



Vergadering van 16 april 2019

**2019\_GRMW\_00449 Sluiten van een huurovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250 - Goedkeuring**

**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**

Tussen de Stad Gent en de vzw 'Jongeren & Diversiteit' werd op 23 november 2009 een huurovereenkomst gesloten waarbij de Stad Gent enkele lokalen, gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250, in huur gaf aan de vzw 'Jongeren & Diversiteit', voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 maart 2010 en eindigend op 28 februari 2019.

Op 24 juni 2013 werd een bijakte 1 aan voormelde huurovereenkomst d.d. 23 november 2009 gesloten om een multifunctioneel gebruik van de lokalen mogelijk te maken.

De naam van de vzw 'Jongeren & Diversiteit' is sinds 20 november 2017 veranderd in vzw 'Youth City'.

De vzw 'Youth City' richtte een vraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst d.d. 23 november 2009 en de bijakte 1 d.d. 24 juni 2013 aan de Stad Gent.

De Jeugddienst verleende een positief advies op deze aanvraag. De Jeugddienst voorziet een huursubsidie voor een bedrag van 4.797,21 euro/jaar op voorwaarde dat:

- de vzw 'Youth City' beschikt over een erkenning, door de Jeugddienst van de Stad Gent, als eerstelijnsplaatselijk jeugdwerkinitiatief;

- de vzw 'Youth City' de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, naleeft.

Hiertoe werd besloten een nieuwe huurovereenkomst tussen de Stad Gent en de vzw 'Youth City' af te sluiten, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 maart 2019 en eindigend op 28 februari 2028.

## **Financiële informatie**

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s):

**Voorgestelde uitgaven:** € 43.174,89

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie voor een bedrag van 4.797,21 euro per jaar (3.997,68 euro voor het jaar 2019) kan vanaf 1 maart 2019 geboekt worden op budgetplaats 340620000 met als budgetpositie 6491000 voor het boekjaar 2019 e.v.

|                     |  |                  |
|---------------------|--|------------------|
| <b>Dienst</b>       |  | Jeugd            |
| <b>Budgetplaats</b> |  | 340620000        |
| <b>Categorie*</b>   |  | E subs.          |
| <b>Subsidiecode</b> |  | XHU.HUU          |
| <b>2019</b>         |  | 3.997,68         |
| <b>2020</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2021</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2022</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2023</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2024</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2025</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2026</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2027</b>         |  | 4.797,21         |
| <b>2028</b>         |  | 799,54           |
| <b>Totaal</b>       |  | <b>43.174,89</b> |

**Verwachte ontvangsten:** € 59.650,29

|                     |  |           |           |
|---------------------|--|-----------|-----------|
| <b>Dienst</b>       |  | Jeugd     | Jeugd     |
| <b>Budgetplaats</b> |  | 347250003 | 347250002 |
| <b>Categorie*</b>   |  | E subs.   | E         |
| <b>Subsidiecode</b> |  | XHU.HUU   | nvt       |
| <b>2019</b>         |  | 3.997,68  | 1.525,50  |
| <b>2020</b>         |  | 4.797,21  | 1.830,60  |
| <b>2021</b>         |  | 4.797,21  | 1.830,60  |
| <b>2022</b>         |  | 4.797,21  | 1.830,60  |
| <b>2023</b>         |  | 4.797,21  | 1.830,60  |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| <b>2024</b>   | 4.797,21         | 1.830,60         |
| <b>2025</b>   | 4.797,21         | 1.830,60         |
| <b>2026</b>   | 4.797,21         | 1.830,60         |
| <b>2027</b>   | 4.797,21         | 1.830,60         |
| <b>2028</b>   | 799,54           | 305,10           |
| <b>Totaal</b> | <b>43.174,89</b> | <b>16.475,40</b> |

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Huurovereenkomst (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst 'Jongeren & Diversiteit' 2009

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde huurovereenkomst met de vzw 'Youth City' betreffende het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 maart 2019 en eindigend op 28 februari 2028.



## HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

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

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd '**de Stad**',

en

**2) De vereniging 'Youth City'**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Steenakker 250. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0458.204.442.

Hier, overeenkomstig artikel 17 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

De heer Tarek Trabelsi, voorzitter,  
De heer Mohsen Azaouzi, ondervoorzitter,

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 rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Tussen de Stad Gent en de vzw Youth City werd op 23 november 2009 een huurovereenkomst gesloten, waarbij de Stad Gent enkele lokalen, gelegen te 9000 Gent, Steenakker +250, in huur gaf aan de vzw Youth City, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 maart 2010 en eindigend op 28 februari 2019.

Op 24 juni 2013 werd een bijakte 1 aan voormelde huurovereenkomst gesloten om een multifunctioneel gebruik van de lokalen mogelijk te maken.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel voor de periode van 1 maart 2019 tot en met 28 februari 2028 een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

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

Enkele containerlokalen, gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250, kadastraal bekend onder Gent, 8<sup>ste</sup> afdeling, sectie H, deel van perceelnummer 0612/R met een grootte van ongeveer 165m<sup>2</sup> (hierna genoemd *‘het in huur gegeven goed’*).

Het verhuurde goed is aangeduid en afgebeeld in groene kleur 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.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal de huurder het in huur gegeven goed in goed staat teruggeven.

