



Vergadering van 21 mei 2019

2019_GRMW_00596 Sluiten van een gebruiksovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te Gent, Ebergiste De Deynestraat - 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

De vzw 'Broeders van Liefde' is eigenaar van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Ebergiste De Deynestraat, kadastraal bekend onder Gent, Grote Steenweg +42, 24ste afdeling, sectie B, perceelnummer 0013Z.

De vzw 'Broeders van Liefde' verleende een erfpachtrecht aan de vzw 'Provinciaal der Broeders van Liefde' op voormeld onroerend goed, voor een periode van 50 jaar, ingaand op 10 januari 2004 en eindigend op 9 januari 2054.

Tussen voornoemde partijen en de Stad Gent werd op 3 juni 2010 een gebruiksovereenkomst afgesloten betreffende het sportcomplex, gelegen op voormeld onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Ebergiste De Deynestraat, kadastraal bekend onder Gent, Grote Steenweg-Noord +42, 24ste afdeling, sectie B, nummer 0013Z, voor een periode van 8 jaar en 8 maanden, ingaand op 1 september 2010 en eindigend op 30 april 2019.

De nood aan sportruimte in Zwijnaarde is nog steeds bijzonder hoog. Op eigen patrimonium kan op heden niet tegemoetgekomen worden aan de vele ruimtevragen.

Partijen besloten, rekening houdend met de nood aan sportruimte, om de gebruiksovereenkomst d.d. 3 juni 2010 te hernieuwen voor een periode van 9 jaar, ingaand op 1 mei 2019 en eindigend op 30 april 2028.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 20190429

Voorgestelde uitgaven: € 270.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De gebruiksvergoeding voor een bedrag van 30.000,00 euro per jaar kan geboekt worden op budgetplaats 344740000 met als budgetpositie 6100000 voor het dienstjaar 2019 e.v.

Sportdienst	
Budgetplaats	344740000
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2019	20.000,00
2020	30.000,00
2021	30.000,00
2022	30.000,00
2023	30.000,00
2024	30.000,00
Later	100.000,00
Totaal	270.000,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Gebruiksovereenkomst (deel van de beslissing)
- Plan
- Gebruiksovereenkomst d.d. 3 juni 2010

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst met de vzw 'Provinciaal der Broeders van Liefde', met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 119, tot inhuurneming door de Stad Gent van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Ebergiste De Deynestraat, voor een periode van 9 jaar, ingaand op 1 mei 2019 en eindigend op 30 april 2028.



GEBRUIKSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De vereniging zonder winstoogmerk 'Provinciaal der Broeders van Liefde', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Stropstraat 119. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0406.633.304.

Hier, overeenkomstig artikel 16 van haar statuten, vertegenwoordigd door de heer Koen Oosterlinck, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder,

hierna genoemd '**de vzw**',

2) De vereniging zonder winstoogmerk 'De Broeders van Liefde', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Stropstraat 119. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0409.653.665.

Hier, overeenkomstig artikel 16 van haar statuten, vertegenwoordigd door de heer Luc Lemmens, in zijn hoedanigheid van voorzitter,

hierna genoemd '**de eigenaar**',

en

2) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar gemeenteraad, 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,

hierna genoemd '**de Stad**',

hierna samen ook genoemd '**de partijen**',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

'De vzw 'De Broeders van Liefde' is eigenaar van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Ebergiste de Deynestraat, kadastraal bekend onder Gent, Grote Steenweg +42, 24^{ste} afdeling, sectie B, perceelnummer 0013Z.

De vzw 'De Broeders van Liefde' verleende een erfpachtrecht aan de vzw 'Provinciaalder Broeders van Liefde' op voormeld onroerend goed, voor een periode van 50 jaar, ingaande op 10 januari 2004 en eindigend op 9 januari 2054.

Tussen voornoemde partijen en de Stad Gent werd op 3 juni 2010 een gebruiksovereenkomst afgesloten betreffende het sportcomplex, gelegen op voormeld onroerend goed, gelegen te 9000 Ebergiste de Deynestraat, kadastraal bekend onder Gent, Grote Steenweg Noord +42, 24^{ste} afdeling, sectie B, nummer 0013Z, voor een periode van 8 jaar en 8 maanden, ingaande op 1 september 2010 en eindigend op 30 april 2019.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de overeenkomst d.d. 3 juni 2010 tussen partijen te hernieuwen.

De vzw 'Provinciaalder Broeders van Liefde' is de partij die zich verbindt in onderhavige overeenkomst, de vzw 'De Broeders van Liefde' staat vermeld ter kennisname van deze overeenkomst.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een sportcomplex, gelegen te 9000 Gent, Ebergiste De Deynestraat, kadastraal bekend onder Gent, Grote Steenweg Noord +42, 24^{ste} afdeling, sectie B, perceelnummer 0013Z, met een grootte van ongeveer 1.891m² en omvattende een sporthal, een sportberging, 3 kleedkamers met sanitair en een cafetaria (hierna genoemd '*het in gebruik gegeven goed*').

Het in gebruik gegeven goed is aangeduid en afgebeeld in groene kleur op het plan in bijlage.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd voor sportaangelegenheden, zoals trainingen en wedstrijden.

In dit kader is het de Stad toegelaten zelf activiteiten te verrichten in het in gebruik gegeven goed dan wel deze activiteiten te laten verrichten/organiseren door derden/sportclubs, etc..

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak. Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

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

De Stad zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de vzw.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

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

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 30 april 2028 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de huurder na deze termijn een nieuwe overeenkomst wenst af te sluiten dient hij de vzw hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven.

