

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Besluit nummer: 2018_GR_01036

Onderwerp:

Sluiten van een exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur voor een deel van het gebouw gelegen te Gent, Getouwstraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het beëindigen van de bestaande exploitatieovereenkomst m.b.t. tot een deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als 'Het Balenmagazijn' per 31 december 2018 en het sluiten van een nieuwe exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur, m.b.t. een (ruimer) deel van ditzelfde gebouw, te sluiten met vzw Balenmagazijn, vanaf 1 januari 2019 en eindigend op 30 juni 2046.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken:

- Rudy Coddens

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

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 III, 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financieel sjabloon
- Financiële planning (informatief)
- Plan (informatief)
- Exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur

MOTIVERING

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent) is eigenaar van een gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als 'Het Balenmagazijn'. In juni 2016 sloot sogent met vzw Balenmagazijn een erfpachtovereenkomst af, met de bedoeling Het Balenmagazijn uit te bouwen en te beheren als Huis van en voor de Sociale Economie en er gemeenschappelijke bedrijfsinfrastructuur te realiseren met sociale en faciliterende functies voor 3 prioritaire doelgroepen: a) de bedrijven en organisaties gevestigd op de voormalige UCO-site, b) de Gentse sociale economie (bedrijven) en c) de buurt (Bloemekenswijk).

Ter realisatie van dit doel sloot vzw Balenmagazijn op haar beurt exploitatieovereenkomsten af met twee van zijn leden, enerzijds met vzw Ateljee en anderzijds met de Stad Gent. Deze laatste exploitatieovereenkomst waarbij door de Stad de volledige 2de verdieping en een deel van de derde verdieping in exploitatie werd genomen ter realisatie van het Loopbaancentrum en om vergaderfaciliteiten aan te aanbieden voor de Gentse Sociale Economie en bewonersorganisaties uit de buurt, werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2016. Vzw Ateljee nam het overige gedeelte van de derde verdieping in gebruik, samen met de gelijkvloerse verdieping voor de uitbating als sociaal restaurant.

Intussen heeft vzw Ateljee aangegeven haar deel op de derde verdieping niet langer nodig te hebben voor haar werking. In het kader van de verdere uitbouw van het Loopbaancentrum enerzijds, en het uitbreiden van het aanbod vergaderfaciliteiten voor de Gentse Sociale Economie en bewonersorganisaties uit de buurt anderzijds, ziet de Stad in het vrijkomen van dit deel van de derde verdieping een opportuniteit. De Dienst Werk heeft budget vrijgemaakt voor de inrichting (meubilair) van de derde verdieping.

Het aandeel in het Balenmagazijn zou dus voor de Stad uitgebreid worden met de resterende ruimtes op de derde verdieping en het aanpalende terras. Bovendien worden een aantal afspraken, waaronder deze rond de kostenverdeling, gewijzigd naar aanleiding van de uitbreiding van het voorwerp van de overeenkomst.

Vzw Balenmagazijn en de Stad wensen in dit kader een nieuwe overeenkomst te sluiten, vanaf 1 januari 2019. Voor btw-doeleinden wordt eveneens verduidelijkt dat het gaat om een exploitatieovereenkomst onder de vorm van een onroerende verhuur, zijnde een 'passieve terbeschikkingstelling', waarbij de Stad enkel ondergeschikt bijkomende diensten afneemt van de vzw Balenmagazijn (in overeenstemming met de bepalingen van de administratieve aanschrijving nr. 4 van 1973 die aangeeft welke diensten bij een onroerende verhuur volgens de btw-administratie kunnen worden aangerekend zonder btw). De overeenkomst valt dus in haar totaliteit onder de vrijstelling van artikel 44 W.Btw waardoor er geen btw verschuldigd is op de exploitatievergoeding.

Deze nieuwe overeenkomst vervangt integraal de exploitatieovereenkomst d.d. 19.12.2016.

