



---

**2021\_RMW\_00066 Sluiten van een huurovereenkomst door OCMW Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 22 november 2021

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

mevrouw Zeneb Bensafia  
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, voorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Gabi De Boever; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; de heer Cengiz Cetinkaya, raadslid; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Bert Misplon; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandembroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans, raadslid; de heer Nicolas Vanden Eynden, raadslid; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers, raadslid  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Annelies Storms

**Betrokken:** Rudy Coddens

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 84, §3, 1°;
- Het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijnhoudende hervaststelling dagelijks bestuur;

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

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

**Motivering**

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 en het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so Woningent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar de cvba-so

WoninGent, onder meer de panden te Vaartstraat 2A (LDC De Boei), Ferdinand Lousbergkaai 12 (LDC De Thuishaven) en Neuseplein 33 (LDC De Horizon).

OCMW Gent heeft voor het verdere gebruik van de panden te Vaarstraat 2A, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33, bruikleenovereenkomsten afgesloten met de cvba-so WoninGent, overeenkomstig het protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so WoninGent.

Bovendien werden ten behoeve van de werking van het lokaal dienstencentrum De Boei en het lokaal dienstencentrum De Thuishaven, bijkomende huurovereenkomsten gesloten voor de lokalen te Vaartstraat 2 en Neuseplein 31.

Door de nieuwe patrimoniale afsprakennota tussen de Stad en OCMW Gent en de cvba-so WoninGent - waarin o.a. de modaliteiten van de huur zijn vastgelegd - worden de overeenkomsten tussen de cvba-so WoninGent en OCMW Gent aangepast.

Gelet op de investeringen die Stad en OCMW Gent de voorbije jaren in de respectievelijke gebouwen heeft gemaakt, worden de panden verhuurd aan de eenheidsprijs van 37,50 euro/ m<sup>2</sup> /jaar. De nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten voor een duur van 9 jaar, en kunnen telkens met 6 jaar worden verlengd. De cvba-so WoninGent kan tijdens de 1ste 15 jaar evenwel geen opzeg geven aan OCMW Gent.

De nieuwe huurovereenkomsten zullen de overeenkomsten die door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn werden goedgekeurd op 11 maart 2014 vervangen.

Aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst d.d. 11 maart 2014 tussen het OCMW en de cvba-so WoninGent voor het onroerend goed gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12.

Aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn wordt vervolgens gevraagd goedkeuring te verlenen aan de huurovereenkomst, te sluiten met cvba-so WoninGent, met maatschappelijke zetel te Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0400.032.156, voor het onroerend goed gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1/10/2021 en eindigend op 30/09/2030.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 27/10/21**

**Vastleggingnummer(s): 20211027**

**Voorgestelde uitgaven: € 329.542,56**

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurprijs bedraagt 31.772,88 euro (jaarlijks te indexeren) en het jaarlijkse forfait wordt geraamd op 4842,96 euro. De huur en kosten zullen worden geïnd op budgetplaats J51110000. Voor de opmaak van de plaatsbeschrijving wordt éénmalig een kost aangerekend van 200 euro.

<b>Dienst*</b>	LDC DE HORIZON	LDC DE HORIZON
<b>Budgetplaats</b>	J51110000	J51110000
<b>Categorie*</b>	E	E
<b>Subsidiecode</b>	Niet_relevant	Niet_relevant

<b>2021</b>	7943,22	1210,74
<b>2022</b>	31.772,88	4842,96
<b>2023</b>	31.772,88	4842,96
<b>2024</b>	31.772,88	4842,96
<b>2025</b>	31.772,88	4842,96
<b>Later</b>	150.921,18	23.004,06
<b>Totaal</b>	285.955,92	43.586,64

**Verwachte ontvangsten: € 0,00**

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20211015\_AK\_Huurovereenkomst Ferdinand Lousbergkaai 12.pdf (deel van de beslissing)
- 20211015\_AV\_plan Ferdinand Lousbergkaai 12.png

**Beslissing**

**Op voorstel van Het vast bureau**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimititeit

**Artikel 1:**

Keurt goed de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst d.d. 11/3/2014, tussen OCMW Gent en de cvba-so WoninGent, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0400.032.156, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12 te sluiten met de cvba-so WoninGent.

2021\_RMW\_00066 - Sluiten van een huurovereenkomst door OCMW Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12



**WoningGent cvba-so**

Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent

tel. 09/235 99 00

verhuur@woningent.be - www.woningent.be

## **Verhuring van de burelen gelijkvloers in de Ferdinand Lousbergskaaï 12 te 9000 Gent**

Tussen **WoningGent 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 met toepassing van artikel 21 van de statuten vertegenwoordigd door mevrouw Karin Wouters, algemeen directeur

hierna genoemd "WoningGent" enerzijds en

**Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212.214.125, vertegenwoordigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, waarvoor optreden:

- a) Mevrouw Annelies Storms, Schepen van Feesten en Evenementen, Facility Management
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent

In uitvoering van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. ....  
hierna genoemd "de huurder" anderzijds;

Is overeengekomen wat volgt:

### **Art. 1. VOORWERP – BESCHRIJVING VAN HET GOED**

WoningGent stelt de burelen op het gelijkvloers aan de Ferdinand Lousbergskaaï 12 te 9000 Gent, met een grootte van ongeveer 836,35 m<sup>2</sup> ter beschikking van de huurder die aanvaardt.

