



Vergadering van 28 januari 2019

2019_GRMW_00050 Sluiten van een bijakte nr. 2 bij de huurovereenkomst d.d. 25.01.2016 voor het onroerend goed gelegen te Gent, Keizer Karelstraat 1-3 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 28 januari 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter

de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Siegfried Bracke; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Motivering

De Stad huurt AC Portus, gelegen Keizer Karelstraat 1-3 te 9000 Gent van NV GEDEVCO, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Trapstraat 18/5.1, voor een periode aflopend op 31 augustus 2020.

Sinds de opening van het restaurant Chambre Séparée in het gebouw, is er veel rookhinder in het kantoorgebouw, voornamelijk in de lokalen op het gelijkvloers, gedeelte achter het restaurant. Tot vorige zomer was de Dienst Publiekszaken (Gentinfo) daar gehuisvest. Omwille van de hinder werd deze dienst verhuisd naar de 9de verdieping van het gebouw.

Ter compensatie van het huurverlies wegens het niet meer kunnen gebruiken van deze lokalen (huur geraamd op 23.000 euro per jaar) en van de kosten van verhuis van Gentinfo (geraamd op 19.000 euro), werd er een tegemoetkoming onderhandeld met de verhuurder van het gebouw. Er werd een akkoord bereikt in die zin dat de Stad desbetreffende lokalen ontruimt en teruggeeft en dat ze met ingang van 1 december 2018 een maandelijkse tegemoetkoming van 1.100 euro op de huurprijs bekomt tot aan de einddatum van de huurovereenkomst op 31 augustus 2020. Daarnaast zal de verhuurder ook een vernieuwing van een deel van de brandcentrale uitvoeren. De Stad vraagt een nieuw dubbel display dat afleesbaar is aan het onthaal van AC Portus. Op deze wijze kan er vermeden worden dat het volledige gebouw dient te worden ontruimd bij loos alarm, hetgeen heel wat personeelskosten kan besparen. Ook de veiligheid van de gebruikers van het gebouw is gebaat met een dergelijke aanpassing.

De vroegere lokalen van Gentinfo worden door de verhuurder NV GEDEVCO in gebruik gegeven aan de restaurantuitbater, als opslagruimte en als uitbreiding van de 'koude keuken'. Hierbij is er een absoluut verbod om in deze lokalen ovens, fornuizen, rooktoestellen, grills, afzuigtoestellen, ventilatoren, e.d.m. te plaatsen en te gebruiken. Het aanwezige sanitair kan worden gebruikt door de bezoekers van het terras bij het restaurant.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte nr. 2 bij de huurovereenkomst d.d. 25.01.2016 met NV GEDEVCO tot wijziging van de huurvoorwaarden van de huurovereenkomst d.d. 25.01.2016 en de bijakte (nr. 1) bij deze huurovereenkomst betreffende het onroerend goed AC Portus, gelegen te 9000 Gent, Keizer Karelstraat 1-3, met ingang van 1 december 2018 en voor de verdere duur van de huurovereenkomst, zijnde tot 31 augustus 2020.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Geen visum ontvangen

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 201.256,00

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse forfaitair te betalen huurprijs wordt als volgt verminderd: - voor 2019 wordt er een bedrag van 14.300 euro minder uitgegeven, rest er een betaling van 120.314,00 euro. - voor 2020 wordt er een bedrag van 8.800 euro minder uitgegeven, rest er een betaling van 80.942,00

euro. Bovenvermelde jaarlijkse vergoedingen dienen door de Stad te worden betaald tegen uiterlijk de 5de van de maand april.

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	403800006
Categorie*	E
Subsidiecode	Niet_relevant
2019	€ 120.314,00
2020	€ 80.942,00
Totaal	€ 201.256,00

De aangepaste huurprijs met de afgesproken compensatie van 1.100€/maand reeds in mindering gebracht.