Het aandeel van de Stad (voor wat betreft het aantal in huur genomen m² ten opzichte van de totale m² vloeroppervlakte) bedraagt met deze uitbreiding 43,29 % t.o.v. daarvoor 32,14%. De vergoeding die de Stad dient te betalen voor het gebruik van de ruimtes zal voortaan 23 535 euro per jaar bedragen (t.o.v. 16.500 euro + een reserveopbouw van max. 5.000 euro op jaarbasis voordien).

Waar bij aanvang van de lopende overeenkomst de verdeling van de kosten gebeurd is op basis van een prognose, kunnen deze nu veel accurater begroot worden (op basis van reeds gemeten verbruiken).

Voor het verbruik van elektriciteit en gas betaalt de Stad maandelijks een voorschot, waarbij op het einde van het jaar een afrekening wordt gemaakt op basis van het werkelijk verbruik dat aan de hand van de aanwezige calorietellers te meten is.

Het verbruik van water wordt gemeten met één teller voor het gehele gebouw en wordt tussen de Stad en vzw Ateljee verdeeld op basis van een overeengekomen verdeelsleutel waarbij de Stad 10% van het waterverbruik voor haar rekening neemt (enkel gebruik van toiletten en kitchenettes) en vzw Ateljee 90% (exploitatie restaurant met sanitair).

De andere niet toewijsbare kosten worden verdeeld tussen de Stad en vzw Ateljee aan de hand van een verdeelsleutel op basis van het respectievelijk ingebruik genomen aandeel m². In totaal zal de Stad voor al deze kosten een geraamd bedrag van 16.035 euro (ten opzichte van de voorheen geraamde 18.050 euro) dienen te betalen.

Deze nieuwe overeenkomst neemt aanvang op 1 januari 2019 en loopt tot 30 juni 2046.

N.a.v. van de uitbreiding van het voorwerp wordt gevraagd de bestaande exploitatieovereenkomst tussen vzw Balenmagazijn en de Stad te beëindigen en wordt de hierboven toegelichte nieuwe exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur te sluiten tussen vzw Balenmagazijn en de Stad ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de beëindiging van de exploitatieovereenkomst d.d. 19 december 2016, m.b.t. tot een deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als 'Het Balenmagazijn', gesloten tussen de Stad en vzw Balenmagazijn, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Getouwstraat 10, ingegaan op 20 december 2016 en eindigend op 30 juni 2046.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur, m.b.t. tot een deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als 'Het Balenmagazijn', te sluiten met vzw Balenmagazijn, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Getouwstraat 10, ingaand op 1 januari 2019 en eindigend op 30 juni 2046.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel directeur:

Het visum is niet van toepassing.

Geen nieuwe voorgenomen financiële verbintenis

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2019	2020-2046	Totaal
348350000	6100000	Niet_relevant	23.535	623.677,5	647.212,5
348350000	6100000	Niet_relevant	16.035	424.927,5	440.962,5
					1.088.175

De overeenkomst loopt tot 30/06/2046. De noodzakelijke budgetten werden reeds bij de goedkeuring van de exploitatieovereenkomst d.d. 19/12/2016 voorzien.

Voor het **gebruik van de ruimtes** wordt vanaf 1/1/2019 een jaarlijkse huurprijs van 23.535 EUR betaald. De huurvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst geïndexeerd worden.

Er wordt een forfaitair bedrag voorzien voor de **nutsvoorzieningen en de variabele kosten**. Deze worden maandelijks aan de verhuurder betaald en dit vanaf 1/1/2019. Jaarlijks bedraagt deze forfaitaire vergoeding 16.035 EUR.

Verwachte ontvangsten:

NVT

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Exploitatieovereenkomst onder de vorm van onroerende verhuur



EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Onder de vorm van een onroerende verhuur

Tussen de ondergetekenden:

1) **De vereniging zonder winstoogmerk ‘Balenmagazijn’**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Getouwstraat 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE0652.967.970. Hier, overeenkomstig artikel 18 van haar statuten, vertegenwoordigd door 2 bestuurders samen handelend:

- Dhr. Yvan De Bie, voorzitter,
- Dhr. Guido Maertens, bestuurder

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

en

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepenen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

beiden met zetel ten stadhuisse,

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

de verhuurder en de Stad hierna samen ook genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van het verhuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening”.

