de beschikbare passende vergelijkingspunten, schat de Ontvanger der registratie, in zijn schattingsverslag d.d. 3 juli 2006 de jaarlijkse huurwaarde op 70,00 euro/m², geïndexeerd tot op 1 juli 2013 op 80,05 euro/m².

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 huurovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding symbolisch op één euro (1EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	21.560,89
Te betalen huurvergoeding	0,00
Huursubsidie	21.560,89

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van **21.560,89 euro** met ingang van 1 september 2013 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 4 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 blijft de huursubsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. de huurder is verplicht zich te houden aan het convenant afgesloten tussen de Stad Gent en de vzw Kunst(h)art betreffende het beheer en de uitbating van de gehuurde lokalen.

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 bovenvermelde voorwaarden zal op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie 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 huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2004), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die waarin de overeenkomst goedgekeurd is door de gemeenteraad;

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 3

Artikel 4 van de huurovereenkomst d.d.28 november 2006 wordt vanaf 1 september 2013 gewijzigd als volgt:

Per maand zal een vergoeding van **283,38 euro** dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31091000283955 van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0065 /40123+++.

Jaarlijks per 1 januari zal de evolutie van de energieprijzen worden bekeken. Indien een afwijking van 15% in min of in plus wordt vastgesteld t.o.v.: het referentiejaar 2005 zal de forfait in min of in plus worden aangepast aan de evolutie van de energieprijzen.

ARTIKEL 4

Alle andere bepalingen, opgenomen in de huurovereenkomst d.d. 28 november 2006, blijven van kracht.

ARTIKEL 5 - SLOTBEPALINGEN

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 zijn 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 3 januari 2013)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

Lies Pinnewaert
ondervoorzitter

Dirk Thienpondt
ondervoorzitter

Lionel Van
Overbeke
voorzitter