



Vergadering van 14 februari 2023

2023_GR_00147 Sluiten van een overeenkomst tot vervroegde minnelijke beëindiging van de handelshuurovereenkomst voor het onroerend goed Groot Vleeshuis en een penshuisje, beide gelegen Groentenmarkt te Gent - 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 40, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur';
- Wet van 30 april 1951 met betrekking tot de handelshuur.

Motivering

Op 24 juni 2003 werd tussen de stad Gent en de vzw Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, afgekort EROV, een handelshuurovereenkomst gesloten waarbij de stad Gent een gedeelte van het stadseigendom gekend als het Groot Vleeshuis en het penshuisje nr. 7, beiden gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt 7, in huur heeft gegeven voor een termijn van 9 jaar, ingegaan op 1 september 2003 en aflopend - ingevolge een tweede handelshuurhernieuwing van 9 jaar - op 31 augustus 2030.

In april 2021 werd het Groot Vleeshuis uit veiligheidsvoorzorg gesloten wegens instabiliteit van het gebouw. EROV diende het gebouw te verlaten. Het college keurde een tijdelijke opschorting van betaling van huurgelden goed ten aanzien van vzw EROV voor de periode van sluiting en zolang de verplichte sluiting duurt. Ook de huursubsidie voorzien door de Dienst Economie werd tijdelijk opgeschort.

Intussen is duidelijk dat er geen verdere uitbating in het Groot Vleeshuis meer mogelijk is.

In antwoord op het schrijven van 25 november 2021 van de Stad deelde EROV op 30 november 2021 mee dat ze akkoord gaat om - in afwachting van de volledige restauratie - de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord te beëindigen.

Overeenkomstig artikel 3, § 4 van de handelshuurwetgeving kunnen partijen de handelshuurovereenkomst voortijdig beëindigen op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

In het gebouw heeft de huurder een glazen constructie gebouwd voor de uitvoering van haar werking. Deze constructie is eigendom van de huurder en de handelshuurovereenkomst voorziet hiervoor in artikel 7 dat de huurder kan beslissen om de glazen constructie, die haar

eigendom is, op het einde van de handelshuur op haar kosten te verwijderen. Indien de huurder beslist om de glazen constructie niet op eigen kosten te verwijderen, behoudt de Stad de keuze tussen enerzijds het behoud van de constructie mits betaling van de waarde van de constructie op dat ogenblik, een waarde die bepaald zal worden door een onafhankelijke derde indien partijen niet tot een akkoord komen, of anderzijds de vraag tot het verwijderen van de constructie op kosten van de huurder.

Omwille van de restauratiewerken dient de glazen constructie uit het Groot Vleeshuis verwijderd te worden. EROV wenst de glazen constructie en ook de infrastructuur die nog in het gebouw aanwezig is, niet te verwijderen omdat dit momenteel volgens hen moeilijk en onveilig is. Al deze zaken zijn op vandaag volledig afgeschreven en hebben voor EROV nog weinig waarde of zijn voor hen moeilijk te integreren op een andere locatie.

EROV stelt voor om de glazen constructie en de infrastructuur die nog in het gebouw aanwezig is kosteloos aan de Stad over te dragen. De Stad kan deze zaken uit het gebouw verwijderen, hetzij om te slopen, hetzij om te demonteren en op een andere locatie te remonteren. De infrastructuur kan worden verkocht of hergebruikt.

Intussen heeft de Dienst Vastgoed een overeenkomst tot minnelijke beëindiging van de handelshuurovereenkomst d.d. 24.06.2003 met ingang van 1 januari 2023 opgemaakt, die na goedkeuring door beide partijen notarieel zal worden verleden. De aktekosten worden gedeeld tussen beide partijen.

De tijdelijke opschorting van betaling van huurgelden evenals van de nominatieve subsidie gekoppeld aan de handelshuurovereenkomst door de Dienst Economie kan worden omgezet in een definitieve opschorting voor de periode vanaf de sluiting tot aan de beëindiging van de handelshuurovereenkomst. Evenredig kan ook de onroerende voorheffing voor dezelfde periode vanaf de sluiting tot aan de beëindiging van de handelshuurovereenkomst. De verdere betaling van huurgelden en de huursubsidie ten aanzien van de vzw EROV, vervallen met ingang van 1 januari 2023. De energiemeters werden reeds terug overgedragen aan de Stad. De huurwaarborg t.b.v. 2.500 euro kan worden vrijgegeven van zodra het gebouw met inbegrip van de glazen constructie en de resterende infrastructuur aan de Stad worden overgedragen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd een overeenkomst te sluiten tot vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst d.d. 24.06.2003 met vzw EROV met ingang van 1 januari 2023. De glazen constructie en de nog aanwezige infrastructuur worden kosteloos aan de Stad overgedragen.

Overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie gebonden om ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de partijen een zekerheid omtrent de naleving van de verplichtingen. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee. Gelet op de solvabiliteit van de contractanten tot naleving van hun verplichtingen, lijkt een extra hypothecaire inschrijving overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Geen visum noodzakelijk

Voorgestelde uitgaven: € 107.420,56

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie bedraagt 12.394,68€ per jaar of 1.032,89€ per maand. Ingevolge collegebesluiten van 24/06/2021 en 09/12/2021 verviel reeds de huursubsidie voor de maanden 04 tot 07/2021 en voor de maanden 10/2021 tot en met 02/2022. Door definitieve kwijtschelding van de huursubsidie gedurende de volledige periode van kwijtschelding vanaf 01/04/2021 tot 31/12/2022 vervalt ook de huur voor de maanden 08 en 09/2021 en voor de maanden 03 tot 12/2022. De huursubsidie valt weg gedurende de periode van januari 2023 tot en met augustus 2030, ingevolge de vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst.

Dienst	Economie
Budgetplaats	354110000
Categorie	E-subs.
Subsidiecode	XHU.HUU
2021	-2.065,78
2022	-10.328,90
2023	-12.394,68
2024	-12.394,68
2025	-12.394,68
Later	-57.841,84
Totaal	-107.420,56

Verwachte ontvangsten: € 605.759,40

Gebudgetteerd: Ja

De huur bedroeg 52.697,01 €/jaar of 4.391,42 €/maand voor de periode 01/04/2021 tot 31/03/2022. Vanaf 01/04/2022 bedraagt de geïndexeerde huur 56.743,66 €/jaar of 4.728,64 €/maand. Ingevolge collegebesluiten van 24/06/2021 en 09/12/2021 verviel reeds de huur voor de maanden 04/2021 tot 07/2021 en voor de maanden 10/2021 tot en met 02/2022. Door definitieve kwijtschelding van de huur gedurende de volledige periode van kwijtschelding vanaf 01/04/2021 tot 31/12/2022 vervalt ook de huur voor de maanden 08/2021 en 09/2021 en voor de maanden 03/2022 tot 12/2022. Ook de terugvordering van onroerende voorheffing vervalt voor de periode vanaf 01/04/2021 tot 31/12/2022. Voor het aanslagjaar 2021 bedraagt de vordering voor de periode vanaf 01/04/2021 tot 31/12/2021 (9 maanden) 2.726,00 €, voor 2022 kan dit geraamd worden op 4.846,21 €. Het huurgeld (en de verdere indexaanpassingen) valt weg gedurende de periode van januari 2023 tot en met augustus 2030, zijnde voor een totaal bedrag van 490.766,63 € ingevolge de vervroegde beëindiging van de

handelshuurovereenkomst. De ontvangst van huursubsidie voor dezelfde perioden ten bedrage van 107.420,56 € vervalt eveneens.

Dienst	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	34725003	34725002	34725010
Categorie	E-subs.	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet-relevant	niet-relevant
2021	-2.065,78	-8.782,84	-2.726,00
2022	-10.328,90	-46.949,17	-4.846,21
2023	-12.394,68	-56.743,66	
2024	-12.394,68	-56.743,66	
2025	-12.394,68	-56.743,66	
Later	-57.841,84	-264.803,64	
Totaal	-107.420,56	-490.766,63	-7.572,21

Bijgevoegde bijlage(n):

- overeenkomst tot beëindiging (deel van de beslissing)
- Handelshuurovereenkomst van 24.06.2003
- Bijakte 1 bij de handelshuurovereenkomst
- Bijakte 2 bij de huurovereenkomst

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst tot vervroegde minnelijke beëindiging van de handelshuurovereenkomst d.d. 24.06.2003 met vzw EROV met ingang van 1 januari 2023 betreffende een deel van het Groot Vleeshuis en penshuisje nr. 7, beide gelegen in het stadseigendom te Gent, Groentenmarkt 7.

Artikel 2:

Keurt goed het definitief kwijtschelden van huurgelden en van de nominatieve subsidie en de onroerende voorheffing voor de volledige periode van verplichte sluiting van het Groot Vleeshuis vanaf april 2021 tot de vervroegde minnelijke beëindiging van de handelshuurovereenkomst vanaf 1 januari 2023, aan vzw EROV voor een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt 7.

Artikel 3:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtakte in zijn registers.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

MINNELIJKE BEËINDIGING HANDELSHUUROVEREENKOMST d.d. 24/06/2003

Tussen de ondergetekenden:

1) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden:

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

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

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

en

2) **Het Provinciaal Extern Verzelfstandigd Agentschap in privaatrechtelijke vorm Economische Raad voor Oost-Vlaanderen, afgekort PEVA in privaatrechtelijke vorm vzw EROV**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 410.436.890, Hier, overeenkomstig artikel 20 van haar statuten, vertegenwoordigd door het Bestuursorgaan:

- a. Mevrouw Leentje Grillaert, voorzitter, gedeputeerde,
- b. De heer Michiel Hagens, directeur,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd ' **de huurder** ' of ' **EROV** '

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent is eigenaar van het goed gekend als het 'Groot Vleeshuis' en penshuisje nr. 7, gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt 7, bekend ten kadaster onder Gent, 3^{de} afdeling, sectie C, perceelnummers 0013C en 0013 08.

