

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 november 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01129

Onderwerp:

Sluiten van een kaderovereenkomst tussen de Stad Gent en het OCMW Gent voor het gebruik van elkaars patrimonium en opheffing van de gebruiksovereenkomst d.d. 25 september 2006. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de kaderovereenkomst die met het OCMW Gent wordt gesloten voor een periode van onbepaalde duur ingaande op 1 januari 2013 voor het gebruik van elkaars patrimonium en die de gebruiksovereenkomst die op 25 september 2006 door de gemeenteraad en op 7 november 2006 door de OCMW-raad werd goedgekeurd vervangt.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Rudy Coddens

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII betreffende de huur.

Bijgevoegde bijlage(n):

- individuele fiche
- fin. bijlage (informatief)
- kaderovereenkomst

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Sinds 2006 is er een wederzijds gebruiksovereenkomst tussen de Stad Gent en het OCMW Gent

afgesloten. De Stad gebruikt op verschillende locaties gebouwen/lokalen van het OCMW en omgekeerd. Het wederzijds gebruik was kosteloos en per locatie werd er een kostenfiche opgemaakt voor het al dan niet doorrekenen van bepaalde kosten.

In de periode 2006 t.e.m. 2013 werden er echter geen afrekeningen verstuurd en er waren ook een aantal discussies over het effectief verbruik en schade aan gebouwen. Daarom werd voorgesteld om een inschatting te maken van de kosten voor de periode t.e.m. 31/12/2012 en er werd een dadingsovereenkomst afgesloten die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 24/06/2013.

Partijen streven naar een betere en vlottere samenwerking vanaf 1 januari 2013 en daartoe werd een nieuwe overeenkomst onderhandeld, die de gebruiksovereenkomst, die op 25 september 2006 door de gemeenteraad en op 7 november 2006 door de OCMW-raad werd goedgekeurd, vervangt.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Bij de nieuwe kaderovereenkomst blijft het principe dat er per locatie een (afspraken)fiche zal worden opgemaakt die zal worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en het vast bureau. Het basisprincipe is dat het gebruik van elkaars patrimonium altijd kosteloos is. Er wordt ook gestreefd om zo min mogelijk de kosten door te rekenen. Enkel in het geval dat er afzonderlijke energiemeters zijn voor het gebruikte gedeelte, zal de gebruiker die kosten op zich nemen.

Verder werd de overeenkomst uitgebreid naar het gebruik van alle onroerende goederen van de Stad Gent en het OCMW Gent.

Hiertoe werd een kaderovereenkomst opgemaakt - voor een periode van onbepaalde duur ingaande op 1 januari 2013 - die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Heft met ingang van 1 januari 2013 de overeenkomst op die werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 25 september 2006 en die werd gesloten tussen de Stad Gent en het OCMW-Gent houdende het wederzijds gebruik van lokalen/gebouwen.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende kaderovereenkomst die met het OCMW Gent wordt gesloten voor een periode van onbepaalde duur ingaande op 1 januari 2013 voor het gebruik van elkaars patrimonium.

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 nummer 2013100595 werd verleend op 29/10/2013

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

artikel	KP/PSP	budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	nummer	jaar 2013	jaar 2014	jaar 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018
1375000/12601	3472500	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

In sommige gebouwen kunnen er kosten verbonden zijn aan het gebruik (energie, verlies sleutels, afvalophaling,...) en daarvoor wordt er jaarlijks 13.000,00 EUR voorzien op artikel GU 1375000/126-01, dj. 2013 en volgende.

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- kaderovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

KADEROVEREENKOMST TUSSEN STAD GENT EN OCMW

Tussen de ondergetekenden:

1) **de Stad Gent**, met zetel ten stadhuize, 9000 Gent, Botermarkt 1, 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 van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 03 januari 2013);
 - b) de heer **Paul Teerlinck**, stadssecretaris;
- beiden met zetel ten stadhuize;

ondergetekende enerzijds,
hierna genoemd " de Stad ", desgevallend 'de gebruiker' of 'de ingebruikgever',

en

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, gevestigd te Gent, Onderbergen 86, hier vertegenwoordigd door:

- De heer **Rudy Coddens**, voorzitter;
- De heer **Luc Kupers**, secretaris;

in uitvoering van de beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van ...

ondergetekende anderzijds, hierna genoemd "het OCMW", desgevallend 'de gebruiker' of 'de ingebruikgever',

Wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1- Voorwerp

De Stad en het OCMW stellen wederzijds aan elkaar onroerende goederen (gebouwen, kantoren, zalen, lokalen, garageboxen, gronden, groenzones, parkeerplaatsen,...) ter beschikking.

