



**Woningent cvba-so**

Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent

tel. 09/235 99 00

## HUUROVEREENKOMST VOOR EEN KANTOORRUIMTE

### Tussen de partijen:

**1. Woningent cvba-so**, met zetel te Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het ondernemingsnummer 0400.032.156, erkend onder door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder het nummer 4150 en hier vertegenwoordigd door mevrouw Karin Wouters, algemeen directeur

Hierna genoemd: *“de verhuurder”*

### En

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

Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management,

Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

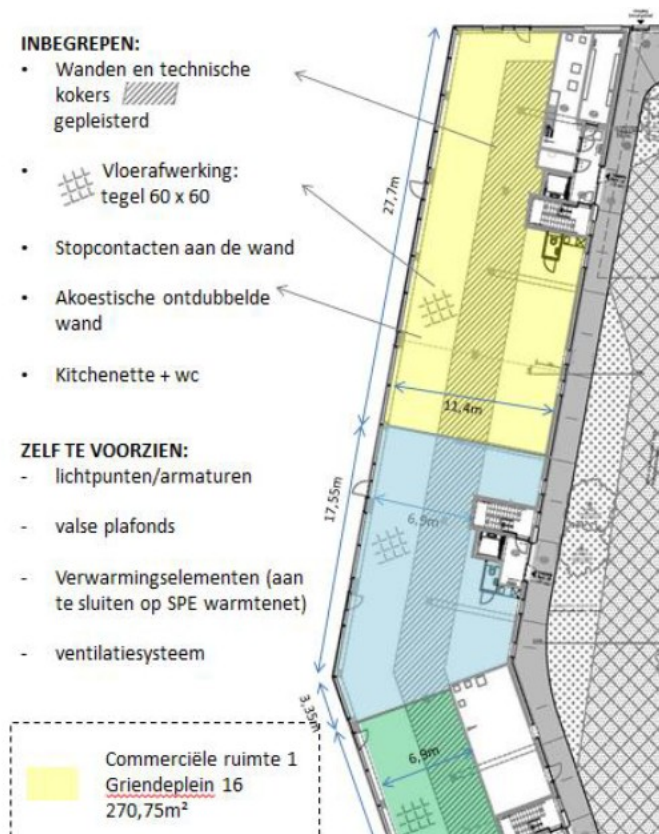
in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. .... ,beiden met zetel ten stadhuize

Hierna genoemd: *“de huurder”*

**wordt overeengekomen als volgt:**

## 1. Voorwerp

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die aanvaardt, het onroerend goed gelegen aan het Griendeplein 16 te 9000 Gent, bestaande uit een casco gelijkvloers van 270 m<sup>2</sup>, alsook 2 (fietsen)bergingen van elk 6m<sup>2</sup>.



Op deze overeenkomst is het gemeen huurrecht van toepassing.

De partijen verklaren deze huurwetgeving, alsmede de contractuele bepalingen na te leven.

De huurder is verplicht het goed te onderhouden als een goede huisvader.

De huurder zal het goed in dezelfde staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving terug ter beschikking stellen bij het einde van de huur, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

Indien in de gehuurde plaatsen wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

## 2. Bestemming

Het goed wordt verhuurd met de volgende bestemming:

- Casco kantoorruimte: kantoor en loket van de dienst Burgerzaken van Stad Gent

Het gaat hier uitdrukkelijk niet om een woninghuurovereenkomst of handelshuur en deze gehuurde plaatsen kunnen en mogen dan ook geen woon- of handelsfunctie krijgen.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder. Een inbreuk op deze bepaling zal een grond tot huurontbinding vormen. De huurder erkent uitdrukkelijk de strikte toepassing van deze clausule.

### 3. Duur

Deze overeenkomst is afgesloten voor een duur van 15 jaar, met ingang van **01/06/2019**, om van rechtswege te eindigen op datum van **31/05/2034** zonder dat stilzwijgende huurhernieuwing ooit kan ingeroepen worden

Beide partijen kunnen deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met een aangetekende brief, mits het in acht nemen van een opzegperiode van minimum 6 maanden.