De ruimtes zullen gebruikt worden in kader van de werking van het lokaal dienstencentrum De Horizon.  
Op kosten van de huurder worden de ruimtes omgebouwd tot burelen, een onthaal en een ontmoetingsruimte.

Het is de huurder toegelaten zijn recht op de terbeschikkinggestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk af te staan aan vzw's die mee de bestemming van het goed zullen vervullen.

De huurder toont dit conform gebruik en deze activiteiten aan middels het voorleggen van voldoende bewijsstukken op verzoek van WoningGent.

### **Art. 2. BESTEMMING VAN HET GOED**

Het gaat hier uitdrukkelijk niet om een woninghuurovereenkomst of handelshuur en het appartement, de zaal of het kot kan en mag dan ook geen woon- of handelsfunctie krijgen.

Deze overeenkomst valt onder het gemeen huurrecht.

De in deze overeenkomst opgenomen rechten worden toegestaan aan de huurder persoonlijk en gaan niet over op zijn rechtsverkrijger(s). Het is de huurder uitdrukkelijk verboden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van

WoninGent, het huurrecht aan andere dan de eventueel in artikel 1 opgenomen derden over te dragen, op welke juridische wijze ook, behoudens mits voorafgaande schriftelijke toestemming van WoninGent.

De ruimtes worden niet gebruikt voor publieke religieuze doeleinden.

De huurder kan de bestemming van het onroerend goed niet wijzigen, tenzij mits schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord vanwege WoninGent. WoninGent mag een dergelijke wijziging weigeren mits afdoende motivering waaruit blijkt dat de nieuwe bestemming niet aanvaardbaar is voor WoninGent.

Deze bestemming zal evenmin kunnen worden gewijzigd door stilzwijgend dulden.

### **Art. 3. DUUR**

---

De terbeschikkingstelling gaat in op 01.10.2021 en is voor bepaalde duur voor een periode van 9 jaar tot 30.09.2030. Indien deze overeenkomst niet wordt opgezegd maximum 1 jaar voor de vervaldag, wordt deze overeenkomst telkens verlengd met 6 jaar.

Beide partijen kunnen deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met een aangetekende brief, mits het in acht nemen van een opzegperiode van minimum 12 maanden die ingaat op de eerste dag die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. Tijdens de 1ste 15 jaar van de overeenkomst kan WoninGent evenwel geen opzeg geven aan OCMW Gent.

Gedurende de opzegperiode heeft WoninGent het recht om het gehuurde goed gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag te laten bezichtigen. Beide partijen zullen dagen en uren afspreken.

De huurder zal, bij het eindigen van zijn gebruiksrechten, geen enkele vergoeding kunnen vorderen van WoninGent om welke reden dan ook.

### **Art. 4. PRIJSVOORWAARDEN**

---

#### **PRIJS**

De maandelijkse huurprijs is 2647,74 euro.

De eenheidsprijs bedraagt € 39,77/m<sup>2</sup>/jaar op 01/10/2021

#### **HUURLASTEN**

De huurder moet de maandelijkse huurlasten betalen.

Deze zijn voor 2021 begroot op:

> brandverzekering	€ 0,60
> diensten	€ 36,13
> verbruiken	€ 366,85
> <b>TOTAAL</b>	<b>€ 403,58</b>

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. Op basis van de afrekening worden de nieuwe voorschotten berekend, eenmaal per jaar in januari.

#### **TOTAAL**

De huurder betaalt de huurprijs en de huurlasten, totaal 3051,32 euro op het rekeningnummer IBAN BE51 0016 4452 4862 van WoninGent vóór de tiende van de maand waarop deze betrekking hebben. Hiervoor wordt de volgende gestructureerde mededeling vermeld: 301/3503/10127

#### **INDEXERING**

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen. Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde vergoeding en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde vergoeding in meer of in min worden verrekend bij de eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs.

Van deze clausule zal van rechtswege slechts afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijking oplegt.

Mocht de thans gangbare berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan gewijzigd worden, dan komen de partijen overeen zich voor de toepassing van dit artikel te schikken naar de onderrichtingen in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. In de veronderstelling dat deze index niet meer zou worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, bepalen de partijen in gemeenschappelijk overleg een nieuwe aanpassingsbasis.

#### **WAARBORG**

Er wordt geen waarborg aangerekend.

