



Vergadering van 20 juni 2023

**2023\_GR\_00575 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Kleine Gentstraat middels het toekennen van een huursubsidie - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Sofie Bracke

**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**

Tussen de Stad en vzw Borluutjoggers werd een huurovereenkomst opgemaakt, voor een periode van negen jaar ingaand op 01 februari 2013 om van rechtswege te eindigen op 31 januari 2022, voor het gebruik van een deel van het kasteel Borluut, gelegen te 9051 Gent, Kleine Gentstraat 46. Vzw Borluutjoggers gebruikt een ruimte in het kasteel als kleedkamer. Het goed werd kosteloos in gebruik gegeven door de Stad. Voor het EGW-verbruik betaalde de vzw een forfaitaire vergoeding aan de Stad.

De vzw wenste het goed te blijven gebruiken, en de Sportdienst wil deze vzw een locatie blijven aanbieden.

Bijgevoegde overeenkomst heeft als doel om een nieuwe overeenkomst op te maken voor vzw Borluutjoggers voor de periode vanaf 1 februari 2022 tot één jaar na het eindigen van huidige legislatuur, nl. 12 oktober 2025. Het ziet er immers naar uit dat de definitieve herbestemming van het kasteel en de site niet voor het einde van huidige legislatuur zal gerealiseerd worden. Momenteel loopt de vastgoedscan voor Sint-Denijs-Westrem. Eens het resultaat van deze vastgoedscan gekend is, kan er ook meer duidelijkheid zijn over de toekomstige invulling van het kasteel Borluut. Het is immers de bedoeling van de Stad om een visie te ontwikkelen over de toekomstige bestemming van het kasteel en bijgebouw. Daarnaast wenst de Stad zich te beraden over de voorwaarden waartegen dit stadseigendom verder in gebruik zal worden gegeven, indien de herbestemming van het kasteel pas op (middel)lange termijn zal kunnen gerealiseerd worden.

De geschatte huurprijs voor dit deel van het goed bedraagt 1800,00 euro per jaar. Er wordt 100 % huursubsidie toegekend ter waarde van de gederfde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van Sportdienst. De vzw blijft een maandelijks forfait betalen voor het verbruik van EGW. Dit forfait bedraagt 12,90 voor de periode van 1 februari 2022 tot 30 juni 2023, en - rekening houdend met de stijgende energieprijzen - 14,75 euro voor de periode vanaf 1 juli 2023. De vzw staat verder als huurder zelf in voor andere huurderslasten zoals huurderonderhoud, schoonmaak en het afsluiten van een brandverzekering.

Door middel van dit besluit wordt gevraagd om de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurontvangsten goed te keuren voor een bedrag van 1800,00 euro per jaar aan vzw Borluutjoggers, voor de huur van een deel van het stadseigendom, gelegen te 9051 Gent, Kleine Gentstraat 46, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. 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 of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 2 'stadsdagen' die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
  - a. de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
  - b. de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
  - c. de club op deze momenten de cafétaria uitbaat;
4. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
5. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
6. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).
7. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven

Tot slot wordt door middel van dit besluit gevraagd om het sluiten van de overeenkomst met vzw Borluutjoggers goed te keuren, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9051 Gent, Kleine Gentstraat 46, voor een periode van 44,5 maand ingaand op 1 februari 2022 om te eindigen op 12 oktober 2025, en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruiker.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum:**

**Voorgestelde uitgaven: € 7.299,93**

Gebudgetteerd: Ja

EGW vergoeding tot 1 juni 2023 = 12,90 euro EGW vergoeding vanaf 1 juli 2023 = 14,75 euro ten gevolge van de stijgende energieprijzen

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Sportdienst	Themagebouwen
<b>Budgetplaats</b>	344740000	34980000
<b>Categorie*</b>	E subs.	E
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU	NIET-RELEVANT
<b>2022</b>	1650,00	141,90
<b>2023</b>	1800,00	165,90
<b>2024</b>	1800,00	177,00
<b>2025</b>	1425,00	140,13
<b>Totaal</b>	6675,00	624,93

**Verwachte ontvangsten: € 7.299,93**

Gebudgetteerd: Ja

EGW vergoeding tot 1 juni 2023 = 12,90 euro EGW vergoeding vanaf 1 juli 2023 = 14,75 euro ten gevolge van de stijgende energieprijzen

