



Vergadering van 18 juni 2019

**2019\_GRMW\_00725 Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het Balenmagazijn, gelegen te Gent, Getouwstraat 10 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Annelies Storms

**Betrokken:** Sofie Bracke, Bram Van Braeckvelt

**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 III 'Huur'.

**Motivering**

De Stad Gent wil de sociale economie ondersteunen bij het ontwikkelen van nieuwe producten en markten. Om dit te bereiken is een verdere professionalisering en het blijvend inzetten op innovatie noodzakelijk. Samenwerking met reguliere bedrijven is een belangrijke hefboom om deze doelstellingen te bereiken. Om dit te faciliteren nam de Stad Gent de 2de en 3de verdieping van het Balenmagazijn, gelegen te Gent, Getouwstraat 10, in exploitatie. De Stad sloot hiervoor op 1 januari 2019 een overeenkomst met de erfpachter, vzw Balenmagazijn (gemeenteraad 17 december 2018).

De Circulaire Kick Start Regio Gent is een project van The Global Picture, ondersteund door de Vlaamse overheid. Het voorziet in een volledig traject voor 10 circulaire starters in regio Gent, gericht op het creëren van inzicht, know how, business intelligence, mentorship, intervisie, community, ondersteuning en exposure om de starters maximale slaagkansen te geven en hun circulaire onderneming succesvol uit te bouwen. The Circular Hub bvba, Merelbkestationplein 10, 9050 Gentbrugge, beoogt daarnaast community building tussen de aanwezige circulaire ondernemers in de Gentse regio.

De Stad Gent wil samen met The Global Picture de meerwaarde van het project The Circular Kickstart voor de sociale economie maximaliseren. Daarom wordt voorgesteld om dit project te ondersteunen door de kosteloze verhuring van een werkplek, deelname aan de stuurgroep en adviesverlening.

Als voorwaarde voor de verhuring door de Stad Gent zal The Global Picture bij uitvoering van het project The Circular Kickstart mogelijkheden creëren voor deelname van bedrijven uit de Gentse sociale economie en de uitwisseling tussen deze bedrijven en starters uit de circulaire

economie of bedrijven uit de Circulaire Hub bevorderen. Door deze acties willen de partners bijdragen tot innovatie en professionalisering in de sociale economie.

Om deze doelstellingen te realiseren wenst de Dienst Werk een deel van de derde verdieping gedurende 1 jaar ter beschikking te stellen aan The Circular Hub, en dit d.m.v. een huurovereenkomst.

De huurwaarde bedraagt 9.872,40 EUR/jaar. De huur wordt 100 % gesubsidieerd door de Dienst Werk.

De kosten verbonden aan de nutsvoorzieningen en variabele huisvestingskosten worden door de contractant gedragen. Voor deze posten werd een forfait uitgewerkt van 75 euro per maand voor verbruik en van 57,60 euro per maand voor bijkomende diensten.

Er dient een huurwaarborg van 1.645 EUR gesteld te worden.

De huurovereenkomst neemt aanvang op 1 oktober 2019, om te eindigen op 30 september 2020.

Het sluiten van de huurovereenkomst met bvba The Circular Hub, wordt d.m.v. dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Vastleggingnummer(s):**

**Voorgestelde uitgaven: € 9.872,40**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>		Werk
<b>Budgetplaats</b>		348350000
<b>Categorie*</b>		E
<b>Subsidiecode</b>		XHUUHU
<b>2019</b>		2.468,10
<b>2020</b>		7.404,30
<b>Totaal</b>		9.872,40

**Verwachte ontvangsten: € 11.463,60**

<b>Dienst*</b>	Werk	Werk
<b>Budgetplaats</b>	348350000	348350000

Categorie*	E	E
Subsidiecode	XHUHUU	niet relevant
2019	2.468,10	397,80
2020	7.404,30	1193,40
<b>Totaal</b>	<b>9.872,40</b>	<b>1.591,20</b>

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Huurovereenkomst (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de huurovereenkomst met bvba The Circular Hub, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Merelbkestationplein 10, voor het onroerend goed gelegen te Gent, Getouwstraat 10, beter gekend als het 'Balenmagazijn', voor de duur van 1 jaar, ingaande op 1 oktober 2019 en eindigend op 30 september 2020.



