



Vergadering van 17 oktober 2023

**2023\_GR\_00873 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een sporthal, gelegen te Gent, Sint-Jozefstraat 16, 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.

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

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

**Motivering**

De vzw Congregatie der Broeders van Onze Lieve Vrouw van Lourdes is eigenaar van de site gelegen aan de Sint-Jozefstraat. Tussen deze vzw en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd op 23 november 2010 betreffende een deel van voormelde site dat gebruikt wordt als school een erfpachtovereenkomst afgesloten, voor een periode tot 20 november 2060.

Tussen de Stad Gent en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd een overeenkomst tot het bekomen van een investeringssubsidie opgemaakt teneinde een sporthal op te richten op de percelen grond, meer bepaald de EDUGO-arena.

Op 27 juni 2011 werd tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad Gent ook een gebruiksovereenkomst afgesloten waarbij de vzw Katholieke Scholen Oostakker een gebouw in oprichting, zijnde een sportaccommodatie, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 16, in gebruik heeft gegeven aan de Stad Gent voor een periode van 30 jaar, ingaande op de dag volgend op de beëindiging van de werken van het gebouw. De sportaccommodatie zal ook gebruikt worden door voormelde school, waardoor het gebruiksrecht van de Stad zich beperkt tot buiten de schooluren.

De Stad beschikt derhalve over het gebruiks- en genotsrecht op voormeld onroerend goed buiten de schooluren. De Stad Gent heeft op haar beurt een overeenkomst afgesloten met de vzw Top Volley Gent op 23 juni 2014 betreffende de buitenschoolse uren van deze sporthal, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en, behoudens opzeg, stilzwijgend verlengbaar telkenmale voor 3 jaar.

Op 23 april 2018 werd voor voormelde huurovereenkomst bijakte nr. 1 afgesloten tot doel enkele lichte aanpassingen te brengen aan de overeenkomst navolging van het maandelijkse

overlegcomité, en het verlagen van de huurvergoeding ten gevolge van een wijziging in sponsoring waardoor de club moeite heeft met de maandelijkse betaling van de huurvergoeding

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 tussen de Stad Gent en de vzw Top Volley te hernieuwen voor een periode van 3 jaar, meer bepaald van begin oktober 2023 tot eind september 2026.

De vzw Top Volley Gent richtte immers opnieuw een vraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst tussen partijen. De Sportdienst wil deze vzw een locatie blijven aanbieden. Er wordt voorgesteld om de verhuur door de Stad aan de vzw te verlengen aan de huidige voorwaarden, en voor een termijn van 3 jaar.

De jaarlijkse huurvergoeding werd in 2014 geschat op 29.969,00 euro per jaar. Geïndexeerd tot op vandaag bedraagt dit intussen 38.590,81 euro per jaar. De jaarlijkse huurvergoeding wordt tot nu toe voor 83,86% gesubsidieerd door de Sportdienst, onder bepaalde voorwaarden. De vzw Top Volley Gent dient de resterende huurvergoeding te betalen. De Sportdienst stelt voor om deze verhouding huursubsidie – huur te behouden. Op vandaag bedraagt de geïndexeerde geschatte huurvergoeding 38.590,81 euro, en het aandeel van vzw Top Volley Gent dus 6.227,94 euro per jaar. Vanaf 1 oktober 2023 zal de jaarlijkse huurvergoeding geïndexeerd worden en zal ook de door de vzw te betalen huurprijs verhoudingsgewijs aangepast worden.

De vzw staat zelf in voor de betaling voor elektriciteit, gas en water voor de cafetaria en VIP-ruimte.

De Stad betaalt jaarlijks aan de eigenaar ook een vergoeding voor EGW van de sportzaal en andere huurlasten (onderhoud, verzekering, ...). Deze huurlasten worden door de eigenaar aan de Stad doorgerekend met een afrekening, die momenteel ongeveer 110.800,27 euro per jaar bedraagt. Deze huurlasten worden, met uitzondering van de verzekering bijpremie, niet doorgerekend door de Stad aan de vzw.

Door middel van dit besluit wordt aan de gemeenteraad gevraagd het sluiten van de huurovereenkomst goed te keuren.

Daarnaast wordt door middel van dit besluit aan de gemeenteraad gevraagd om de subsidie ter waarde van een deel van de huur voor een bedrag van 32.362,87 euro per jaar, gekoppeld aan deze huurovereenkomst en ten behoeve van de vzw Top Volley Gent, goed te keuren.