Het betreft onroerende goederen waarop de Stad of het OCMW een zakelijk of persoonlijk recht heeft.

Een geactualiseerde lijst van deze goederen zal steeds ter goedkeuring worden voorgelegd, voor wat de Stad betreft aan het College van burgemeester en schepenen, voor wat het OCMW betreft aan het Vast Bureau.

Met deze kaderovereenkomst wensen partijen de basisvoorwaarden en modaliteiten uit te werken waaronder partijen, gebruik kunnen maken van de onroerende goederen die zij aan elkaar ter beschikking stellen.

Niet alle onroerende goederen die partijen aan elkaar ter beschikking stellen maken automatisch het voorwerp uit van deze gebruiksovereenkomst. Het staat partijen vrij om voor onroerende goederen die afwijkende modaliteiten vergen een afzonderlijke overeenkomst op maat te sluiten.

Artikel 2 - Bestemming en gebruik

De in gebruik gegeven onroerende goederen:

1. zullen door de partijen uitsluitend worden gebruikt conform de bestemming die opgenomen wordt in de goedgekeurde individuele fiche, zoals beschreven in artikel 4, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden;
2. zullen in hun bestemming niet mogen gewijzigd worden zonder voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van respectievelijk het College van burgemeester en schepenen of het Vast Bureau;
3. zullen niet het onderwerp kunnen uitmaken van een overdracht of onderhuur, dit met uitzondering van occasioneel gebruik door derden. Occasioneel gebruik door derden van één of meerdere lokalen is toegestaan onder de strikte voorwaarden van de bestaande en van toepassing zijnde reglementen en mits naleving van de bepalingen van deze overeenkomst en haar bijlagen;
4. zullen het voorwerp uitmaken van een gebruik voor een langdurige periode met een ingebouwde regelmaat.

Artikel 3 - Duur en beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van onbepaalde duur ingaande op 1 januari 2013.

Zowel de Stad als het OCMW kunnen beslissen dat een bepaald goed niet langer in gebruik kan gegeven worden. Zij zal daarvan de gebruiker schriftelijk op de hoogte brengen en minstens zes maanden op voorhand zodat deze een alternatieve locatie kan zoeken.

Afwijkend van hetgeen is bepaald in de vorige alinea, kan de goedgekeurde individuele fiche, zoals beschreven in artikel 4, de opzegtermijn inkorten zonder dat die minder kan zijn dan 1 maand.

Artikel 4 – Individuele Fiche

Voor elke ingebruikname van een onroerend goed wordt een individuele fiche opgesteld die neerkomt op een concrete afsprakennota, conform de bijlage die integraal deel uitmaakt van huidige overeenkomst.

Deze individuele fiche wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het College van burgemeester en schepenen en aan het Vast Bureau.

Artikel 5 – Staat van de onroerende goederen

De indeling en de staat van ieder onroerend goed dat vanaf 1 januari 2013 aan de Stad Gent of aan het OCMW ter beschikking wordt gesteld, zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige intredende plaatsbeschrijving met foto's.

Bij ontruiming van het goed zal binnen de 7 dagen een nieuwe en vergelijkende uittredende plaatsbeschrijving van deze goederen worden opgemaakt, ondertekend door respectievelijk de contactpersoon van de Stad en van het OCMW.

De opmaak van de plaatsbeschrijving gebeurt op initiatief van een van beide partijen. Bij gebreke van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving binnen de twee maanden na ingebruikname en/of uittreding door de

gebruiker zal een éénzijdige plaatsbeschrijving opgemaakt op verzoek van de ingebruikgever als rechtsgeldig worden aanvaard.

De gebruiker verbindt er zich toe het onroerend goed op het einde van het gebruik in de oorspronkelijke staat terug te geven.

Artikel 6 - Bezettingsvergoeding

Het wederzijds gebruik is gratis. Er is geen bezettingsvergoeding verschuldigd.