Verwachte ontvangsten: € 0,00
nvt

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 2 bij huurovereenkomst van 25.01.2016 (deel van de beslissing)

Beslissing

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

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde bijakte nr. 2 bij de huurovereenkomst d.d. 25.01.2016 te sluiten met NV GEDEVCO tot wijziging van de huurvoorwaarden van de huurovereenkomst d.d. 25.01.2016 en de bijakte (nr. 1) bij deze huurovereenkomst betreffende het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Keizer Karelstraat 1-3, waarbij deze wijziging gebeurt met ingang van 1 december 2018 en dit voor de verdere duur van de huurovereenkomst, zijnde tot 31 augustus 2020.



BIJAKTE nr. 2 bij de HUUROVEREENKOMST d.d. 25.01.2016

Tussen de ondergetekenden:

1) De NV GEDEVCO, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Trapstraat 18/5.1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 881.304.188,

Hier, overeenkomstig haar statuten, vertegenwoordigd door:

De heer Ignaas Vandenabeele, bestuurder, wonende te 9000 Gent, Coupure Links 179,

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

en

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

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen, Facility Management,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds, hierna ook genoemd "**de Stad**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Bij huurovereenkomst van 25 januari 2016 werd tussen de NV GEDEVCO en de Stad een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot volgend onroerend goed:

Een gebouw en omliggend terrein gelegen te 9000 Gent, Keizer Karelstraat 1, Gent vierde afdeling, sectie D, percelen 648H en 648 G met een totale oppervlakte van 8.158,86 m², met daarin inbegrepen 100 parkeerplaatsen, zoals aangeduid op het plan als bijlage bij de overeenkomst gevoegd.

Bij bijakte (nr. 1) bij de huurovereenkomst van 25 januari 2016 werd de gehuurde oppervlakte met ingang van 01/01/2017 herleid tot 5.865 m². Artikel 4 betreffende de huurprijs, artikel 8 betreffende de teruggave van het goed bij het einde van de overeenkomst en artikel 9 B betreffende het beheer, werden ook gewijzigd.

Ingevolge ernstige hinder uit nabuurschap van het naastgelegen restaurant dat NV GEDEVCO verhuurt aan een derde partij, kunnen een aantal lokalen op het gelijkvloers geen kantoorfunctie meer hebben.

Onderhavige bijakte nr. 2 bij de huurovereenkomst van 25 januari 2016 heeft tot doel wijzigingen aan te brengen aan de huurovereenkomst van 25 januari 2016 en haar bijakte (nr. 1) en een tegemoetkoming te voorzien ten voordele van de Stad als vergoeding voor het verlies aan huurgenot. Een bepaling betreffende het aanrekenen van kosten wordt toegevoegd.

OVEREENKOMST

Met ingang van 1 december 2018 wordt de zone linksachter van het gelijkvloers nl. de lokalen A00.26, A00.27, A00.28, A00.29, A00.30, A00.31, A00.32, A00.S4, A00.S5 en A00.S6, met een totale oppervlakte van 387 m² en zoals aangeduid op een plan als bijlage, uit de huurovereenkomst met de Stad gelicht. Deze ruimte, hierna genoemd de terug te geven lokalen, kan door de verhuurder ter beschikking worden gesteld van een andere partij, onder voorwaarde van naleving van de bepalingen van artikel 3.2 tot en met 3.4 van onderhavige overeenkomst.

De nog resterende door de Stad gehuurde oppervlakte bedraagt 5.478 m².

De tegemoetkoming voor het verlies aan huurgenot van de Stad bestaat enerzijds uit een vermindering van een deel van de huur volgens de bepalingen van artikel 1 van deze overeenkomst en anderzijds uit een aanpassing van de brandcentrale van het kantoorgebouw volgens de bepalingen van artikel 2 van deze overeenkomst.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 – VERMINDERING VAN EEN DEEL VAN DE HUURPRIJS

Met ingang van 1 december 2018 wordt aan de Stad een vermindering van een deel van de huurprijs ten bedrage van 1.100,00 EUR per maand toegestaan. Deze vermindering wordt toegestaan to het einde van de huurovereenkomst, zijnde tot 31 augustus 2020.