## 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 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'The Circular Hub'**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Merelbkestationplein 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0727.380.531,

Hier, overeenkomstig haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Anne-Marie Pieters, zaakvoerder,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd '**de huurder**',

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

wordt overeengekomen wat volgt:

### VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

"De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van het ter beschikking gestelde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Ter realisatie van het Loopbaancentrum en om vergaderfaciliteiten te kunnen aanbieden voor de Gentse Sociale Economie en bewonersorganisaties uit de buurt, nam de Stad Gent de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping van het Balenmagazijn, gelegen te Gent, Getouwstraat 10, in exploitatie. De Stad sloot hiervoor op 1 januari 2019 een overeenkomst met de erfpachter, vzw Balenmagazijn.

De Stad Gent stelt een deel van de derde verdieping van het Balenmagazijn ter beschikking aan The Circular Hub. De voorwaarden verbonden aan dit gebruik worden geregeld in onderhavige huurovereenkomst”.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

De Stad Gent zal The Circular Hub ondersteunen bij de uitvoering van het project The Circular Kickstart, door de terbeschikkingstelling van een werkplek aan de deelnemers van het Circular Kickstart traject, deelname aan de stuurgroep en adviesverlening.

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

Een deel van de derde verdieping van het Balenmagazijn, gelegen te 9000 Gent, Getouwstraat 10, met een oppervlakte van ongeveer 82,27 m<sup>2</sup>, bestaande uit een kantoorruimte. De huurder zal over de in huur gegeven ruimte exclusief kunnen beschikken, hierna genoemd 'het in huur gegeven goed'.

De huurder kan gebruik maken van de gedeelde vergaderruimtes in overleg met de andere gebruikers van het gebouw.

Het verhuurde goed is aangeduid en afgebeeld in rode 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, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijving wordt d.m.v. een fotoreportage opgemaakt door de Dienst Vastgoed van de Stad bij de start van de ingebruikname.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

Als voorwaarde voor de verhuring door de Stad Gent zal The Circular Hub bij uitvoering van het project The Circular Kickstart mogelijkheden creëren voor betrokkenheid van bedrijven uit de Gentse sociale economie en de uitwisseling tussen deze bedrijven en starters uit de circulaire economie of bedrijven uit het netwerk van The Circular Hub bevorderen. Door deze acties willen de partners bijdragen tot innovatie en professionalisering in de sociale economie.

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

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als co-working space ter realisatie van de doelstellingen van de huurder, zoals uiteengezet in de voorafgaande verklaringen van onderhavige overeenkomst.

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.

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 Stad 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 Stad 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 1 jaar ingaande op 1 oktober 2019 t.e.m. 30 september 2020.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 september 2020 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

De huurder en Stad 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 Stad.

### **ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN VOORWAARDEN**

#### **1. Huurprijs**

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 [symbolisch] op 1 euro (EEN EUR) wordt vastgesteld:

<b>Waarde/vergoeding</b>	<b>in euro per jaar</b>
<b>Geschatte huurwaarde</b>	9.872,40
<b>Te betalen huurvergoeding</b>	0
<b>Huursubsidie</b>	9.872,40

#### **2. Voorwaarden**

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang hij de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, naleeft en onderstaande prestaties nakomt:

#### Context

- Doelstellingen Stad Gent

Onderstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad.

Strategische doelstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gent wendt de aanwezige creativiteit en de ruimte optimaal aan voor een gediversifieerde en duurzame economie en industrie waarin talent, ondernemingszin, arbeid en tewerkstelling worden gestimuleerd.</li> <li>• We bouwen Gent uit tot dé regionale werkgelegenheidspool met bijzondere aandacht voor sociale werkgelegenheid en het verkleinen van de arbeidsmarktparadox.</li> </ul>
Operationele doelstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De sociale economie is ondersteund in haar groei en het aantal arbeidsplaatsen in de sociale tewerkstelling en activering stijgt.</li> <li>• Creatieve ideeën en innovatie die een economische meerwaarde betekenen, worden gedetecteerd, gestimuleerd en ondersteund, samen met partners.</li> </ul>
Activiteit of project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen van de sociale economie en regie voeren.</li> <li>• Creëren van toegevoegde waarde en tewerkstelling in economische speerpunten als Cleantech en circulaire economie.</li> </ul>