Artikel 7 - Nutsvoorzieningen en andere kosten

De kosten verbonden aan het gebruik worden in principe door de gebruiker gedragen:

7.1. De nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water)

In geval van exclusief gebruik van het geheel van een goed of van een gedeelte van een goed dat als een op zich staande eenheid kan worden beschouwd én het onroerend goed is voorzien van één of meer aparte tellers, dan dient de gebruiker de kosten voor de nutsvoorzieningen te dragen:

- indien er in het goed een officiële teller aanwezig is, dient de gebruiker rechtstreeks een contract af te sluiten met een energieleverancier/nutsvoorzieningsmaatschappij;
- indien er in het goed een tussenteller aanwezig is (décompteur), kan de gebruiker géén eigen contract sluiten met een energieleverancier/nutsvoorzieningsmaatschappij, maar zal de ingebruikgever periodieke aanrekeningen sturen naar de gebruiker. Het door de gebruiker te betalen aandeel is de verhouding van het door de tussenteller aangegeven verbruik in verhouding tot het voor dezelfde periode door de officiële hoofdteller aangegeven verbruik van alle door de energieleverancier/nutsvoorzieningsmaatschappij aangerekende kosten.

Indien het onroerend goed niet uitgerust is met een of meer aparte (tussen)tellers zullen er tussen partijen geen verrekeningen gebeuren.

Delegatie bij Reglement

Indien het een onroerend goed betreft waar het energieverbruik meer dan 5.000,00 EUR per maand bedraagt, dan krijgt het College van burgemeester en schepenen van de Gemeenteraad de bevoegdheid om een ingebruikname goed te keuren in afwijking van bovenvermeld artikel 7.1.

7.2. De telecomkosten + fotokopiekosten

Voor zover die faciliteiten aanwezig zijn in een in gebruik gegeven goed, worden de kosten verbonden aan het gebruik van telefoon, internet en kopieermachine door de ingebruikgever gedragen, tenzij er sprake is van exclusief gebruik van het geheel van het goed of van een gedeelte van het goed dat als een op zich staande eenheid kan worden beschouwd.

In geval van exclusief gebruik van het geheel van een goed of een gedeelte dat als een op zich staande eenheid kan worden beschouwd, zijn de kosten voor telefoon, internet en kopieermachine voor de gebruiker.

7.3. De kosten voor onderhoud en schoonmaak

De gebruiker dient zelf in te staan voor het onderhoud en de schoonmaak van de goederen die hij/zij gebruikt. De kosten die hieraan verbonden zijn dient de gebruiker zelf te dragen. Het poetsen van gemeenschappelijke delen van een gebouw is ten laste van de ingebruikgever.

***Delegatie bij Reglement**

Indien een onroerend goed gedeeld gebruikt wordt en door meer dan 50% van de medewerkers van de gebruiker bezet wordt, dan krijgt het College van burgemeester en schepenen van de Gemeenteraad de bevoegdheid om in afwijking van bovenvermeld artikel 7.3 een ingebruikname goed te keuren.

7.4. De kosten voor afvalverwijdering

In geval van exclusief gebruik van een goed of van een deel van een goed dat als een op zich staande eenheid kan worden beschouwd, dient de gebruiker op zijn kosten in te staan voor de afvalverwijdering.

Tenzij de goedgekeurde individuele fiche, zoals bepaald in artikel 4, een andere regeling bepaalt, gebeurt de afvalverwijdering in de andere gevallen op initiatief en op kosten van de ingebruikgever.

7.5 Sleutels en toegangsbadges

De gebruiker ontvangt kosteloos de nodige sleutels en toegangsbadges. De gebruiker is verantwoordelijk voor diefstal, beschadiging of verlies van de badges en de sleutels. Bij verlies of diefstal van een badge of een sleutel van een gebouw dat door OCMW Gent wordt ter beschikking gesteld, moet de Dienst Veiligheid van het OCMW (veiligheid2@ocmwgent.be) onverwijld verwittigd worden.

Sommige sleutels hebben een beschermd profiel (geregistreerde sleutels) en om ze bij te maken zijn vergunningen of certificaten nodig.

Vervanging van een verloren, beschadigde of gestolen badge of van een verloren, beschadigde of gestolen geregistreerde sleutel, van een onroerend goed die ter beschikking wordt gesteld, kost 25,00 euro en wordt aan de gebruiker aangerekend. Vervanging van een verloren, beschadigde of gestolen niet-geregistreerde sleutel gebeurt tegen kostprijs en wordt aan de gebruiker aangerekend door de ingebruikgever. Als slijtage van de magneetstrip van een badge wordt vastgesteld, wordt de badge gratis vervangen.