Tot slot wordt door middel van dit besluit aan de gemeenteraad ook gevraagd om de toekenning van een subsidie ter waarde van bepaalde huurderslasten goed te keuren voor een bedrag van 110.800,27 euro per jaar aan de vzw Top Volley Gent.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 29/09/23**

**Voorgestelde uitgaven: € 448.173,25**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst</b>	Sportdienst	Sportdienst
---------------	-------------	-------------

<b>Budgetplaats</b>	344740000	3447400IH
<b>Categorie*</b>	E subs.	E
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU	NIET_RELEVANT
<b>2023</b>	8.090,72	27.700,07
<b>2024</b>	32.362,87	110.800,27
<b>2025</b>	32.362,87	110.800,27
<b>2026</b>	24.272,15	83.100,21
<b>Totaal</b>	97.088,61	332.400,82

Deze verhuur is gekoppeld aan de inhuurneming door de Stad van vzw Katholieke Scholen Oostakker. Alle kosten gekoppeld aan deze inhuurneming worden geboekt op budgetplaats 344740000 en 3447400IH van de Sportdienst.

De geschatte huurprijs bedraagt 38.590,81 euro per jaar. De huurprijs wordt deels gesubsidieerd door de Sportdienst, en deels betaald door de huurder. De huursubsidie in het kader van de verhuur aan vzw Topvolley voor een bedrag 32.362,87 euro per jaar (8.090,72 euro voor het jaar 2023) kan vanaf 1 oktober 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev.

De huurder betaalt 6.227,94 euro per jaar aan huur. De huurgelden voor een bedrag van 6.227,94 euro per jaar (1.556,99 euro voor het boekjaar 2023) kunnen vanaf 1 oktober 2023 geboekt worden op budgetplaats 3447400IH voor het boekjaar 2023 ev.

De Stad betaalt in het kader van de aan deze verhuur gelinkte inhuurneming jaarlijks een vergoeding aan de eigenaar van ongeveer 110.800,27 euro voor EGW en bepaalde huurlasten (o.a. schoonmaak). Deze vergoeding wordt niet aan de huurder doorgerekend. Er wordt voor het bedrag van 110.800,27 euro/jaar een subsidie gegeven binnen de bevoegdheid van de Sportdienst ter waarde van bepaalde huurderslasten, meer bepaald o.a. huurdersonderhoud, de uitgaven voor EGW en de schoonmaak binnen de bevoegdheid van de Sportdienst. De subsidie voor de huurlasten wordt niet-budgettair verwerkt.

**Verwachte ontvangsten: € 115.772,43**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst</b>	Sportdienst	Sportdienst
<b>Budgetplaats</b>	344740000	344740000
<b>Categorie*</b>	E. subs.	E
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU	NIET_RELEVANT
<b>2023</b>	8.090,72	1.556,99

<b>2024</b>	32.362,87	6.227,94
<b>2025</b>	32.362,87	6.227,94
<b>2026</b>	24.272,15	4.670,96
<b>Totaal</b>	97.088,61	18.683,82

Deze verhuring is gekoppeld aan de inhuurneming door de Stad van vzw Katholieke Scholen Oostakker. Alle kosten gekoppeld aan deze inhuurneming worden geboekt op budgetplaats 344740000 en 3447400IH van de Sportdienst.

De geschatte huurprijs bedraagt 38.590,81 euro per jaar. De huurprijs wordt deels gesubsidieerd door de Sportdienst, en deels betaald door de huurder. De huursubsidie in het kader van de verhuring aan vzw Topvolley voor een bedrag 32.362,87 euro per jaar (8.090,72 euro voor het jaar 2023) kan vanaf 1 oktober 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev.

De huurder betaalt 6.227,94 euro per jaar aan huur. De huurgelden voor een bedrag van 6.227,94 euro per jaar (1.556,99 euro voor het boekjaar 2023) kunnen vanaf 1 oktober 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev.

De Stad betaalt in het kader van de aan deze verhuring gelinkte inhuurneming jaarlijks een vergoeding aan de eigenaar van ongeveer 110.800,27 euro voor EGW en bepaalde huurlasten (o.a. schoonmaak). Deze vergoeding wordt niet aan de huurder doorgerekend. Er wordt voor het bedrag van 110.800,27 euro/jaar een subsidie gegeven binnen de bevoegdheid van de Sportdienst ter waarde van bepaalde huurderslasten, meer bepaald o.a. huurdersonderhoud, de uitgaven voor EGW en de schoonmaak binnen de bevoegdheid van de Sportdienst. De subsidie voor de huurlasten wordt niet-budgettair verwerkt.