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent) is eigenaar van een gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als ‘Het Balenmagazijn’. Dit gerenoveerde gebouw is gelegen op de voormalige UCO-site.

In juni 2016 sloot sogent met vzw 'Balenmagazijn', een vereniging zonder winstoogmerk welke werd opgericht met als maatschappelijk doel het Balenmagazijn uit te bouwen en te beheren, een erfpachtovereenkomst af.

Onder de uitbouw en het beheer van het Balenmagazijn wordt verstaan:

- de uitbouw en het beheer als Huis van en voor de sociale economie, en
- de uitbouw en het beheer als gemeenschappelijke bedrijfsinfrastructuur met sociale en faciliterende functies voor 3 prioritaire doelgroepen: *a) de bedrijven en organisaties gevestigd op de voormalige UCO-site; b) de Gentse sociale economie (bedrijven) en c) de buurt (Bloemekenswijk).*

Ter realisatie van dit doel wenste vzw Balenmagazijn samen te werken met derden waarop zij op haar beurt twee exploitatieovereenkomsten afsloot, nl. enerzijds met vzw Ateljee en anderzijds met de Stad Gent. Op 19 december 2016 werd de exploitatieovereenkomst tussen de Stad Gent en vzw Balenmagazijn goedgekeurd, waarbij door de Stad de volledige 2de verdieping en een deel van de derde verdieping in exploitatie werd genomen ter realisatie van het Loopbaacentrum en het aanbieden van vergaderfaciliteiten voor de Gentse Sociale Economie en bewonersorganisaties uit de buurt. Partijen wensen het voorwerp van desbetreffende exploitatieovereenkomst uit te breiden met de volledige derde verdieping. Deze nieuwe overeenkomst vervangt de exploitatieovereenkomst d.d. 19 december 2016, met ingang van 1 januari 2019.

Door de uitbreiding van het voorwerp van deze overeenkomst, wordt ook het voorwerp van de exploitatieovereenkomst met de vzw Ateljee, die voortaan enkel het restaurant met technische en personeelsruimtes op het gelijkvloers en eerste verdiep zal omvatten, aangepast.

Het aandeel van de Stad Gent (voor wat betreft het aantal in huur genomen m² ten opzichte van de totale m² vloeroppervlakte) bedraagt 42,79 %. De overige ruimtes (57,21 %) worden gebruikt door vzw Ateljee. Deze percentages zijn exclusief de terrassen, traphallen, lift en buitenruimtes.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De verhuurder geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in huur aan de huurder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Stad Gent (Gent) - Gent tiende afdeling

Een deel van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als 'Het Balenmagazijn', kadastraal gekend onder Gent, 10^{de} afdeling, sectie K, perceelnummer 576/A, en omvat:

- In exclusief gebruik door de Stad
 - voor wat betreft de **eerste verdieping**: een poetsruimte;
 - voor wat betreft de **tweede verdieping**: 2 gespreksruimtes, een opleidingsruimte, een vergaderzaal en een polyvalente ruimte, twee kitchenettes, lift en traphal;
 - voor wat betreft de **derde verdieping**: een kantoorruimte, een polyvalente ruimte met berging, twee kitchenettes, een terras, lift en traphal.
- In gemeenschappelijk gebruik, te delen met vzw Ateljee
 - de **buitenruimte**;
 - voor wat betreft het **gelijkvloers**: het onthaal, technische ruimtes en de lift;
 - voor wat betreft de **eerste verdieping**: sanitaire ruimtes, technische ruimtes, een gang, de lift en lifthal.

hierna genoemd ‘*het in huur genomen goed*’.

Het verhuurde goed is aangeduid en afgebeeld op het plan in bijlage.