Artikel 8 - Specifieke afspraken per goed

Als er voor het goed in kwestie een huishoudelijk reglement is opgemaakt, dient de gebruiker de bepalingen van dat reglement na te leven en te doen naleven.

De tekst van het huishoudelijk reglement wordt als bijlage gevoegd bij de goedgekeurde individuele fiche, zoals bepaald in artikel 4,

De gebruiker van een goed dat gedeeld gebruikt wordt zal, in voorkomend geval, rekening moeten houden met openingsuren, inbraakbeveiliging en toegangscontrole van dat gebouw.

Artikel 9 - Onderhoud en herstellingen

De goederen worden in gebruik gegeven in hun huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken. De gebruiker verbindt er zich toe deze als een goed huisvader en in degelijke staat te onderhouden.

De gebruiker zal de nodige onderhouds- en inrichtingswerken uitvoeren die noodzakelijk zijn om de bestemming, opgenomen in de individuele fiche, te realiseren en te kunnen bestendigen. Deze kosten zijn ten laste van de gebruiker. Voor zover daarover in de individuele fiche, zoals bepaald in artikel 4, geen andere regeling is opgenomen, mogen deze werken worden uitgevoerd zonder uitdrukkelijke toestemming van de ingebruikgever, op voorwaarde dat deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Indien de gebruiker wil voorzien in de aanleg van informaticaliijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen, en voor zover daarover in de individuele fiche, zoals bepaald in artikel 4, geen andere regeling is opgenomen, zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de gebruiker, volgens de richtlijnen te verstrekken door de ingebruikgever.

De gebruiker zal geen verbouwingen uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de ingebruikgever zijn goedgekeurd.

Voor zover daarover in de goedgekeurde individuele fiche, zoals bepaald in artikel 4, geen andere regeling is opgenomen, zullen alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de Stad of het OCMW worden uitgevoerd, van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in gebruik gegeven goed en aan de ingebruikgever blijven.

De gebruiker neemt de kleine herstellingen en het geringe onderhoud op zich, zoals deze in het Burgerlijk Wetboek zijn bepaald en bij de plaatselijke gebruiken voorzien zijn.

Partijen zullen elkaar onmiddellijk en schriftelijk (of schriftelijk bevestigen) op de hoogte brengen van schade of beschadigingen die buiten hun herstellingsplicht vallen.

Artikel 10 - Verzekeringen

De Stad en het OCMW verzekeren hun in gebruik gegeven goederen tegen de risico's die zij nuttig achten.

Partijen verzaken aan elke vorm van verhaal tegenover elkaar, hun beheerders, bewakers, personeelsleden en mandatarissen, krachtens artikels 1302, 1721 en 1732 tot 1735 B.W.

Partijen verbinden zich ertoe om in de verzekeringen die ze met betrekking tot de in gebruik gegeven goederen afsluiten, een clause van afstand van verhaal op te nemen.

Artikel 11 – Vergunningen

Voor in gebruikgegeven goederen die eigendom zijn van de Stad of het OCMW, worden de vergunningen eigen aan een in gebruik gegeven goed of aan installaties op, in of aan dat goed aangevraagd door de eigenaar van het goed. Vergunningen die eigen zijn aan een specifieke activiteit of exploitatie worden aangevraagd door degene die de activiteit uitvoert of de exploitatie doet.

Artikel 12 – Belastingen en heffingen

Voor in gebruik gegeven goederen die eigendom zijn van de Stad of het OCMW, zijn belastingen, taksen en heffingen die eigen zijn aan het gebouw of aan installaties op, in of aan dat goed, ten laste van de ingebruikgever.

Belastingen, taksen en heffingen die eigen zijn aan een specifieke activiteit of exploitatie zijn ten laste van degene die de activiteit uitvoert of de exploitatie doet.

Artikel 11 – Inwerkingtreding en Opheffing

Huidige gebruiksovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2013 en vervangt de gebruiksovereenkomst die op 25 september 2006 door de gemeenteraad en op 7 november 2006 door de OCMW-raad werd goedgekeurd.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:
- de Stad Gent ten stadhuize;
- het OCMW, Onderbergen 86, 9000 Gent.

Bijlage: - model van individuele fiche

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor het OCMW

de stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
03 januari 2013)

de secretaris

de voorzitter

Paul Teerlinck

Martine De Regge,
schepen

Luc Kupers

Rudy Coddens