Om boekhoudkundige redenen kan OCMW Gent de eerste betaling van de huurprijs pas in december betalen. Bijgevolg zal de huur van de maanden oktober 2021, november 2021 en december 2021, worden betaald op 10/12/2021 samen met de huur van de maand januari 2022. Vanaf 10 januari 2022 lopen de betalingen van de huur maandelijks.

#### **Art. 5. STAAT VAN HET GOED**

---

##### **INGAANDE PLAATSBSCHRIJVING**

De ruimtes worden ter beschikking gesteld in de staat waarin deze zich bevinden. Deze staat wordt vastgelegd in een omstandige, tegensprekelijke en gedetailleerde plaatsbeschrijving die door de verhuurder wordt opgemaakt bij het begin van de huur. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd. De kost van de ingaande plaatsbeschrijving voor de huurder is 100 euro.

Indien in de gehuurde ruimtes 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. De kost van de plaatsbeschrijving voor de huurder is 75 euro.

##### **UITGAANDE PLAATSBSCHRIJVING**

Bij de beëindiging van de huur bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de ruimtes en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door de huurder of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht.

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

## **KOSTEN PLAATSBSCHRIJVING**

De kosten voor beide plaatsbeschrijvingen worden door de huurder en verhuurder elk bij helften gedragen en worden bij aanvang van de terbeschikkingstelling betaald door overschrijving op rekeningnummer BE51 0016 4452 4862.

## **VERANDERINGEN**

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan de ruimtes zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van WoninGent.

In deze overeenkomst wordt toestemming gegeven om op kosten van de huurder de ruimtes om te bouwen tot burelen, een ontmoetingsruimte, en een onthaal.

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van de ruimtes kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van WoninGent en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van WoninGent. Ze zijn verworven door deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de overeenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van WoninGent mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van het terbeschikkinggestelde goed.

Aangezien het een terbeschikkingstelling is, zijn herstellingen om het goed geschikt te maken voor bewoning of uitbating als handelsruimte niet toegelaten.

## **Art. 6. HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

---

De huurder is verplicht de ruimtes te gebruiken en onderhouden als een goede huisvader.

Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in de ruimtes of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

De huurder zal onverwijld de herstellingen uitvoeren die de wet of de plaatselijke gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoudsherstellingen.

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die normaal ten laste zijn van WoninGent, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan.

De verhuurder voert de herstellingswerken uit die overeenkomstig artikel 1720 B.W. en de plaatselijke gebruiken ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder zal WoninGent onmiddellijk schriftelijk verwittigen van het bestaan van de schade waarvan de herstelling ten laste van WoninGent is. Ingeval de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij WoninGent daarvoor schadeloos stellen.

De huurder zal zonder aanspraak te kunnen maken op een vergoeding de uitvoering van al dan niet noodzakelijke en/of dringende werken die WoninGent in het kader van renovatie- en aanpassingswerken nuttig acht moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt.

## **Art. 7. BRANDVERZEKERING**

---

WoninGent heeft een alle risico's brandverzekering afgesloten die een clause afstand van verhaal bevat, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten. De premie voor deze afstand van verhaal wordt aangerekend aan de huurder. De huurder ziet af van het verhaal dat hij op WoninGent zou kunnen uitoefenen uit hoofde van schade aan zijn inboedel.

## **Art. 8. TOEGANG**

---

De huurder zal te allen tijde vrije toegang verlenen aan de personeelsleden van WoninGent belast met het toezicht over de eigendommen mits een voorafgaandelijke afspraak .

Het is de huurder toegelaten zijn recht op de terbeschikkinggestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk af te staan aan vzw's die mee de bestemming van het goed zullen vervullen.

#### **Art. 9. LEEFBAARHEID**

---

De huurder zal de ruimtes op zodanige wijze gebruiken dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrag komt.

#### **Art. 10. AANSPRAKELIJKHEID**

---

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

De huurder dient hiervan op verzoek het bewijs te leveren.

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.

#### **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 door derden in dit verband.

#### **Art. 11. GESCHILLEN**

---

Indien één van de partijen haar plichten niet nakomt, kan de benadeelde partij, naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van deze overeenkomst, hetzij de ontbinding ervan eisen met eventuele betaling van een schadevergoeding.

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

Opgemaakt te Gent, op ...../...../..... in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder/OCMW. Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van openbaar (of algemeen) nut en verklaren in deze te verwijzen naar artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, alsook naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst. De huurder/Stad zal de overeenkomst desgewenst laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

Voor WoninGent

Voor de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn  
bij delegatiebesluit van 13 november 2019

Karin Wouters  
*Algemeen directeur WoninGent*

Mieke Hullebroeck  
*Algemeen directeur Stad en  
OCMW*

Annelies Storms  
*Schepen van Feesten en  
Evenementen, Facility  
Management*

**Bijlagen:**

**1. Excel lijst met meterstanden per pand ikv afrekeningen verbruiken**

**2. Plan**