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

Ter uitvoering van de exploitatieovereenkomst d.d. 19 december 2016 werd een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt. Ter uitvoering van onderhavige huurovereenkomst zal een aanvullende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Beide documenten samen zullen de ingaande plaatsbeschrijving voor de inhuurneming van het in huur genomen goed uitmaken.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK, TERBESCHIKKINGSTELLING

Het in huur gegeven goed zal worden bestemd als kantoor-, vergader-, opleidings- en polyvalente ruimte ter ondersteuning van/en met het oog op de uitbouw van een dienstverlening ten aanzien van de prioritaire gebruikersgroepen zoals vastgelegd in de statuten van de vzw Balenmagazijn, nl. de bedrijven en organisaties gevestigd op de voormalige UCO-site, de Gentse sociale economie (bedrijven) en de buurt (Bloemekenswijk).

De huurder zal overeenkomstig de doelstellingen en de bestemming zoals omschreven in de statuten van de vzw Balenmagazijn, in de erfpachtovereenkomst en in onderhavige overeenkomst de ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur op publieksgerichte wijze gebruiken.

Op die manier zal de huurder meewerken aan de inhoudelijke uitbouw van het Balenmagazijn tot een Huis van de Sociale Economie. Binnen dit kader engageert de huurder zich om hier actief invulling aan te geven en opportuniteiten voor ondersteuning van de sociale economie aan te grijpen.

De huurder mag in de ter beschikking gestelde ruimtes en infrastructuur commerciële activiteiten ontplooiën, in zoverre deze een bijdrage leveren aan de realisatie van de basisfuncties van het Balenmagazijn en van de dienstverlening aan de drie prioritaire gebruikersgroepen.

Dit met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak. Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

In dit kader is het de huurder toegelaten zelf activiteiten te verrichten in het in huur gegeven goed dan wel deze activiteiten te laten verrichten/organiseren door de hoger vermelde prioritaire gebruikersgroepen, overeenkomstig de bepalingen vermeld onder artikel 9.

Het is niet toegelaten voor de huurder of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in huur gegeven goed.

Het is de huurder verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in huur gegeven goed.

De huurder ziet er op toe dat het gebruik van het in huur gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de verhuurder of de buurt.

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

De huurder zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De verhuurder is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de huurder.

ARTIKEL 3 - DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst vervangt de overeenkomst van 19/12/2016 met ingang vanaf 1/1/2019 en zal lopen tot de oorspronkelijk voorziene einddatum van 30/06/2046.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

Voor het gebruik van het in huur genomen goed is de huurder een jaarlijkse vergoeding verschuldigd van **23.535 EUR**.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk 1 januari van ieder jaar, met ingang vanaf 1 januari 2019.

De huurvergoeding moet worden gekweten door **overschrijving via een doorlopende opdracht** op rekening BE70 0017 8515 1725 van de verhuurder.

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:

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

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 andere last bepaald in deze overeenkomst 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.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, elektriciteit en water en zal vanaf 1/1/2019 hiertoe maandelijks en vooraf een forfaitaire vergoeding van **755 EUR** dienen te betalen aan de verhuurder op rekeningnummer BE70 0017 8515 1725.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan door de verhuurder herzien worden bij elke vijfjarige periode indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijke verbruik. De verhuurder zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de elke vijfjarige periode in kennis stellen van het feit dat de vergoeding wordt herzien.

Het reële verbruik van gas en elektriciteit is per gebruiker toewijsbaar a.d.h.v. calorietellers.

Het waterverbruik is niet toewijsbaar. De gebruikte verdeelsleutel voor water is 90% (vzw Ateljee) en 10% (Stad Gent). Deze verdeelsleutel kan in onderling overleg tussen de twee gebruikers nog worden aangepast.

Jaarlijks wordt op basis van de werkelijke kosten voor nutsvoorzieningen en de reeds betaalde voorschotten van het voorafgaande kalenderjaar het eventueel nog verschuldigd saldo bepaald. De verhuurder reikt hiertoe een afrekening (eindfactuur) uit aan de huurder die hem bezorgd wordt tegen uiterlijk 31 maart.

De huurder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente, of enige andere overheidsinstelling nu of later voor (zijn gedeelte van) het in huur gegeven goed opgelegd, met uitzondering van de onroerende voorheffing die door de verhuurder zal betaald worden.