De huurder zal, bij het eindigen van zijn huurrecht bij opzeg door de verhuurder recht hebben op een vergoeding die bepaald is in functie van de afschrijving van de investering van 340.000 euro over een periode van 15 jaar .

waarvan de eerste daling pas ingaat in het 6e jaar van het contract. Dit betekent:

- Opzeg door verhuurder tijdens jaren 1 t.e.m. 5: opzegvergoeding van 340.000 EUR voor huurder.
- Opzeg vanaf jaar 6 tot 15<sup>de</sup> jaar: hierbij gaat telkens 6.66 % af van 226.670 EUR (340.000 - 5\*6,66%).

Indien de huurder in gebreke blijft zijn verplichtingen m.b.t. de gebruiksrechten en bestemming, opgenomen in deze overeenkomst, na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder.

Door middel van een aangetekende schriftelijke ingebrekestelling ten laatste 6 maanden vooraf, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst om deze reden kosteloos op te zeggen, bij uitblijven van een passende reactie van de huurder.

De verhuurder verbindt er zich toe van deze opzegmogelijkheid geen gebruik te maken, dan na het ondernemen van bemiddelingspogingen met de Stad en na deze laatste de mogelijkheid te geven om te gestelde tekortkoming binnen redelijke termijn recht te zetten.

### 4. Huurprijs

De maandelijkse basishuurprijs voor de kantoorruimte bedraagt **2.587,50 euro**.

De maandelijkse basishuurprijs voor de fietsenbergingen bedraagt 60 euro.

De **totaalprijs van 2.647,50 euro** is maandelijks betaalbaar, voor het begin van de maand waarop de huur betrekking heeft.

Behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde dienen de huurgelden gestort op de rekening van de verhuurder met nr. BE51 0016 4452 4862, met de volgende gestructureerde mededeling **x/x/x**.

Op laattijdige betaling van huurgelden of huurlasten wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest van 12 % in rekening gebracht, vanaf de vijfde van de maand, vermeerderd met de wettelijke intresten.

### 5. Indexering

De basishuurprijs wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex en van rechtswege en zonder ingebrekestelling jaarlijks op de verjaardag van de huur aangepast volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{-----}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

## basisindex

De *basishuurprijs* bedraagt **2.647,50 euro**.

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de sluiting van de huurovereenkomst, meer bepaald van **mei 2019**. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

### 6. Individuele lasten

De abonnementen op en het verbruik van water, elektriciteit, verwarming, telefoon, radio- en televisiedistributie, het huurgeld van de meters, de waarborgen en de kosten, zijn ten laste van de huurder.

Het gebouw is aangesloten op het stadswarmtenet.

- > Voor de verwarming moet derhalve een overeenkomst worden afgesloten met EDF-Luminus.
- > Voor de plaatsing van een afzonderlijke meter voor stadsverwarming moet contact worden opgenomen met EDF-Luminus. Deze kosten zijn ten laste van de huurder.

Ook de afvalophaling en afvalverwerking maken het voorwerp uit van een door de huurder af te sluiten overeenkomst met een afvalophaler en -verwerker van zijn keuze.

In de handelsruimte bevindt zich:

- Afzonderlijke elektriciteitsmeter (in de nis, samen met brandhaspel die voorzien wordt).
- Afzonderlijke watermeter.  
Elke aanpassing die hieraan zou uitgevoerd worden moet aangevraagd worden aan WoninGent en achteraf door de huurder gekeurd te worden conform de eisen van Farys.

### 7. Belastingen

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen geheven door om het even welke overheid op het verhuurde goed of de uitbating, worden uitsluitend door de huurder gedragen.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de huurder. Deze zal door de huurder binnen de veertien dagen na ontvangst van een kopie van het aanslagbiljet, aan de verhuurder betaald worden.

De huurder is aansprakelijk voor de heffingen die de overheid zou opleggen wegens verwaarlozing of leegstand van het gehuurde goed en die betrekking hebben op de periode gedurende dewelke die huurovereenkomst loopt. De huurder zal de eigenaar volledig vrijwaren in dit opzicht.

### 8. Huurlasten

Buiten de huurgelden, zullen de huurders de huurlasten voor diensten betalen.