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

- 20231001\_VH\_Huurovereenkomst Top Volley 2023-2026.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de toekenning van een subsidie voor het bedrag van 32.362,87 euro per jaar aan de vzw Top volley Gent, 9090 Melle, Rietveldstraat 7 bus L, voor de huur van het sportcomplex, gelegen te 9041 Gent, Sint-Jozefstraat 16, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. er moet duidelijk worden bewezen dat de betrokken huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de geschatte huurwaarde van het te huren pand 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 10 'stadsdagen';
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking;
5. de huurder moet 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;
6. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de vzw;
7. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).
8. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de overeenkomst, na te leven.

**Artikel 2:**

Keurt goed de toekenning van een subsidie ter waarde van bepaalde huurderslasten, voor een bedrag van 110.800,27 euro per jaar, aan de vzw Top Volley Gent, voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Sint-Jozefstraat 16.

**Artikel 3:**

Keurt goed de bijgevoegde huurovereenkomst, te sluiten met de vzw Top Volley Gent, met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent, Sint-Jozefstraat 16, voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 oktober 2023 en eindigend op 30 september 2026.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

## 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 de gemeenteraad, 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) **De vereniging zonder winstoogmerk "Top Volley Gent"**, met maatschappelijke zetel te 9090 Melle, Rietveldstraat 7 bus L.  
Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0561.917.238,

Hier, overeenkomstig haar statuten, vertegenwoordigd door:

- De heer Piet Van Kerkhove, voorzitter,
- De heer Christian Tavernier, Secretaris,

wordt overeengekomen wat volgt:

f

## VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

De vzw Congregatie der Broeders van Onze Lieve Vrouw van Lourdes is eigenaar van de site gelegen aan de Sint-Jozefstraat.

Tussen deze vzw en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd op 23 november 2010 betreffende een deel van voormelde site dat gebruikt wordt als school een erfpachtovereenkomst afgesloten, voor een periode tot 20 november 2060.

Tussen de Stad Gent en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd een overeenkomst tot het bekomen van een investeringssubsidie opgemaakt teneinde een sporthal op te richten op de percelen grond, kadastraal bekend onder Gent, 17<sup>de</sup> Afdeling, Sectie B, perceelnummers 1045C, 1044 02 en 1044F, op heden bekend ten kadaster onder Gent, 17<sup>de</sup> Afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045H en 1044N.

Op 27 juni 2011 werd tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad Gent een gebruiksovereenkomst afgesloten waarbij de vzw Katholieke Scholen Oostakker een gebouw in oprichting, zijnde een sportaccommodatie, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend onder Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045C, 1044 02 en 1044F, op heden bekend onder Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045E, 1044 02 en 1044F, in gebruik heeft gegeven aan de Stad Gent voor een periode van 30 jaar, ingaande op de dag volgend op de beëindiging van de werken van het gebouw. De sportaccommodatie zal gebruikt worden door voormelde school, waardoor het gebruiksrecht van de Stad zicht beperkt tot buiten de schooluren.

De Stad beschikt derhalve over het gebruiks-en genotsrecht op voormeld onroerend goed buiten de schooluren, in deze hoedanigheid werd tussen de Stad Gent en de vzw Top Volley Gent op 23 juni 2014 een huurovereenkomst afgesloten betreffende een sporthal, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummers 1045H en 1044N, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en, behoudens opzeg, stilzwijgend verlengbaar telkenmale voor 3 jaar. Op 23 april 2018 werd een bijakte afgesloten.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014 tussen de Stad Gent en de vzw Top Volley te hernieuwen voor een periode van 3 jaar, meer bepaald voor de periode van 1 oktober 2023 tot 30 september 2026.

## OVEREENKOMST

### ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een sporthal, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 16, omvattende een sportzaal, cafetaria, kleedkamers en douches. gekend bij het kadaster onder GENT, 17<sup>de</sup> afdeling, sectie B, onder het nummer 1045H en 1044N (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*').

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.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst d.d. 1 oktober 2014.

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.

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

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als sporthal, met daarbij accessoir cafetaria en VIP-ruimte, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden. Het pand (zowel sportfaciliteiten als cafetaria en VIP-ruimte) mag enkel gebruikt worden voor activiteiten die gelinkt zijn aan de clubwerking van de huurder. Afwijkingen hierop dienen te worden goedgekeurd door het onder artikel 10 vermelde op te richten overlegcomité.

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, 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.

De terbeschikkingstelling van de sportfaciliteiten geldt uitsluitend op volgende dagen en uren:

Tijdens de schoolperiode:  
Ma-di-do-vrij : van 17u tot 23u  
Woe: van 13u tot 23u  
Za en zo: van 9u tot 23u

Tijdens de vakanties met uitzondering van de maand juli:  
Weekdagen: van 9u tot 23u  
Za en zo: van 9u tot 23u

Tijdens de maand juli: gesloten, tenzij de huurder wenst te openen.

