

Vergadering van 23 maart 2021

2021_GRMW_00374 Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed gelegen te Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47, en toekenning van een huursubsidie aan de gebruiker - 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

De Stad huurt convent nr. 47 in het Groot Begijnhof te Sint-Amandsberg van vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, ten behoeve van enkele verenigingen. De huurovereenkomst tussen de Stad en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, gesloten voor een periode van 9 jaar, ging in op 1 oktober 2017 en loopt tot 30 september 2026.

Vzw Blauwhuis, met maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Lostraat 45, zocht een geschikte plaats om haar kantoor te vestigen en voor repetities en stockage. Twee lokalen in convent nr. 47 komen hiervoor in aanmerking. Eén van de lokalen, het lokaal A02 op het gelijkvloers, wenst vzw Blauwhuis gedeeld te gebruiken met een aanverwante culturele vereniging.

Op 29/03/2018 heeft de Stad een huurovereenkomst gesloten met de vzw Blauwhuis voor deze lokalen, voor een periode van drie jaar, ingaande op 1 april 2018 om te eindigen op 31 maart 2021.

Overeenkomstig artikel 2 § 3 van voormelde huurovereenkomst richtte de huurder op 29 september 2020 een vraag tot verlenging van de huurovereenkomst d.d. 29/03/2018. De verlenging kan voor een periode van 5 jaar en 6 maanden, ingaande op 1 april 2021 en van rechtswege eindigend op 30 september 2026, meer bepaald de nog lopende duurtijd van de huurovereenkomst tussen de Stad en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth.

De jaarlijkse huurvergoeding voor de lokalen die aan vzw Blauwhuis zullen worden verhuurd, bedraagt 7.211,20 EUR en zal voor 50% worden gesubsidieerd door de Dienst Cultuur. De vzw

betaalt zelf een bedrag van 3.605,60 EUR per jaar aan huur. De vzw dient ook een forfait voor de nutsvoorzieningen voor een bedrag van 1.044,00 EUR per jaar, of 87,00 EUR per maand te betalen.

Door middel van dit besluit wordt aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd om het sluiten van een huurovereenkomst met vzw Blauwhuis goed te keuren, betreffende een deel van het gebouw nr. 47 in het Groot Begijnhof te Sint-Amandsberg, voor de duur van 5 jaar en 6 maanden, ingaand op 1 april 2021 en eindigend op 30 september 2026, en dit onder opschortende voorwaarde van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze huurder.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de toekenning goed te keuren van een nominatieve subsidie voor een bedrag van 3.605,60 EUR per jaar aan vzw Blauwhuis, voor een deel van convent nr. 47, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof 47, en dit onder voorwaarden.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Voorgestelde uitgaven: € 24.410,40

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 7.211,20 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 50% of 3.605,60 EUR. De nutsvoorzieningen worden geraamd op 1.044,00 EUR per jaar.

Dienst*	Cultuur	FM Themagebouwen
Budgetplaats	341130000	349480000
Categorie*	E subs	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant
2021	2704,20	783,00
2022	3605,60	1044,00
2023	3605,60	1044,00
2024	3605,60	1044,00
2025	3605,60	1044,00
2026	1802,80	522,00
Totaal	18929,40	5481,00

Verwachte ontvangsten: € 43.339,80

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 7.211,20 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 50% of 3.605,60 EUR. De jaarlijks effectief te betalen huurvergoeding bedraagt 3.605,60 of 300,46 EUR per maand. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald. Het forfait voor de nutsvoorzieningen bedraagt 1.044,00 EUR per jaar of 87,00 EUR per maand. Dit forfait wordt maandelijks betaald.

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002	347250002
Categorie*	E	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant	niet_relevant
2021	2704,20	2704,20	783,00
2022	3605,60	3605,60	1044,00
2023	3605,60	3605,60	1044,00
2024	3605,60	3605,60	1044,00
2025	3605,60	3605,60	1044,00
2026	1802,80	1802,80	522,00
Totaal	18929,40	18929,40	5481,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst.pdf (deel van de beslissing)

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 3.605,60 EUR aan vzw Blauwhuis, Lostraat 45, 9000 Gent, voor een deel van convent nr. 47, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Groot Begijnhof, 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 onderhavige overeenkomst, na te leven.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door:

- 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 collegebesluit d.d. _____, beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Blauwhuis", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Lostraat 45. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 806.244.402.