Daarnaast is de huurder een vergoeding verschuldigd voor de uitvoering van de gewone onderhouds- en herstellingswerken aan gemeenschappelijke infrastructuur waarvan de verhuurder zal instaan voor het gewone onderhoud- en de herstellingswerken. Het betreft kosten die niet rechtstreeks voortvloeien uit de inhuurneming en/of niet éénduidig aan één of andere gebruiker kunnen worden toegewezen. Deze kosten worden als gemeenschappelijk beschouwd, en worden verdeeld over de Stad en vzw Ateljee, a rato van hun aandeel in huur genomen m² in het gebouw.

Het betreft hier:

- diverse contracten met betrekking tot het onderhoud van gemeenschappelijke installaties: lift, branddetectie, inbraakdetectie, ventilatie, elektrische installaties, binneninstallatie voor water...);
- onderhoud, schoonmaak en herstelling van gemeenschappelijke ruimtes (inkompoorten, onthaalruimte en trappenhuis, fietsstalling, technische ruimtes, buitenaanleg).

De maandelijkse vergoeding voor de bijkomende diensten wordt forfaitair vastgesteld op **581 EUR**. Het betreft een vergoeding voor bijkomende kosten, die ten aanzien van de huurder zonder BTW zullen worden gefactureerd op basis van de administratieve aanschrijving nr. 4 van 1973.

De vergoeding wordt vanaf 1/1/2019 maandelijks en vooraf door de huurder betaald via overschrijving op rekeningnummer BE70 0017 8515 1725 van de verhuurder.

Jaarlijks wordt op basis van de werkelijke kosten voor de gewone onderhouds- en herstellingswerken en de reeds betaalde voorschotten van het voorafgaande kalenderjaar het eventueel nog verschuldigd saldo bepaald. De verhuurder reikt hiertoe een afrekening (eindfactuur) uit aan de huurder die hem bezorgd wordt tegen uiterlijk 31 maart.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

De huurder dient geen waarborg te stellen.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

B. Onderhoud en herstellingen van de privatieve ruimtes

De huurder verbindt zich ertoe de privatieve ruimtes van het in huur gegeven goed als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De huurder neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754ev. van het burgerlijk wetboek. Zo staat de huurder in voor het schoonmaken van het door hem gehuurde goed.

De verhuurder neemt op zijn beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 ev. van het burgerlijk wetboek.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de verhuurder nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

C. Onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke ruimtes en infrastructuur

Alle werkings-, onderhouds-, herstellings- en investeringskosten van welke aard ook die betrekking hebben op de **gemeenschappelijke ruimtes en infrastructuur** zijn ten laste van de verhuurder. De verhuurder verbindt zich er toe deze in degelijke staat te onderhouden en tevens werken uit te voeren, nodig voor de instandhouding. De verhuurder zal hiertoe ondermeer de nodige onderhoudscontracten afsluiten met derden. Deze derden zullen hun werkzaamheden uitvoeren onder toezicht en verantwoordelijkheid van de verhuurder.

D. Veranderingen of verbeteringen

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder, die er onder meer op zal toezien dat deze in overeenstemming zullen zijn met de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de verhuurder blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de verhuurder zijn goedgekeurd.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de huurder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van informaticalinjen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoedbeheer en onder haar toezicht.

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.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de verhuurder integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in huur gegeven goed, 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 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 staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de huurder toegestaan zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk onder te verhuren voor zover deze onderverhuring kadert binnen de bestemming van het in huur genomen goed, vermeld onder artikel 2. Voor iedere andere onderverhuring, of geheel of gedeeltelijke overdracht van de huurovereenkomst, zal uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder vereist zijn.

In geval van door de verhuurder goedgekeurde onderverhuring, blijven de verplichtingen van de (hoofd)huurder voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de verhuurder.

In geval van door de verhuurder goedgekeurde overdracht van de huurovereenkomst, is de huurder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd tot op de dag van de effectieve huuroverdracht betaald heeft.

ARTIKEL 10 - OPZEGMODALITEITEN - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

De huurder kan de overeenkomst te allen tijde vervroegd opzeggen middels een opzegtermijn van 6 maanden.

De verhuurder kan de overeenkomst niet eenzijdig opzeggen.