De terbeschikkingstelling in voormelde periode geldt jaarlijks van 1 september tot 30 april uitsluitend op volgende dagen en uren:

- ma, di, do, vrij: van 17u00 tot 23u00;
- woe: van 12u00 tot 23u00;
- za: van 08u00 tot 23u00;
- zo: van 09u00 tot 17u00.

Indien de Stad een afwijking wenst van voormelde dagen en uren van gebruik kan dit schriftelijk worden aangevraagd bij de vzw. De vzw zal uiterlijk binnen de veertien dagen na aanvraag, de Stad schriftelijk op de hoogte brengen van de beslissing.

De vzw kan met een maximum van 4 dagen per jaar gebruik maken van de accommodatie tijdens voormelde terbeschikkingstellingsperiode. Deze gebruiksmomenten zullen bij aanvang van ieder terbeschikkingstellingsperiode medegedeeld worden door de vzw aan de Stad.

De huurder en verhuurder mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst op de jaarlijkse vervaldag, met uitzondering van de 1^{ste} 3 jarige periode, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de Stad en 6 maanden voor de vzw.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1.

De jaarlijkse vergoeding voor het in gebruik gegeven goed wordt vastgesteld op 30.000,00 euro. Deze vergoeding omvat alle kosten voor het gebruik van het sportcomplex.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk 1 juni van ieder jaar.

De vergoeding moet worden gekweten door **storting** op rekening BE48 4410 6018 6127 van de vzw, met vermelding van 'gebruiksvergoeding Ebergiste de Deynestraat sporthal'.

4.2. De gebruiksvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de gebruiksvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

basisgebruiksvergoeding x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

basisgebruiksvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; zijnde april
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde april 2019.

De aanpassing van de gebruiksvergoeding 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 gebruiksvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de gebruiksvergoeding 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 gebruiksvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 5 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

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

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad

De Stad verbindt zich ertoe het in gebruik gegeven goed als een goede huisvader netjes achter te laten.

De Stad staat in voor het dagelijks onderhoud van het sportcomplex volgens de afspraken opgenomen in bijlage 3 aan onderhavige overeenkomst.

De Stad verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, na vaststelling, aan de vzw kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen. Zij zal dit doen ter

attentie van de heer Piet Van den Broecke op het emailadres: piet.van.den.broecke@sint-jozef.org.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de vzw

De vzw neemt op zijn beurt alle overige herstellingen en onderhoudswerken op zich.

De Stad zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de vzw 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

De Stad verklaart te willen voorzien in de toekenning van een investeringssubsidie aan de vzw, zodat de vzw in de mogelijkheid is een aantal dringende herstellings-/renovatiewerken uit te voeren aan het sportcomplex, voorwerp van onderhavige overeenkomst.

De toekenning van de investeringssubsidie aan de vzw en eraan gekoppeld de bijzondere voorwaarden, zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst.

ARTIKEL 6 - VERZEKERINGEN

De Stad 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.

In ieder geval verbindt de Stad zich ertoe:

- de nooduitgangen te allen tijde open en vrij te houden;
- de maximum capaciteit van de in gebruik gegeven ruimtes niet te overschrijden;
- de brandkranen en blusapparaten volledig vrij te houden;
- de brandweer onmiddellijk bij elk begin van brand op te roepen, evenzo ingeval van uitdoving door eigen middelen.

Iedere aanwending van het in gebruik gegeven goed gebeurt op eigen risico van de Stad, en deze laatste zal de vzw 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 gebruik 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 Stad verbindt zich ertoe gedurende de ganse gebruikperiode, voor de volledige waarde van het in gebruik gegeven goed, zijn aansprakelijkheid 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.

ARTIKEL 7 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de Stad toegelaten om delen van het in gebruik gegeven goed voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een sportgericht karakter.

ARTIKEL 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN

De vzw kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor diefstal en/of ongevallen van gebruikers/derden.

De Stad verbindt zich ertoe tweewekelijks een overzicht van de bezetting over te maken aan de vzw, uiterlijk 1 week vóór de 1^{ste} activiteit. Vragen tot afwijkingen hierop kunnen schriftelijk gemeld worden aan de vzw. Deze laatste moet binnen de 3 werkdagen al dan niet akkoord verlenen.

Bewoners/leerlingen/personeelsleden van OC Sint-Jozef krijgen de mogelijkheid zich aan te sluiten als lid bij een sportclub (met uitzondering van KBC Tennis). Zij dienen zich dan te schikken naar de afspraken van deze clubs.

De bewoners/leerlingen/personeelsleden van OC Sint-Jozef kunnen gratis, als de sporthal niet bezet is, gebruik maken van de sportinfrastructuur. De vzw dient hiervan aan de Stad melding te maken nadat de vzw het weekoverzicht van de bezetting heeft ontvangen. Bij een seizoenreservatie voor de instanties van de campus op jaarbasis dient een vergoeding te worden betaald aan de Stad.

ARTIKEL 9 - 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 Stad, met inbegrip van registratierechten.

De Stad zal de overeenkomst desgewenst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het in gebruik gegeven goed is gelegen.

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

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

- de vzw op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

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 eigenaar,

Voor de vzw,

De algemeen Voor de
directeur Stad en burgemeester
OCMW Gent (bij delegatiebesluit
van 24/01/2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
schepen

Luc Lemmens
voorzitter

Koen Oosterlinck
gedelegeerd
bestuurder