- Doelstellingen The Circular Hub

The Circular Kickstart is een project van The Circular Hub, ondersteund door de Vlaamse overheid. Het voorziet in een volledig traject voor 10 circulaire starters in regio Gent, gericht op het creëren van inzicht, know how, business intelligence, mentorship, intervisie, community, ondersteuning en exposure om de starters maximale slaagkansen te geven en hun circulaire onderneming succesvol uit te bouwen. The Circular Hub beoogt daarnaast community building tussen de aanwezige circulaire ondernemers in de Gentse regio.

De Circulaire Kickstart onderschrijft 6 doelstellingen:

1. De transitie naar een circulaire economie in de Gentse regio versnellen door (startende) ondernemers te inspireren om te kiezen voor circulaire businessmodellen.
2. Het creëren van een community van minstens 100 circulaire starters in regio Gent.
3. Het ontwikkelen, testen en opschalen van een programma voor coachen en trainen van circulaire starters
4. Het bieden van de juiste contextfactoren (incubatie, community, toegang tot financiering, toegang tot netwerken, toegang tot onderzoek, etc.)
5. Minstens 10 circulaire starters begeleiden via een circulair kickstart programma. Om starters te stimuleren om van bij de start rekening te houden met de principes van de circulaire economie. Dit geeft de kans aan 10 circulaire starters om hun idee uit te bouwen tot een krachtige business propositie die gelanceerd wordt op de markt. Het partnerschap engageert zich om na demonstratie van het eerste circulaire starterstraject sponsors te zoeken voor een 2e en 3e cyclus van telkens 10 circulaire starters.
6. Uitrol van een krachtig communicatieverhaal rond circulair starten in Gent. Deze starters zullen fungeren als 'voortrekkers' en 'ambassadeurs' van circulair ondernemen in Gent. Een volledig communicatietraject wordt voor hen uitgestippeld waarbij zij én ondersteuning krijgen bij het pitchen van hun circulaire oplossingen én ze hun 'story' kunnen vertellen over het programma en het circulair ondernemerschap.

- Verbintenissen The Circular Hub

The Circular Hub verbindt er zich toe, tijdens de periode van de toekenning van de subsidie in natura, volgende taken uit te voeren en hiervoor de nodige tijd en kennis in te zetten:

Prestaties	Indicator (kwantitatief of kwalitatief)
------------	---

<p>1. Het Project Circulaire Kickstart heeft in haar programmatie aandacht voor de Gentse bedrijven uit de sociale economie.</p> <p>2. Co-creatie realiseren in Balenmagazijn gedurende de periode 01/10/2019-30/09/2020 voor de Circulaire Kickstart.</p>	<p>Organiseren van 3 onderstaande activiteiten met als doel het bewerkstelligen van de co-creatie tussen sociale economie en circulaire economie.</p> <p>Hierbij wordt maximaal gebruik gemaakt van de infrastructuur die op de UCO-site (Maisstraat 142 en Getouwstraat, Gent) ter beschikking is.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Kennisuitwisseling tussen circulaire ondernemers en sociale economie.</b>  <u>Timing:</u> najaar 2019  <u>Inhoud:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wederzijdse voorstelling van activiteiten van starters aan bedrijven uit SE en voorstelling sociale economiebedrijven aan de starters;</li> <li>• Organiseren van een rondleiding en kennismaking op de UCO-site voor circulaire starters;</li> <li>• Voorstelling van opportuniteiten in de circulaire waardeketens in de Gentse regio aan circulaire starters en sociale economie (Dienst Economie).</li> </ul> </li> <li>2. <b>Masterclass samenwerking tussen circulaire en sociale economie</b>  <u>Doel:</u> Onderzoeken samenwerkingsmogelijkheden tussen sociale en reguliere economie.  <u>Tijdstip:</u> najaar 2019  <u>Duurtijd:</u> halve dag  <u>Inhoud:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 1 Inspiratiesessie voor de sociale economie (SE). Presenteren van 3 inspiratiecases</li> <li>- Workshop om de kansen tot samenwerking te identificeren tussen circulaire kickstarters en bedrijven uit de sociale economie.</li> </ul> </li> <li>3. <b>Matchmakingevent tussen sociale en circulaire economie</b>  <u>Tijdstip:</u> voorjaar of najaar 2020 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprekers uit circulaire en sociale economie</li> <li>- Best practices</li> <li>- workshops of speeddating om samenwerkingsmogelijkheden te onderzoeken</li> </ul> </li> </ol>
--	--