Hier vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Lotte Van Craeynest, bestuurder, wonende te 9052 Zwijnaarde, Maaltemeers 9,
- b) De heer Jonas Baeckeland, bestuurder, wonende te 9000 Gent, Stoppelstraat 36,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent huurt het convent nr. 47, genaamd Pius IX, van vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, deels ten behoeve van vzw Blauwhuis. De huurovereenkomst tussen de Stad en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, gesloten voor een periode van 9 jaar, gaat in op 1 oktober 2017 en loopt tot 30 september 2026. De Stad Gent treedt hier enkel op als onderverhuurder van het verhuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

De Stad verhuurt het convent nr. 47 sinds 1 april 2018 aan vzw Blauwhuis, die er haar werking heeft. De huidige huurovereenkomst loopt af op 31 maart 2021.

Op 29 september 2020 heeft vzw Blauwhuis aan de Stad de vraag gesteld om het huidige gebruik in het convent te verlengen.

Deze overeenkomst heeft als doel de huurovereenkomst van vzw Blauwhuis te hernieuwen voor de periode vanaf 1 april 2021 t.e.m. 30 september 2026.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Groot Begijnhof te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), zoals in kleur aangeduid op een aangehecht plan: Groot Begijnhof 47, genaamd convent Pius IX, kadastraal gekend onder Stad Gent (Sint-Amandsberg) - Gent 19^{de} afdeling, sectie C, nummer 902/W/3, lokalen A02 op het gelijkvloers en A14 op de eerste verdieping, met een benaderende oppervlakte van 84,69 m².

Het verhuurd goed is aangeduid en afgebeeld op het plan in bijlage.

Op dit plan worden ook een aantal lokalen gearceerd aangeduid, die de huurder gemeenschappelijk met andere huurder(s) van het gebouw kan gebruiken. Dit gemeenschappelijk gebruik omvat de inkomhal, gangen, traphallen en sanitair, met een totale benaderende oppervlakte van 100 m².

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 goed is beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving d.d. 01/04/2018.

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

De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

De huurder heeft kennis genomen van de bescherming van het Groot Begijnhof als monument. De huurder heeft kennis genomen van de Hofgids van het Begijnhof van Sint-Amandsberg, editie maart 2005.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de huurder en voor sociaal-culturele activiteiten in het algemeen en met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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.

Gelet op de ligging van het gehuurde gebouw in het Groot Begijnhof zal de huurder erop toezien dat de rust en de stilte, zoals die in het Begijnhof heersen en gewenst zijn, behouden blijven en niet worden verstoord.

De huurder zal zich schikken naar de reglementen van inwendige orde die vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth in het belang van de bewoners en de huurders van het Begijnhof zal opstellen. Er wordt verwezen naar de Hofgids waarin diverse bepalingen en voorschriften zijn opgenomen.

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 huurder een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de huurder een melding (klasse 3) doet.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar en 6 maanden ingaande op 1 april 2021.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 september 2026, 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. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1. De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermelde goed wordt vastgesteld op **7.211,2 euro**.

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 3.605,60 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Vastgestelde huurwaarde	7.211,2
Te betalen huurvergoeding	3.605,60
Huursubsidie	3.605,60

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 3.605,60 euro met ingang van 1 april 2021 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum de duurtijd van deze overeenkomst. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} 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 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 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.

De huurder dient jaarlijks effectief een vergoeding te betalen van **3.605,60 euro** (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van **300,47 euro** op rekeningnummer BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0252/50211+++.

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	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde maart;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst, zijnde februari 2021.

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 last 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 **87,00 euro** dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0252/50211+++.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de verhuurder of de huurder indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld.