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Vastgoed	Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	347250003	347250002
<b>Categorie*</b>	E subs.	E
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU	NIET_RELEVANT
<b>2022</b>	1650,00	141,90
<b>2023</b>	1800,00	165,90
<b>2024</b>	1800,00	177,00
<b>2025</b>	1425,00	140,13
<b>Totaal</b>	6675,00	624,93

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20230103\_AK\_Huurovereenkomst Borluutjoggers.pdf (deel van de beslissing)

## **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

### **Artikel 1:**

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurinkomsten voor het bedrag van 1800,00 euro per jaar aan vzw Borluutjoggers voor de huur van een deel van het stadseigendom, gelegen te 9051 Gent, Kleine Gentstraat 46, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. 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 of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 2 ‘stadsdagen’ die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij: a. de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd); b. de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt; c. de club op deze momenten de cafétaria uitbaat;
4. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
5. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
6. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).
7. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.



## HUUROVEREENKOMST

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 collegebesluit d.d. ....,

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

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk Borluutjoggers**, met maatschappelijke zetel te 9052 Gent, Pleispark 39, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0631.959.453. Hier vertegenwoordigd door:

- Jean-Pierre Boucquet, bestuurder

wordt overeengekomen wat volgt:

## **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Bij het collegebesluit van 30 augustus 2012 werd het lokaal, dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, ter beschikking gesteld aan mevrouw Reyns, in afwachting van de opmaak van onderhavige overeenkomst.

Aansluitend werd een huurovereenkomst opgemaakt, voor een periode van negen jaar ingaand op 01 februari 2013 om van rechtswege te eindigen op 31 januari 2022.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel om een nieuwe overeenkomst op te maken voor vzw Borluutjoggers.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

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

Een lokaal gebruikt als kleedkamer, gelegen te 9051 Gent, Kleine Genstraat 46, in de kelder van het kasteel Borluut, met een grootte van ongeveer 18,74 m<sup>2</sup> en gekend bij het kadaster onder GENT, 25<sup>ste</sup> afdeling, sectie D, onder het nummer 0003D. (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*').

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

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 in huur gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. Bij ontruiming van het in huur gegeven 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 gebouw als monument.

### **ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als kleedkamer voor vzw Borluutjoggers.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard. Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

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.

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 44,5 maand ingaande op 01 februari 2022.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 12 oktober 2025 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<sup>ste</sup> 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**

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 [symbolisch] op ..... euro (...EUR) wordt vastgesteld:

<b>Waarde/vergoeding</b>	<b>in euro per jaar</b>
<b>Geschatte huurwaarde</b>	1.800,00
<b>Te betalen huurvergoeding</b>	0,00
<b>Huursubsidie</b>	1.800,00

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 1.800,00 euro met ingang van 01 april 2023 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en max. 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> 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. 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 of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 2 'stadsdagen' die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
  - a. de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
  - b. de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
  - c. de club op deze momenten de cafétaria uitbaat;
4. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
5. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
6. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).
7. 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.

**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 januari;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde januari 2023.

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 andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag kan de Stad van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest 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 12,90 euro dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer **BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++ . . / . . . . / . . . . .+++ . Dit forfaitair bedrag zal verschuldigd zijn tot 01 juni 2023. Rekening houdend met de stijgende energieprijzen zal vanaf 01 juli 2023 per maand een forfaitaire vergoeding van 14,75 euro verschuldigd zijn.

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 deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 450 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening. Hiervoor zal de bestaande huurwaarborgrekening BE69 9733 4967 0078 geopend bij Argenta Spaarbank nv op 26 juni 2018 worden aangewend.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst zijnde, 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.

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 het in huur gegeven goed als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn 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. In afwijking van de artikelen 1754 ev. van het Burgerlijk Wetboek zal de huurder instaan voor het ruimen van de septische putten.

### **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 in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de Stad blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad 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 informaticaliijnen, 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.

### **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 het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad 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 het in huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 burgerlijk wetboek.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, 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 huurder moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

## **ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT**

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande 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.

## **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 11 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 faillissement verkeert of in falings 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 in 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 clause 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 clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating.

### **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 jean-pierre.bouquet@telenet.be. 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 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 registratiereelaas.

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 stadhuize;
- de huurder 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. Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

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  
(zie ook [www.stad.gent/handtekendelegatie](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

Jean-Pierre BOUCQUET  
Voorzitter Borloutjoggers