Deze zijn voor 2019 begroot op € **3,76**.

Deze bijdrage is berekend op de geraamde prijs en kan derhalve te allen tijde worden herzien en aangepast.

Onder diensten wordt begrepen:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| • Groenonderhoud    | 1,27 euro |
| • Brand             | 0,46 euro |
| • Toezicht en wacht | 1,11 euro |
| • Brandverzekering  | 0,92 euro |

Op het einde van het jaar krijgt de huurder een gedetailleerde eindafrekening. Het kan dan zijn dat deze een deel van de betaalde kosten terugkrijgt, maar het kan ook dat deze misschien moet bijbetalen.

De huurder verbindt er zich toe deze afrekeningen, te vereffenen binnen de dertig dagen na ontvangst van de afrekening.

De totale huurlasten, **3,76 euro** per maand, dienen samen met de huurgelden, behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, gestort te worden op het rekeningnr. van de verhuurder IBAN BE51 0016 4452 4862, met de volgende gestructureerde mededeling **x/x/x**.

## 9. Plaatsbeschrijvingen

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel

1. bij de intrede van de huur
2. als bij het verlaten van het goed.

Deze plaatsbeschrijving wordt door een deskundige plaatsbeschrijver van de verhuurder opgemaakt. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

De huurder betaalt zijn deel van de kosten voor de ingaande plaatsbeschrijving, 150 euro (te verhogen met 21% btw), uiterlijk bij aanvang van de huurovereenkomst op de rekening van de verhuurder BE51 0016 4452 4862 met als gestructureerde mededeling: **x/x/x**.

De plaatsbeschrijving wordt ondertekend door alle huurders of een vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht.

Als de huurders of hun vertegenwoordiger niet aanwezig zijn op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld is, erkennen de huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van het handelspand moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur.

De kosten voor de plaatsbeschrijving bij uittrede worden dan verrekend.

De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

## 10. Onderhoud en herstellingen tijdens de huur

### Algemeen

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer, zonder dat de hiernavolgende opsomming limitatief is :

- het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- het onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- het onderhoud van de sanitaire installaties;
- het onderhoud van alle goten, afwateringen en aflopen;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het onderhoud en herstel van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters,
- rolluiken, sloten, spiegels, kranen, leidingen, elektrische apparaten enz.
- het ruimen van de putten;

De huurder is ook aansprakelijk voor verstoppingen en vorstschade.

Daarenboven verbindt de huurder zich ertoe de verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen van elke schade aan het verhuurde goed of van elke dringende herstelling die nodig zou blijken. In afwachting van betreffende herstelling zal de huurder alle nodige maatregelen nemen om het gehuurde goed in stand te houden en de uitbreiding van de schade te voorkomen. Bij niet-naleving van deze verbintenis is de huurder persoonlijk aansprakelijk voor alle uitbreidingen van schade aan het gehuurde goed en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

De huurder zal aan de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed verlenen voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderhouds- of herstelwerken. De huurder zal daarvoor nooit aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van huur, zelfs wanneer die werken meer dan veertig dagen zouden duren. Noch kan de verhuurder aansprakelijk gesteld worden voor enig verborgen gebrek van het goed.

De verhuurder staat in voor de herstellingen die de wet aan de eigenaar oplegt.

De huurder zal de door hem zelf geplaatste zaken zelf onderhouden en herstellen.

## 11. Veranderingswerken tijdens de huur

### Toegelaten

Het is de huurder alvast toegestaan de volgende veranderingen, verbouwingen of aanpassingen aan het gehuurde casco goed aan te brengen:

- Alle technische aansluitingen,
- Alle verlaagde plafonds, nl. links en rechts van de verlaagde technische koker.
- Mogelijkheid tot wegwerken technieken (ventilatie+ verwarming) en verlichtingsarmaturen in valse plafonds.
- Losse & vaste inrichting, inclusief (lichte) ruimte scheidende binnenwanden (met uitzondering van toilet), type gyproc.
- Ventilatiesysteem: Voor de minimale ventilatievoorzieningen zijn in de gevels roosters voorzien, waarop de huurder zelf zijn ventilatiesysteem kan op aansluiten. De roosters zijn voldoende groot voor de verseluchtnamen en de afblaas.  
Het debiet is berekend cfr. EPB: een bezetting van 1 persoon per 7m<sup>2</sup>, met een debiet van min. 22 m<sup>3</sup>/h/persoon.
- Plaatsing recirculatie dampkap.
- Aansluiting extra toilet.
- Schilderwerken
- verwarmingsinstallatie voor aansluiting op het stadswarmtenet

Het materiaalgebruik moet conform de vergunning en gevraagde EPB wetgeving zijn.

### Niet toegelaten

Deze niet-limitatieve ingrepen zijn alvast **niet** toegelaten:

- dampkapafvoeren over de gevel laten verlopen.
- werken uitvoeren aan de akoestisch scheidende wanden die de units opdelen.
- zonnewering aan de gevel voorzien.

### Toelating vereist

Het is de huurder niet toegestaan, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder, andere dan bovenvermelde veranderingen, verbouwingen of aanpassingen aan het gehuurde goed uit te voeren. De verhuurder behoudt zich het recht voor daartegen verzet aan te tekenen om geldige redenen of te eisen dat de huurder zijn aansprakelijkheid en die van de verhuurder voldoende en voorafgaandelijk verzekeren, zowel ten opzichte van derden als onder elkaar uit hoofde van de door hem ondernomen werken. De toestemming kan desgevallend worden gegeven onder voorbehoud van de herstelling in de oorspronkelijke staat van het goed bij het einde van de overeenkomst.

Het is de huurder verboden de vloeren te overbelasten.

Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder is het hen eveneens verboden:

- invretende of gevaarlijke stoffen (ontvlam- of ontplofbare) te stapelen, ook deze welke van aard zijn het gewone brandrisico te verhogen;
- uithangborden of plakbrieven te bevestigen aan de buitengevel ook al werd hiervoor een stedelijke vergunning verkregen.

De verhuurder houdt zich het recht voor het pand en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en -uur en dit binnen de acht dagen na het verzoek.

Behoudens andersluidende overeenkomst, dient de huurder het gehuurde goed op het einde van deze overeenkomst terug te geven, met inbegrip van eventueel uitgevoerde werken, zonder dat de verhuurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd is. De verhuurder kan evenwel eisen dat het pand terug in zijn oorspronkelijke staat wordt gesteld op kosten van de huurder.

Werken die noodzakelijk worden ingevolge huidige of toekomstige overheidsbeslissingen, zoals - ten exemplatieve titel - met betrekking tot de brandveiligheid, vallen ten laste van de huurder.

## 12. Huuroverdracht/onderverhuuring

De huurder mag in geen geval zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk afstaan of overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toelating van de verhuurder.

Indien de huurder dit verbod niet respecteert, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder.

De verhuurder kan met een aangetekende brief, de huurovereenkomst om die reden opzeggen waarna een opzegtermijn van 14 dagen start.

De hoofdhuurder is met toepassing van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan zijn door de toedoen van zijn aangestelden en van zijn onderhuurders.

## 13. Verzekeringen

### Brandverzekering

De **huurder** zal zijn huurdersaansprakelijkheid bij brand en aanverwante risico's laten verzekeren.

De huurder ziet af van het verhaal dat hij op de verhuurder zou kunnen uitoefenen uit hoofde van schade aan zijn inboedel.

### Burgerlijke aansprakelijkheid

De **huurder** verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden, te laten verzekeren.

De huurder dient hiervan op verzoek het bewijs te leveren alsook op verzoek de kwitantie betreffende de voldane premies mede te delen.

De huurder verbindt er zich toe alle risico's die zouden voortspruiten uit het gebruik, door hun personeel, vrijwilligers en bezoekers, van het verhuurde goed zelf te dragen, met uitsluiting van de verhuurder.

### Objectieve aansprakelijkheid brand en ontploffing

De **huurder** verbindt er zich toe zijn objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffing te laten verzekeren.