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, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van de huurovereenkomst d.d. 29/03/2018 werd door de huurder een waarborg gesteld door storting van een bedrag gelijk aan **1.164,49 euro** op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening. Deze waarborg blijft behouden als waarborg voor deze hernieuwde huurovereenkomst.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst, zijnde 1 april 2021, 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 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, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst bezorgt de verhuurder overeenkomstig art. 1720 B.W. alle voorhanden zijnde wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het verhuurde goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, verwarming, brandveiligheid, liften, etc. De huurder verklaart een kopie van deze keuringen ontvangen te hebben en er geen opmerkingen bij te hebben.

De verhuurder wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de huurovereenkomst.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe dit als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar 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 zal de huurder zelf instaan en verantwoordelijk zijn voor het wettelijk verplichte periodiek uit te voeren onderhoud en de keuringen ten laste van de huurder, zoals weergegeven in de lijst in bijlage waarin onder meer de periodiciteit van de toepasselijke keuringen en onderhoud is bepaald.

Indien de periodiciteit van de uit te voeren keuringen wijzigt ten gevolge van gewijzigde overheidsnormering, zullen partijen zich hier op eigen beweging naar conformeren.

De huurder staat in voor het schoonmaken van de door haar gehuurde goederen.
De huurder komt tussen voor haar aandeel in het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten.

De huurder staat in voor het ruimen van septische putten.

De huurder staat in voor zijn aandeel van het groenonderhoud in de gemeenschappelijke tuin bij het gehuurde goed, met uitzondering van het snoeien van de bomen dat de Stad zal ten laste nemen.

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 goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur en/of de eigenaar.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge haar beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd, onvergeld aan het goed en aan de Stad en/of de eigenaar blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad en/of de eigenaar 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 Vastgoed en onder haar toezicht.

De huurder houdt zich aan de richtlijnen opgenomen in de Hofgids van het Begijnhof waarvan zij kennis heeft genomen. Vooral wat betreft het beschermd monument dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan de rubrieken 'pannen', 'ruiten' en 'schilderwerk' in de Hofgids.

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 de in huur gegeven goederen gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad en de eigenaar 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 de in huur gegeven goederen, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

De Stad Gent verzekert de verhuurde goederen voor haar huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 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 privé personen.

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

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de huurder verboden haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaande schriftelijke 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.

Met het oog op het optimaliseren van het gebruik mag de huurder het lokaal op het gelijkvloers gedeeld gebruiken met of ter beschikking stellen aan aanverwante culturele verenigingen. Hiervoor mag de huurder geen huur doorrekenen. Kosten zoals nutsverbruik, schoonmaak, e.d.m. kunnen wel doorgerekend worden. De huurder zal elk gedeeld gebruik voorafgaand melden aan de Dienst Vastgoed. De huurder blijft de volledige verantwoordelijkheid dragen tegenover de Stad ook tijdens de terbeschikkingstelling aan derden.

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 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 failissement verkeert of in faling 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

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, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat zij:

- 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 reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan leveranciers, medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de activiteiten van de huurder.

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 gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres ... Bij wijziging van dit emailadres is de huurder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

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 het gehuurde goed is gelegen.

De huurder kan de huurovereenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierechts.

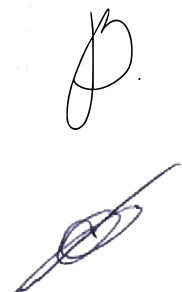
Wanneer de huurder nalaat het contract te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de huurder, zelfs al wordt de boete aan de Stad aangerekend na het beëindigen van de overeenkomst.

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

- de Stad Gent ten stadhuisse;
- 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,

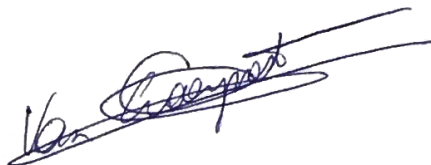
Voor de huurder

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

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Annelies Storms
Schepen van Feesten en
Evenementen, Facility
Management

Lotte Van Craeynest



Jonas Baeckeland