--	--

De Stad, dienst Economie en dienst Werk, verbinden er zich toe het project The Circular Kickstart te ondersteunen bij de realisatie van haar doelstellingen door de huidige huurovereenkomst en door tijdens de periode 1 oktober 2019 tot 30 september 2020, volgende taken uit te voeren en hiervoor de nodige tijd en kennis in te zetten:

Dienst Werk:

1. De ruimte inrichten als co-working ruimte met een performant Wifi netwerk conform hedendaagse co-working normen.
2. Adviesverlening en deelname van stuurgroep The Circular Kickstart
3. adviesverlening en delen van informatie over Gentse bedrijven uit de sociale economie.
4. Logistieke ondersteuning van het matchmakingevent tussen sociale en circulaire economie.

Dienst economie:

1. Delen van informatie en activiteiten uit netwerk The Circular Hub.
2. Voorstelling bestaande netwerken o.a. de Cleantech Cluster Regio Gent en toelichting Gentse circulaire projecten op een evenement en/of workshop
3. Wisselwerking met de starterswerking

### **Aanwending van de huursubsidie**

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 de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is de geschatte huurwaarde geïndexeerd.

### **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 en voorafgaand een forfaitaire vergoeding van **75 EUR** dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer **091-0002777-90 van de Stad Gent**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++.../..../.....+++.

Indien de Stad een abnormaal hoog verbruik vaststelt of wanneer het forfait ontoereikend blijkt te zijn, kan de Stad een vergoeding aanrekenen in verhouding tot het verbruik of het forfait aanpassen.

**5.2.** De huurder is een vergoeding verschuldigd voor de uitvoering van de gewone onderhouds- en herstellingswerken aan gemeenschappelijke infrastructuur waarvan de eigenaar 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 gebruikers, a rato van hun aandeel in huur genomen m<sup>2</sup> 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 vergoeding voor de bijkomende diensten wordt forfaitair vastgesteld op **57,60 EUR**, maandelijks vooraf te betalen op rekeningnummer **091-0002777-90 van de Stad Gent**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++.../.../....+++.

**5.3.** 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 deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan **1.645 EUR** op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst zijnde 1 oktober 2019, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de Stad 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, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

### **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.

Het onderhoud wordt opgenomen door de eigenaar.

### **C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad**

De Stad 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 Vastgoed 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 informaticaliijnen, 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 Vastgoed 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.

De Stad Gent verzekert de verhuurde goederen voor haar huurdersaansprakelijkheid op grond van artikel 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden, 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 Stad heeft het verzekerde huurgevaar en het verhaal van derden in haar verzekering van de huurdersaansprakelijkheid, uitgebreid ten voordele van de onderhuurder/gebruiker van de verzekerde gebouwen, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten en in de mate dat de belanghebbenden hun aansprakelijkheid niet hebben laten waarborgen. Deze uitbreiding is niet van toepassing op de commerciële sector en gebouwen onderverhuurd aan privépersonen.

De huurder staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

### **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.

## **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 3 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 2 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 Stad 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**

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 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 regelementen 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**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed 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 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 tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder,

Algemeen Directeur  
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 24/04/2019)

Mieke HULLEBROECK

Annelies STORMS  
Schepen van Feesten en  
Evenementen en Facility  
Management

Anne-Marie PIETERS  
zaakvoerder