De huurder dient hiervan op verzoek het bewijs te leveren alsook op verzoek de kwitantie betreffende de voldane premies mede te delen.

### Vrijwaring

De verhuurder zal gedurende de huur niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor ongeval, diefstal of schade berokkend aan derden.

De verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van de activiteiten die kaderen in de uitvoering van deze overeenkomst.

De huurder vrijwaart de verhuurder-eigenaar tegen elke vordering van schadevergoeding voor derden in dit verband en dient bijkomend de verhuurder te vrijwaren voor eventuele vorderingen ingesteld op basis van burenhinder (artikel 544 Burgerlijk Wetboek).

### **Folies en papierwerken op de beglazing**

De huurder neemt kennis van en aanvaardt risico's en diens gevolgen bij niet naleving van volgende bemerkingen (niet-limitatieve lijst):

- er wordt afgeraden om op de beglazing folies of papierwerk te kleven. Oppervlaktespanningen en thermische schommelingen in en op het samengestelde glas kunnen glasbreuk tot gevolg geven.
- overeenkomstig de specifieke uitrustingen en speciale bestemmingen (functies) die eigen zijn aan de activiteiten van de huurder, zal huurder zorgen voor vergunningen, attesten en verzekeringen zodat aan wet- en regelgevingen worden voldaan.
- externe ophangingen aan o.a. gevels zijn te vermijden en vergunningsplichtig. Aan WoninGent dient eerst schriftelijke toestemming te worden gevraagd.
- de huurder draagt bijgevolg de volledige verantwoordelijkheid bij eventuele glasbreuk of andere beschadigingen aan de beglazing en de gevel ingevolge aanplakking van folies, papierwerk en externe ophangingen. WoninGent en haar verzekering komen hierin niet tussen.

### **14. Onteigening**

In geval van onteigening, verzaakt de huurder aan elk verhaalsrecht op de verhuurder.

### **15. Waarborg**

Er wordt geen waarborg gesteld.

### **16. Bezoeken op het einde of bij verkoop**

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen naar keuze van de verhuurder. Bovendien moeten de huurders tijdens de laatste twee maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om het pand te laten bezichtigen, twee dagen per week en tijdens ten minste drie opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden na gemeen overleg door de partijen vastgesteld.

### **17. Sancties bij ernstige tekortkomingen**

In geval van ernstige tekortkomingen vanwege de huurder, onder meer het niet of het laattijdig betalen van de huur en de aanhorigheden, gebrek aan onderhoud, wijzigen van de bestemming, enz. kan de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen met betaling van een forfaitaire wederverhuringvergoeding gelijk aan zes maanden huur, onverminderd eventuele schadevergoeding wegens huurschade.

### **18. Registratie**

De huurder zal de huurovereenkomst, samen met de plaatsbeschrijving op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen en dit binnen de 4 maanden na de ondertekening.

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

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° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

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 overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurders.

## **19. Geschillen**

Elk geschil in verband met deze overeenkomst zal tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

## **20. Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen op het Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent, vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij hun vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekendmaakt.

## **21. Deelbaarheidsclausule**

Indien mocht blijken dat een gedeelte bij deze overeenkomst in strijd is met dwingend recht dan wel om andere redenen ongeldig blijkt te zijn, zal de eventuele ongeldigheid van dat gedeelte geen ongeldigheid van de gehele overeenkomst met zich meebrengen. In dat geval zijn partijen verplicht deze overeenkomst te herzien, in die zin dat het aanvankelijk door partijen beoogde effect van het later ongeldig gebleken gedeelte in de geest van deze overeenkomst en conform de beginselen van redelijkheid en billijkheid zoveel mogelijk wordt benaderd.

Aldus opgemaakt te Gent op datum van xx/xx/2019 in 4 exemplaren, waarvan één bestemd voor de registratie.

Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

de verhuurder  
*WoninGent*

de huurder  
*Stad Gent*

Karin Wouters  
*Algemeen directeur*

Mieke Hullebroeck  
*Algemeen Directeur*

*Annelies Storms (bij  
delegatiebesluit d.d. 24/04/2019*

schepen van Feesten en  
Evenementen en Facility  
Management