De overeenkomst kan opgezegd worden met wederzijds akkoord.

Bij een overdracht van de erfpacht door de verhuurder waarborgt de verhuurder de verderzetting van het huurrecht door de huurder conform de contractvoorwaarden van deze overeenkomst.

De huurovereenkomst zal in het volgende geval van rechtswege ontbonden worden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling vereist is door de verhuurder:

- Bij stopzetting van de erfpachtovereenkomst.

In dit geval vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld behoudens in geval de vrijwaring van inhuurneming gegarandeerd werd. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de huurder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

Daarnaast heeft de verhuurder ook de mogelijkheid om de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de huurder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de huurder:

a) indien de huurder de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de huurder de aard of bestemming van het hierbij in huur gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van de verhuurder of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

De verhuurder gaat in eerste instantie over tot bemiddeling. Hierbij wordt beroep gedaan op een onafhankelijke bemiddelaar als één van de partijen hierom vraagt. De kosten die betrekking hebben op de onafhankelijke bemiddeling worden gelijk verdeeld over de betrokken partijen. Indien deze bemiddeling niet leidt tot een oplossing, kan de verhuurder de overeenkomst ontbinden.

Na de bemiddelingspoging en het verstrijken van de termijn uit de ingebrekestelling, kan de verhuurder overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de huurder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de verhuurder.

ARTIKEL 11 – OVERLEG – RAPPORTERING – COMMUNICATIE – PUBLICITEIT

In het kader van deze overeenkomst organiseert de verhuurder op regelmatige tijdstippen en minstens tweemaal per jaar een gezamenlijk overleg met de gebruikers, ten einde de (samen)werking te evalueren en waar nodig bij te sturen of te versterken. Eveneens zullen de financiële aspecten van de samenwerking en de inhuurneming worden geagendeerd en besproken.

Jaarlijks bezorgt de huurder aan de verhuurder een jaarrapport waarin de huur-activiteiten en –resultaten zowel kwalitatief als kwantitatief worden weergegeven en geëvalueerd. Specifiek wordt gerapporteerd over de geleverde inspanningen met betrekking tot het bereik van en de interacties met de drie prioritaire doelgroepen en met betrekking tot de uitbouw van het Balenmagazijn als Huis van de Sociale Economie.

Het jaarrapport wordt bezorgd uiterlijk op 31 maart van het jaar volgend op het kalenderjaar waarover wordt gerapporteerd.

In alle vormen van communicatie, publiciteit en promotie zal de huurder verwijzen naar het “Balenmagazijn” als Huis van de Sociale Economie. Daarnaast zal eveneens de vzw Balenmagazijn in alle vormen van communicatie, publiciteit en promotie omtrent het Balenmagazijn verwijzen naar de activiteiten van de huurder. De concrete modaliteiten worden in onderling overleg bepaald.

Indien op de gevels van het Balenmagazijn verwezen wordt naar de activiteiten, wordt steeds verwezen naar het “Balenmagazijn”. Deze benaming kan op permanente wijze worden aangebracht door de verhuurder.

De huurder zal de verhuurder alle informatie verschaffen die noodzakelijk is voor de verhuurder om te voldoen aan de verplichtingen en voorwaarden van de erfpachtovereenkomst.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht en vervangt de exploitatieovereenkomst van 19 december 2016 vanaf 1 januari 2019.

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de eigenaar en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de eigenaar zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de eigenaar aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder. Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1^o van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

De Stad zal de huurovereenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het goed is gelegen.

De Stad moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld haar zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie.

De verhuurder wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

Om die reden is de huurovereenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de huurovereenkomst, door de Stad getekend, in handen zou hebben.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de verhuurder op zijn maatschappelijke zetel.

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

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

Gent,

Voor de verhuurder
VZW Balenmagazijn,

Voor de Stad Gent,
De algemeen directeur Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 21 februari 2017)

Yvan De Bie

Mieke Hullebroeck

Martine DE REGGE
Schepen
van Personeelsbeleid,
Facility Management
en Administratieve
Vereenvoudiging,

Guido Maertens