Hiervoor wordt de jaarlijkse forfaitaire huurprijs, zoals bepaald in artikel 4.1.B van de huurovereenkomst van 25 januari 2016 en zoals aangepast in de bijakte (nr.1) bij deze huurovereenkomst, aangepast als volgt:

Jaar	Huur	Vermindering	Totaal
2019	134.614,00 EUR	14.300,00 EUR	120.314,00 EUR
2020	89.742,00 EUR	8.800,00 EUR	80.942,00 EUR

Bovenvermelde jaarlijkse vergoedingen dienen door de Stad te worden betaald tegen uiterlijk de 5^{de} van de maand april.

De maandelijkse verschuldigde en geïndexeerde huurprijs zoals voorzien in artikel 4.1.A van de huurovereenkomst van 25 januari 2016, blijft ongewijzigd verder verschuldigd.

ARTIKEL 2 – AANPASSING VAN DE BRANDCENTRALE

De verhuurder past op zijn kosten de brandcentrale van het gebouw aan, in die zin dat het oude display vervangen wordt door een dubbel display dat afleesbaar is aan het onthaal van het kantoorgebouw. De vervanging gebeurt in overleg en volgens de aanwijzingen van de Stad.

De vernieuwing van het display van de brandcentrale gebeurt tegen eind januari 2019.

ARTIKEL 3 – AFSPRAKEN BETREFFENDE DE TERUGGAVE VAN LOKALEN

3.1. De Stad ontruimt de terug te geven lokalen en koppelt de internetaansluiting af. De lokalen worden borstelschoon teruggegeven. De binnendeuren tussen de terug te geven lokalen en het nog door de Stad gehuurd gedeelte worden slotvast gemaakt door de Stad. De volledige ontruiming gebeurt tegen uiterlijk eind januari 2019.

3.2. De verhuurder zorgt op zijn kosten en tegen uiterlijk eind januari 2019, voor afsluiting/afkoppeling van de terug te geven lokalen, van alle aanwezige technieken (verwarming, verluchting, brand- en inbraakdetectie) en voor afkoppeling van elektriciteit en water.

- 3.3. De verhuurder sluit op zijn kosten en tegen uiterlijk eind januari 2019 de binnendeuren tussen de terug te geven lokalen en het nog door de Stad gehuurd gedeelte aan de binnenzijde van de terug te geven lokalen af met geïsoleerde platen.
- 3.4. De verhuurder staat ervoor in dat de terug te geven lokalen, bij terbeschikkingstelling aan een derde partij (restaurant), slechts zullen kunnen herbestemd worden als opslagruimte, als sanitair voor bezoekers en als koude keuken. 'Koude keuken' betekent dat er enkel opslag, versnijden en bewerken van koude voedingswaren is toegelaten. Er mogen in deze lokalen geen ovens, fornuizen, rooktoestellen, grills, afzuigtoestellen, ventilatoren, e.d.m. geplaatst en gebruikt worden. De terbeschikkingstelling aan een derde partij mag in elk geval geen aanleiding geven tot enige overlast voor de Stad.

ARTIKEL 4 - HET AANREKENEN VAN KOSTEN

Aanvullend aan artikel 9.B.2 van de bijakte (nr. 1) bij de huurovereenkomst van 25 januari 2016 kan de Stad kosten aanrekenen voor extra inzet van personeel en van haar bewakingsfirma, indien de verhuurder hiervan gebruik maakt bij de organisatie van events op de 10^{de} verdieping, met ingang van 1 januari 2018.

ARTIKEL 5

Met uitzondering van de wijzigingen opgenomen in deze bijakte blijven de voorwaarden van de huurovereenkomst van 25 januari 2016 zoals gewijzigd bij de bijakte (nr. 1) bij deze huurovereenkomst, integraal behouden.

ARTIKEL 6 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder.

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

- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel,
- de Stad Gent ten stadhuize.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

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

Opgemaakt te Gent, op, in twee originele exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent,

Voor de verhuurder NV GEDEVCO

De Algemeen
Directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari
2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms

Ignaas Vandenabeele