Het Groot Vleeshuis is beschermd als monument, ingevolge beschermingsbesluit van 2 september 1943. Het goed maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht 'Groentenmarkt en omliggende bebouwing' en van het beschermd stadsgezicht 'Sint-Veerleplein en omgeving'. Het Groot Vleeshuis is sinds 5 oktober 2009 opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Op 24 juni 2003 werd een gedeelte van het Groot Vleeshuis door de Stad in handelshuur gegeven aan EROV, voor een termijn van 9 jaar, ingaande op 1 september 2003 en aflopend op 31 augustus 2012. Ingevolge artikel 14 ,2° van de wet van 30 april 1951, werd de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, een eerste maal hernieuwd aan dezelfde voorwaarden, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 september 2012 en aflopend op 31 augustus 2021. Vanaf 1 september 2021 werd de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003, een tweede maal hernieuwd aan dezelfde voorwaarden, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 september 2021 en aflopend op 31 augustus 2030.

De handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 werd tweemaal gewijzigd, respectievelijk met bijakte 1 op 29 januari 2008, tot vermindering van de huurwaarborg en met bijakte 2 op 15 april 2015, tot uitbreiding van het voorwerp met een sanitair gedeelte, tot aanpassing van de huurprijs, betreffende de uitvoering van dringende werken en betreffende het openstellen van het sanitair als publiek sanitair tijdens de Gentse Feesten.

Bij de hernieuwing van de handelshuur in 2020 werd al verwezen naar restauratiewerken van het Groot Vleeshuis, en dat de overeenkomst in onderling overleg tussen partijen voortijdig zou beëindigd worden, indien de restauratiewerken starten voor het einde van de handelshuur.

In april 2021 werd het Groot Vleeshuis uit veiligheidsvoorzorg gesloten. Het college keurde een tijdelijke opschorting van betaling van huurgelden goed ten aanzien van vzw EROV voor deze periode van sluiting, voor de duur van de dringende instandhoudingswerken aan het dak en zolang de verplichte sluiting duurt.

Intussen is duidelijk dat er geen uitbating in het Groot Vleeshuis mogelijk is in afwachting van grondige renovatiewerken, en zijn partijen in overleg getreden om de handelshuurovereenkomst minnelijk voortijdig te beëindigen.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 – MINNELIJKE BEËINDIGING

Partijen komen overeen om de handelshuurovereenkomst d.d. 24/06/2021 minnelijk en voortijdig te beëindigen overeenkomstig artikel 3, § 4 van de handelshuurwet.

De energiemeters die zich in het gebouw bevinden, werden reeds op naam van de Stad gezet.

De huurwaarborg vastgesteld voor een bedrag van 2.500,00 euro zal worden vrijgegeven wanneer het gehuurde goed vrij van gebruik wordt teruggegeven aan de Stad.

ARTIKEL 2 – GLAZEN CONSTRUCTIE

Artikel 7 van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 voorziet het volgende over de verbruiks- en verkoopszaal:

De huurder heeft in het gehuurde gebouw een constructie geplaatst van glas en metaal. Deze constructie blijft eigendom van de huurder.

De huurder staat dan ook in voor alle herstellingen aan deze constructie, zowel de huurders- als eigenaarsherstellingen.

Op het einde van de handelshuur kan de huurder beslissen om de door hem geplaatste constructie op zijn kosten te verwijderen. Indien de huurder zelf niet zou beslissen om dit te verwijderen heeft de Stad de keuze tussen enerzijds het behoud van de constructie mits betaling van de waarde van de constructie op dat ogenblik, een waarde die bepaald zal worden door een onafhankelijke derde indien partijen niet tot een akkoord komen of anderzijds de vraag tot het verwijderen op kosten van de huurder van de constructie.

Partijen komen uitdrukkelijk – en in afwijking van wat in artikel 7 van de handelshuurovereenkomst d.d. 24 juni 2003 is voorzien - overeen om de glazen constructie en alle inrichting, eigendom van de huurder, kosteloos over te dragen aan de Stad, die zelf kan beslissen over het behoud dan wel het verwijderen van de glazen constructie en de inrichting voor sloop of voor hergebruik op een andere locatie.

ARTIKEL 3

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de vzw op diens maatschappelijke zetel;

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 vzw EROV,

Voor de burgemeester
bij delegatie
(zie ook
[www.stad.gent/handtekendelegat
ie\)](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa El-Bazioui
Schepen van Personeel, Jeugd,
Facilitair Management en
Internationale Solidariteit

Leentje Grillaert
Voorzitter
gedeputeerde

Michiel Hagens
directeur