### **ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als jeugdlokalen.

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

(derden/buurtbewoner/jeugdverenigingen), overeenkomstig de bepalingen vermeld onder artikel 9.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard.

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 Stad.

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.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de gebruiker/huurder een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de gebruiker/huurder een melding (klasse 3) doet.

### **ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 9 jaar ingaande op 1 maart 2019.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 28 februari 2028 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de huurder na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de Stad hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De huurder en verhuurder mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder.

### **ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE**

#### **4.1.**

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 op 0,00 euro wordt vastgesteld:

| Waarde/vergoeding         | in euro per jaar |
|---------------------------|------------------|
| Geschatte huurwaarde      | 4.797,21         |
| Te betalen huurvergoeding | 0,00             |
| Huursubsidie              | 4.797,21         |

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van **4.797,21** met ingang van 1 maart 2019 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<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder blijft de huursubsidie genieten, onverminderd het recht van de Stad om deze elke driejarige periode te herzien, zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. de huurder dient te beschikken over een erkenning door de Jeugddienst van de Stad als eerstelijns plaatselijk jeugdwerkinitiatief;
2. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

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, maar verbindt er zich toe voormelde stukken op eerste verzoek van de Stad voor te leggen.

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 volgende 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 deze verjaardag.

#### 4.2.

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 februari |
| aanvangsindexcijfer | het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de   |

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**

**5.1.** De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, en zal hiertoe per maand een forfaitaire vergoeding van **152,55 euro** dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer **BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling **+++000/0112/50178+++**.

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.

Bij vaststelling van overmatig gebruik behoudt de Stad zich het recht voor om het forfait aan te passen.

**5.2.** 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, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

## **ARTIKEL 6 - WAARBORG**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van de huurovereenkomst d.d. 23 november 2009 werd door de huurder een waarborg gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 1.031,25 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Partijen komen overeen de gestelde huurwaarborg, in het kader van de huurovereenkomst d.d. 23 november 2009, te behouden tot waarborg van de degelijke uitvoering van onderhavige huurovereenkomst.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

## **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.

#### B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe 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 en voor het ruimen van de eventueel aanwezige septische putten.

#### C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

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 Stad 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.

#### 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 het stadsbestuur.

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 Stad blijven.

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

De Stad 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 informaticalijnen, 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 Stad 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 moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

## **ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT**

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

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

In geval van door de Stad 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.

Het is de huurder toegelaten om delen van het gehuurde pand voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter.

Hiervoor kan de huurder louter een vergoeding van de onkosten vragen.

De vergoeding van deze gebruiken moet een werkelijke afrekening van de onkosten van het gebruik zijn en mag geen verdoken huurvergoeding zijn. De Dienst Vastgoedbeheer van de Stad kan hiertoe bewijsmateriaal opvragen bij de aanvragende vereniging of organisatie.

De huurder dient, op 1<sup>ste</sup> verzoek van de Stad, een overzicht van deze terbeschikkingstellingen te bezorgen aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

Al deze terbeschikkingstellingen mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn en ook alle privaat-commerciële initiatieven zijn uitgesloten. Bij twijfel over de aard van verenigingen of activiteiten kan er advies gevraagd worden aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

## **ARTIKEL 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

a] ingeval de huurder als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de huurder niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan.

b] indien het gebruik door de huurder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. 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.

2. Daarnaast heeft De Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen 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 het college van burgemeester en schepenen 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] ingeval de huurder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

e] ingeval de huurder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande huurschulden zijn waaraan de huurder niet kan voldoen;

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

Na het verstrijken van voormelde 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 Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

## **ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

De huurder erkent op de hoogte te zijn van het feit dat op de site Henri Storyplein een nieuwbouw wordt geplaatst ten behoeve van het Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd van de Stad Gent.

Mogelijks dienen de containerlokalen, die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, tijdelijk in het kader van de bouwwerken aan voormelde nieuwbouw, te worden verplaatst of verwijderd.

De Stad zal de huurder hiervan uiterlijk 2 maanden op voorhand in kennis stellen. De huurder zal in navolging van een eventuele tijdelijke verplaatsing of verwijdering van de containergebouwen geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

Na de oplevering van het nieuwe gebouw zal de huurder een plek toegewezen krijgen in de nieuwbouw, op voorwaarde dat de huurder nog steeds erkend is als eerstelijns plaatselijk jeugdwerk. De modaliteiten en de voorwaarden daartoe zullen het voorwerp uitmaken van een latere nieuwe huurovereenkomst tussen partijen.

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen.

## **ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE**

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausele 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 regelementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausele ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdragen die zij leveren aan de activiteiten van de huurder.

### **ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen. De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, aan hen kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren eigenaarsherstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

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

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad 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 in huur gegeven goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in huur gegeven 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, met inbegrip van registratierechten.

De huurder zal de huurovereenkomst desgewenst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar de gehuurde goederen zijn gelegen.

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

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder in het gehuurde goed;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Voor de  
burgemeester  
(bij delegatiebesluit  
van 24/01/2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms  
schepen van Feesten  
en Evenementen en  
Facility Management

Mohsen Azaouzi  
ondervoorzitter

Tarek Trabelsi



