



Vergadering van 21 juni 2022

2022_GR_00598 Sluiten van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 voor het in huur nemen van een gedeelte van het onroerend goed, gelegen te Gent, Engelbert van Arenbergstraat 41 - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Op 14 december 2009 werd tussen de bvba THUUR en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een magazijn, gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Engelbert van Arenbergstraat 43, kadastraal bekend onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, perceelnummer 0900L 8, met een oppervlakte van ongeveer 88 m², voor onbepaalde duur, ingegaan op 1 januari 2010. De huurovereenkomst is te allen tijde opzegbaar door de huurder met een opzegtermijn van 3 maanden, en door de verhuurder met een opzegtermijn van 6 maanden.

Bij akte d.d. 3 maart 2022, verleden voor notaris Barbara Balliere te Oostakker, werd het volledige magazijn, op en met grond en aanhorigheden, door de heer Piet Vanthuyne en de bv RAL 9000 aangekocht.

Vanaf heden treedt de bv RAL 9000, eigenaar van bovenvermeld goed, op als verhuurder ten aanzien van de Stad Gent voor het door Stad Gent in huur genomen gedeelte van het onroerend goed.

Dit magazijn wordt gehuurd als opslagruimte voor de Cultuurdienst. Er is tevens een atelier voor het uitvoeren van kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het opgeslagen materiaal. Ook de bestelwagen wordt er gestald. In het kader van de uitvoering van de POD Logistiek zal deze opslagruimte ondergebracht worden in het logistieke depot op de Lourdeshoek en dit ten vroegste in 2027. Daarom is het aangewezen om het magazijn in de Engelbert van Arenbergstraat in functie daarvan tot aan de verhuis naar het nieuwe logistieke depot verder te huren.

Vanuit de Dienst Vastgoed wordt voorgesteld om een bijakte aan de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 te sluiten met de bv RAL 9000 om de voorwaarden van huur te bestendigen, behoudens de duur en de beëindiging van de overeenkomst.

De huurovereenkomst krijgt een vaste looptijd, aangevangen op 1 januari 2010, om, bij gebrek aan tijdig verzoek tot verlenging van de Stad, van rechtswege te eindigen op 31 december 2027.

De Stad kan de overeenkomst opzeggen mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden, en dit ten vroegste met 30 juni 2027 als einddatum.

Op schriftelijk verzoek van de Stad uiterlijk 6 maanden voorafgaand aan de vervaldag, wordt de overeenkomst verlengd aan dezelfde voorwaarden, en dit voor de in het verzoek tot verlenging opgegeven periode. De Stad kan, uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van de nieuwe vervaldag na verlenging, telkens een nieuw verzoek tot verlenging indienen, en dit tot uiterlijk 30 juni 2029.

Een verlenging na deze datum is enkel mogelijk mits akkoord van de verhuurder.

Tijdens elke periode van verlenging kan de Stad te allen tijde bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de huurovereenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van drie maanden.

Op die manier krijgt de Stad de nodige zekerheid dat de ruimte kan gebruikt worden tot aan de verhuis naar het nieuwe logistieke depot, en is er toch voldoende flexibiliteit voor de Stad.

Vanaf 1 mei 2022 dient de huurvergoeding gestort te worden op het rekeningnummer op naam van de bv RAL 9000.

Vanaf 1 januari 2023 neemt de Stad Gent 10% van de totale kost aan onroerende voorheffing op zich, meer bepaald een percentage in verhouding tot het aandeel dat door de Stad wordt gehuurd ten opzichte van de totale ruimte. Deze kost wordt jaarlijks per factuur aan de Stad aangerekend.

Het sluiten van de bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 wordt door middel van dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 2/06/22

Voorgestelde uitgaven: € 57.130,20

Gebudgetteerd: Ja

| | |
|---------------------|---------------|
| Dienst* | Vastgoed |
| Budgetplaats | 347250001 |
| Categorie* | E |
| Subsidiecode | NIET_RELEVANT |
| 2022 | 5.042,32 |
| 2023 | 8.013,52 |
| 2024 | 8.013,52 |
| 2025 | 8.013,52 |
| Later | 28.047,32 |
| Totaal | 57.130,20 |

De huurvergoeding (tot op heden geïndexeerd) bedraagt € 7.563,52/jaar, of € 630,29/maand. De huurvergoeding dient maandelijks betaald te worden en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Vanaf 1 mei 2022 dient de huurvergoeding gestort te worden op het rekeningnummer op naam van de bv RAL 9000.

Naast de huurvergoeding dient de onroerende voorheffing aan de bv RAL 9000 betaald te worden, en dit vanaf 1 januari 2023 én voor 10% van de totale kost. De onroerende voorheffing zal jaarlijks per factuur aangerekend worden. Geraamd budget is € 450,00/jaar.

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 1 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst d.d. 14/12/2009

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het sluiten van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 tussen de bv RAL 9000, Engelbert van Arenbergstraat 41, 9040 Sint-Amansberg, en de Stad Gent met betrekking tot een gedeelte van het onroerend goed, gelegen te 9040 Gent (Sint-Amansberg), Engelbert van Arenbergstraat 41.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

BIJAKTE NR. 1

a/d HUUROVEREENKOMST d.d. 14/12/2009

Tussen de ondergetekenden:

- 1) **De besloten vennootschap "RAL 9000"**, met maatschappelijke zetel te 9040 Sint-Amandsberg, Engelbert van Arenbergstraat 41, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0777.677.704,

Hier, overeenkomstig haar statuten, vertegenwoordigd door:

- De heer Piet Vanthuyne, bestuurder,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd ' **de verhuurder** ',

en

- 2) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van het gehuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Op 14 december 2009 werd tussen de bvba THUUR en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een magazijn, gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Engelbert van Arenbergstraat 43, kadastraal bekend onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, perceelnummer 0900L 8, met een oppervlakte van ongeveer 88 m², voor onbepaalde duur, ingegaan op 1 januari 2010.

