



Vergadering van 8 december 2020

**2020\_GRMW\_01426 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed G2- en G3-gebouw op de Bijlokesite, gelegen te Gent, Bijlokekaai 6-8 en toekenning van een huursubsidie aan de huurder - 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 en artikel 41, 23°;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

### **Motivering**

In zitting van 25 januari 2018 gaf het college van burgemeester en schepenen goedkeuring aan het sluiten van een driejarige huurovereenkomst met vzw International Opera Academy, afgekort IOA, voor het huren van het G2-gebouw en van lokalen in het G3-gebouw op de Bijlokesite, gelegen Bijlokekaai 6-8 te 9000 Gent, kadastraal gekend onder 6de afdeling, sectie F deel van nummer 637/S.

In zitting van 6 juni 2013 werd het de huurder toegestaan de gehuurde lokalen voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een cultureel karakter. Hiervoor kan de huurder louter een vergoeding van de onkosten vragen.

De huurovereenkomst d.d. 25 januari 2018 eindigt op 31 januari 2021.

Het betreft de lokalen in het G2-gebouw en een deel van het G3-gebouw, beide naast elkaar gelegen op de Bijlokesite, te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, met een grootte van ongeveer 473,40 m<sup>2</sup> en omvattende het volledige G2-gebouw en in het G3-gebouw de lokalen F00.20 en F00.21 op het gelijkvloers. Er zijn ook een aantal lokalen die de huurder gemeenschappelijk met andere huurders van het G3-gebouw kan gebruiken. Dit gemeenschappelijk gebruik omvat één lokaal F00.22 op het gelijkvloers, gemeenschappelijk te gebruiken gedurende 10 maanden per jaar (periode oktober tot juli), en een aantal functie-ondersteunende ruimten (gangen en sanitair), met een totale benaderende oppervlakte van 66,52 m<sup>2</sup>.

De lokalen worden uitsluitend bestemd voor de realisatie van het doel (posthogeschoolvorming van jonge operazangers en repetitoren) van de huurder en als kantoorruimte en daarbij aansluitende functies.

Op 29 augustus 2019 werd het 'Ruimtelijk masterplan Bijlokesite' goedgekeurd door de Stad Gent. Hierin worden het G2- en het G3-gebouw in deelopdracht 1 - creatiecluster opgenomen. De bestemming van deze verhuur past in deze creatiecluster.

Met een andere huurder van het G3-gebouw op de Bijlokesite, namelijk vzw Symfonieorkest Vlaanderen, keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 november 2020 een huurhernieuwing goed voor een periode van 3 jaar ingaande op 1 december 2020 en eindigend op 30 november 2023. Omwille van een gelijkschakeling van de einddatum van de huurtermijn van de 3 huurders van het G3-gebouw op de Bijlokesite, wordt voorgesteld om met vzw International Opera Academy voor het G2-gebouw en voor een deel van het G3-gebouw op de Bijlokesite, gelegen Bijlokekaai 6-8 te 9000 Gent een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voor een periode van 2 jaar en 10 maanden, ingaande op 1 februari 2021 en eindigend op 30 november 2023. Op 27 oktober 2020 verklaarde de huurder zich hiermee akkoord.

Voor de hernieuwing van de huurovereenkomst met de 3de huurder, namelijk vzw Festival van Vlaanderen, Gent & Historische Steden, eveneens tot dezelfde einddatum 30 november 2023, volgt een voorstel in een apart besluit, zodat de 3 huurders in het G3-gebouw eenzelfde einddatum van de huurtermijn verkrijgen.

De nieuwe huurovereenkomst is in bijlage gevoegd.

De jaarlijkse huurvergoeding wordt vanaf 1 februari 2021 voor 100 %, nl. voor een bedrag van 38.142,15 EUR, gesubsidieerd door de Dienst Cultuur. De vzw dient een forfait voor de nutsvoorzieningen voor een bedrag van 8.265,00 EUR per jaar, of 688,75 EUR per maand te betalen.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om met ingang van 1 februari 2021 het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met vzw International Opera Academy, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0465.826.662 goed te keuren onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze huurder.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de nominatieve subsidie, gekoppeld aan de huurovereenkomst en ten behoeve van de vzw International Opera Academy, goed te keuren, onder de volgende voorwaarden:

1. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;

4. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren;

5. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Voorgestelde uitgaven: € 131.486,93**

Gebudgetteerd: Neen

De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 % of 38.142,15 EUR. De nutsvoorzieningen worden geraamd op 8.265,00 EUR per jaar.

|                     |            |                  |
|---------------------|------------|------------------|
| <b>Dienst</b>       | Cultuur    | FM Themagebouwen |
| <b>Budgetplaats</b> | 341130000  | 349480000        |
| <b>Categorie</b>    | E          | E                |
| <b>Subsidiecode</b> | XHU.HUU    | niet_relevant    |
| <b>2021</b>         | 34.963,64  | 7.576,25         |
| <b>2022</b>         | 38.142,15  | 8.265,00         |
| <b>2023</b>         | 34.963,64  | 7.576,25         |
| <b>Totaal</b>       | 108.069,43 | 23.417,50        |

**Verwachte ontvangsten: € 131.486,93**

Gebudgetteerd: Neen

De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 % of 38.142,15 EUR. Het forfait voor de nutsvoorzieningen bedraagt 8.265,00 EUR per jaar, of 688,75 EUR per maand. Dit forfait wordt maandelijks betaald.

|                     |            |               |
|---------------------|------------|---------------|
| <b>Dienst</b>       | Vastgoed   | Vastgoed      |
| <b>Budgetplaats</b> | 347250003  | 347250002     |
| <b>Categorie</b>    | E          | E             |
| <b>Subsidiecode</b> | XHU.HUU    | niet_relevant |
| <b>2021</b>         | 34.963,64  | 7.576,25      |
| <b>2022</b>         | 38.142,15  | 8.265,00      |
| <b>2023</b>         | 34.963,64  | 7.576,25      |
| <b>Totaal</b>       | 108.069,43 | 23.417,50     |

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

- huurovereenkomst m.i.v. 01.02.2021 met vzw IOA
- bijlage 1 - plan verhuring IOA
- bijlage 2 - lijst periodiek onderhoud en keuringen

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie voor het bedrag van 38.142,15 EUR per jaar aan vzw International Opera Academy, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0465.826.662, voor het stadseigendom G2-gebouw en een deel van het G3-gebouw op de Bijlokesite, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8 en dit onder de volgende voorwaarden:

1. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
4. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren;
5. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.