



Vergadering van 17 mei 2022

2022_GR_00455 Sluiten van een huurovereenkomst met vzw Spectra Ensemble met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen op de Bijlokesite te Gent, Godshuizenlaan en toekenning van een huursubsidie aan de huurder - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sami Souguir

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

Vanaf 1 juni 2022 komt de eerste verdieping van gebouwdeel C, Zaal 41/42 genaamd, gelegen op de Bijlokesite, Godshuizenlaan 2-2b te Gent, vrij door verhuis van de huidige huurder vzw Kunstwerkt naar het gerestaureerd gebouw De Kleine Sikkel, gelegen Nederpolder 2 te Gent, dat wordt verhuurd door Sogent. De huurovereenkomst met deze vzw wordt nog met een ander besluit vervroegd beëindigd.

Op 29 augustus 2019 werd het 'Ruimtelijk masterplan Bijlokesite' goedgekeurd door de Stad Gent. Hierin wordt het gebouw Zaal 41/42 opgenomen als te vernieuwen atelier- en kantoorruimte die in de toekomst kan gebruikt worden voor gedeelde kantoren en om gasten op de site te ontvangen.

Ingevolge de beheersovereenkomst gesloten tussen de Stad en AGB Erfgoed voor de periode 2020 - 2025, valt de te verhuren verdieping onder het beheer van het STAM. De Stad staat in voor de kosten voor verwarming. Het waterverbruik, de elektriciteit en andere nutsvoorzieningen komen ten laste van AGB Erfgoed. Derde-huurders betalen het forfait voor nutsvoorzieningen bijgevolg deels aan de Stad en deels aan AGB Erfgoed. De Stad staat ook in voor het onderhoud van het gebouw.

De Dienst Cultuur heeft voor deze lokalen die binnenkort vrij komen 2 nieuwe huurders aangesproken die bereid zijn om deze eerste verdieping gedeeld te huren. Het betreffen vzw B'Rock en vzw Spectra Ensemble. De voorgestelde verhuringen passen in de bestemming voorzien in het 'Ruimtelijk masterplan Bijlokesite'.

Met vzw B'Rock en met vzw Spectra Ensemble werd er een huurovereenkomst onderhandeld voor gebruik van de beschikbare lokalen voor een periode van 6 jaar ingaand op 1 juni 2022 en eindigend op 31 mei 2028.

Voor vzw B'Rock wordt er een apart besluit voor dezelfde zitting uitgelokt.

Vzw Spectra Ensemble zal een oppervlakte van ongeveer 140,30 m² huren, omvattende de lokalen C01.20 en C01.21, met een totale oppervlakte van 24,12 m². De toegang, traphal, keuken, vergaderzaal, gangen en sanitair, met een totale oppervlakte van 116,18 m², worden gedeeld gebruikt met vzw B'Rock: C01.V1, C01.H1, C01.H2, C01.H3, C01.22, C01.23, C01.26, C01.28, C01.S1 en C001.S2.

De geschatte huurprijs voor de exclusieve en gedeelde ruimten bedraagt 8.221,00 euro. De Dienst Cultuur stelt voor om aan vzw Spectra Ensemble een huursubsidie van 50% toe te kennen, zijnde een bedrag van 4.110,50 euro per jaar, 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.

De huurder dient zelf nog een bedrag van 4.110,50 euro per jaar aan huurgelden te betalen. De huurder dient ook een forfait aan nutsvoorzieningen te betalen. Voor water en elektriciteit dient een bedrag van 1.062,00 € per jaar of 88,50 € per maand betaald te worden aan het AGB Erfgoed. Voor gas dient er een bedrag van 590,00 euro per jaar of 49,17 euro per maand betaald te worden aan de Stad.

De huurder dient een waarborg van 1.370,00 euro te stellen en dient ook bewijs te leveren van het sluiten van een brandverzekering.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om de huurovereenkomst tussen de Stad en de vzw Spectra Ensemble te sluiten voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 juni 2022 en eindigend op 31 mei 2028, onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een huursubsidie.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de huursubsidie ten bedrage van 4.110,50 euro per jaar toe te kennen aan vzw Spectra Ensemble, gedurende de periode van 6 jaar ingaande op 1 juni 2022 en eindigend op 31 mei 2028.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 3/05/22

Vastleggingnummer(s): 20220503

Voorgestelde uitgaven: € 34.575,00

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse te betalen huurvergoeding bedraagt 4.110,50 EUR. De jaarlijkse gedeeltelijke subsidie bedraagt 4.110,50 EUR. De nutsvoorzieningen worden geraamd op 1.652,00 EUR per jaar. Het gedeelte water en elektriciteit wordt geraamd op 1.062,00 EUR per jaar en is ten laste

van het AGB Erfgoed en de verwarming is ten laste van FM Gebouwen en wordt geraamd op 590,00 EUR per jaar . Gevolgkosten ten laste van de Stad: - Eigenaarsonderhoud: 2196,00 EUR/jaar; - Onroerende Voorheffing: 537,00 EUR/jaar; - Brandverzekering: 51,00 EUR/jaar. Deze gevolgkosten worden voorzien binnen de voorziene enveloppes.

Dienst	Cultuur	AGB Erfgoed	FM Themagebouwen
Budgetplaats	341130000	35327FA01	349480000
Categorie	E-sub	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant	niet_relevant
2022	2.397,79	619,50	344,17
2023	4.110,50	1.062,00	590,00
2024	4.110,50	1.062,00	590,00
2025	4.110,50	1.062,00	590,00
Later	9.933,71	2.566,50	1.425,83
Totaal	24.663,00	6.372,00	3.540,00

Verwachte ontvangsten: € 59.238,00

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse geschatte huurvergoeding bedraagt 8.221,00 EUR. De jaarlijkse gedeeltelijke subsidie bedraagt 4.110,50 EUR. De jaarlijks effectief te betalen huurvergoeding bedraagt 4.110,50 EUR of 342,54 EUR per maand. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald. Het forfait voor de nutsvoorzieningen, deel water en elektriciteit bedraagt 1.062,00 EUR per jaar of 88,50 EUR per maand. Dit forfait wordt maandelijks door de vzw betaald aan AGB Erfgoed. Het forfait voor de nutsvoorzieningen, deel gas bedraagt 1590,00 EUR per jaar of 49,17 EUR per maand. Dit forfait wordt maandelijks door de vzw betaald aan de Stad.

Dienst	Vastgoed	Cultuur	AGB Erfgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	341140000	35327FA01	347250002
Categorie	E-sub	E	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant	niet_relevant	niet_relevant
2022	2.397,79	2.397,79	619,50	344,17
2023	4.110,50	4.110,50	1.062,00	590,00
2024	4.110,50	4.110,50	1.062,00	590,00
2025	4.110,50	4.110,50	1.062,00	590,00
Later	9.933,71	9.933,71	2.566,50	1.425,83
Totaal	24.663,00	24.663,00	6.372,00	3.540,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst met vzw Spectra Ensemble
- Plan van verhuurde lokalen

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie voor het bedrag van 4.110,50 euro aan vzw Spectra Ensemble voor een deel van het stadseigendom, gelegen op de Bijlokesite te 9000 Gent, Godshuizenlaan 2-2b 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.