Bij akte d.d. 3 maart 2022, verleden voor notaris Barbara Balliere te Oostakker, werd het volledige magazijn, op en met grond en aanhorigheden, door de heer Piet Vanthuyne en de bv RAL 9000 aangekocht.

Vanaf heden treedt de bv RAL 9000, eigenaar van bovenvermeld goed, op als verhuurder ten aanzien van de Stad Gent voor het door Stad Gent in huur genomen goed.

Met huidige overeenkomst wensen de bv RAL 9000 en de Stad Gent de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 te bestendigen onder de in huidige overeenkomst bepaalde voorwaarden.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De verhuurder geeft onder de voorwaarden, bepaald in de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 en in onderhavige overeenkomst, in huur aan de Stad, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

een gedeelte van het magazijn, gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Engelbert van Arenbergstraat 41, met een grootte van ongeveer 88 m², heden gekend bij het kadaster onder GENT, negentiende afdeling - Sint-Amandsberg - tweede afdeling, sectie C, onder deel van het nummer 900R8 (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*').

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 2 van de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009 wordt als volgt gewijzigd:

De overeenkomst heeft een vaste looptijd en vangt aan op 1 januari 2010.

De overeenkomst eindigt, bij gebrek aan tijdig verzoek tot verlenging van de Stad, van rechtswege op 31 december 2027.

De Stad kan de overeenkomst opzeggen mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden, en dit ten vroegste met 30 juni 2027 als einddatum.

Op schriftelijk verzoek van de Stad uiterlijk 6 maanden voorafgaand aan de vervaldag, wordt onderhavige overeenkomst verlengd aan dezelfde voorwaarden, en dit voor de in het verzoek tot verlenging opgegeven periode. De Stad kan, uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van de nieuwe vervaldag na verlenging, telkens een nieuw verzoek tot verlenging indienen, en dit tot uiterlijk 30 juni 2029.

Een verlenging na deze datum is enkel mogelijk mits akkoord van de verhuurder.

Hierbij wordt uitgegaan van de geïndexeerde vergoeding tot dan, zoals bepaald in artikel 3 van de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009.

Tijdens elke periode van verlenging kan de Stad te allen tijde bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de huurovereenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van drie maanden.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS

Bv RAL 9000 treedt voortaan op als verhuurder ten aanzien van de Stad, die dit aanvaardt, en neemt alle rechten, verantwoordelijkheden en plichten over van de bvba THUUR, zoals opgenomen in de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009.

Vanaf 1 mei 2022 dient de huurvergoeding gestort te worden op het rekeningnummer BE11 1431 1816 0148 (BIC GEBABEBB) op naam van de bv RAL 9000.

De overige voorwaarden, onderschreven in artikel 3 van de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009, blijven behouden, behoudens de modaliteit betreffende de lasten dat in onderhavig artikel wordt gewijzigd.

ARTIKEL 4 - LASTEN

Vanaf 1 januari 2023 neemt de Stad tevens 10% van de totale kost aan 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 haar gedeelte van het in huur gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing wordt jaarlijks per factuur aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE11 1431 1816 0148 (BIC GEBABEBB) op naam van de bv RAL 9000.

ARTIKEL 5 - OVERIGE VOORWAARDEN

De overige voorwaarden, onderschreven in de huurovereenkomst d.d. 14/12/2009, blijven behouden, voor zover hiervan in onderhavige bijakte niet wordt afgeweken.

Bv RAL 9000 verklaart kennis te hebben van de volledige huurovereenkomst, met inbegrip van alle gemaakte afspraken.

ARTIKEL 6 - NON-DISCRIMINATIE

De verhuurder 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 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 zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

ARTIKEL 7 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De Stad verbindt zich binnen een termijn van tien dagen aan de verhuurder 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 verhuurder heeft het recht om het in huur gegeven goed te bezichtigen. De Stad zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het in huur gegeven goed te bezichtigen. De verhuurder zal hiertoe de Stad minstens twee werkdagen op voorhand verwittigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Stad hierbij aan ieder verhaal tegenover de verhuurder 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 Stad de aanplakbrieven die haar door de verhuurder zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de verhuurder aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in huur gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee werkdagen per week, vrijelijk te bepalen door de Stad.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad. 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 Stad zal de huurovereenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen. De verhuurder wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierelaas.

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

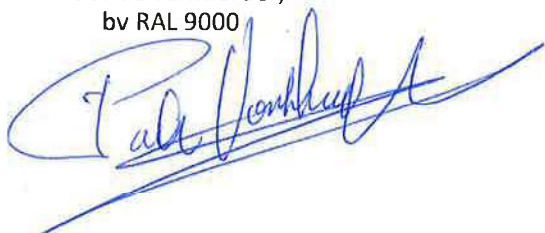
- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. 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 verhuurder,
bv RAL 9000

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Piet Vanthuyne', written over a horizontal line.

Voor de Stad Gent,

Voor de voorzitter van de
gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van
03/01/2022)

Piet VANTHUYNE
Bestuurder

Mieke HULLEBROECK
Algemeen Directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Schepen van Personeel, Facilitair
Management en Internationale
Solidariteit