Gedurende de week van maandag tot en met donderdag zullen de cafetaria en de VIP-ruimte gesloten worden om 00u30. Vanaf 01u00 is het de huurder niet meer toegestaan zich op te houden in het gebouw, Edugo Arena, uitgezonderd voor midweek wedstrijden Liga A dames en heren.

De uren kunnen na evaluatie op het in artikel 10 vermelde overlegcomité in onderling overleg worden aangepast, mits akkoord van de Sportdienst van de Stad. De uren die in bovenvermelde tijdspannes niet door de huurder worden ingevuld, zullen door de Stad worden toegewezen aan derde gebruikers. De huurder verbindt zich ertoe twee keer per jaar een overzicht van de bezetting over te maken aan de Stad.

De cafetaria en de VIP-ruimte, als accessoir van de sporthal, dienen tijdens bovenvermelde uren en tot een half uur erna open te zijn in functie van de noodzaak. Zij dienen zeker en vast open te zijn tijdens en tot een half uur na de uren ingevuld door derden.

Tijdens de schooluren is het niet toegestaan de cafetaria en VIP-ruimte uit te baten.

Indien de huurder de cafetaria of VIP-ruimte langer wenst open te houden dan de in dit artikel voorziene uren, dient zij daartoe minstens één maand op voorhand toestemming toe te vragen aan de vzw Katholieke Scholen Edugo.

De technische ruimte alsook de ruimte op het einde van de kleedkamers (zie beiden aangeduid op plan) worden exclusief door de huurder gebruikt. Alle andere ruimtes worden gedeeld gebruikt met de vzw Katholieke Scholen Oostakker overeenkomstig de modaliteiten bepaald in onderhavige overeenkomst.

### **ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 3 jaar ingaande op 1 oktober 2023.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 september 2026 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.

Vroegtijdige opzegging kan door beide partijen jaarlijks gebeuren op 31 juli van elk jaar, door middel van een aangetekend schrijven mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 jaar.

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**

#### **4.1.**

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 op 6 227,94 euro wordt vastgesteld:

<b>Waarde/vergoeding</b>	<b>in euro per jaar</b>
<b>Geschatte huurwaarde</b>	€ 38.590,81
<b>Te betalen huurvergoeding</b>	€ 6.227,94
<b>Huursubsidie</b>	€ 32.362,87

De huurder blijft de huursubsidie genieten, 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 10 '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 caf etaria uitbaat;
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...);
5. 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;
6. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
7. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).
8. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

De huurder verbindt zich er toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De huurder verbindt er zich toe 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.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de volgende verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op deze verjaardag.

De huurder dient jaarlijks effectief een vergoeding te betalen van   6 227,94 (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1  dag van de maand (i.e. 'de vervalddag') in twaalf maandelijkse termijnen van 519,00 euro op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

4.2. De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst d.d. 23 juni 2014, een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

basishuurprijs	de bedongen vergoeding van de bijakte d.d. 23 april 2018, zijnde 5000,00 euro;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst d.d. 23 juni 2014, zijnde de maand september;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de goedkeuring van de overeenkomst d.d. 23 juni 2014, zijnde mei 2014.

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 vervaldag 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**

De huurder dient niet tussen te komen in de nutsvoorzieningen van de sportzaal zelf.

Voor de cafetaria en Vipruimte zal de huurder instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

#### **ARTIKEL 6 - WAARBORG**

Bij de uitvoering van de huurovereenkomst d.d. 1 oktober 2014 werd door de huurder een waarborg gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2.500,00 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst zijnde 2.500,00 euro, 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 de beheerstaken op zich te nemen zoals omschreven in artikel 8.

### C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De eigenaar staat in voor alle wettelijke of reglementaire keuringen en controles te laten uitvoeren aan o.m. liften, elektrische installaties, verwarmingsinstallaties en sanitaire installaties en staat in voor alle aanpassingen conform nieuwe reglementeringen of normen.

De eigenaar staat in voor het dagelijks onderhoud (met minimaal 1x vóór ingebruikname door de Stad reinigen), technisch beheer en de energievoorziening van het sportcomplex.

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 en van de vzw Katholieke Scholen Oostakker.

De huurder zal geen werken uitvoeren. Eventueel noodzakelijke aanpassingen zullen op het in artikel 13 vermelde overlegcomité worden voorgelegd.

Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, 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 - BEHEER SPORTFACILITEITEN**

Het dagelijks beheer van de sportaccommodatie, buiten de schooluren, wordt opgenomen door de vzw, wat inhoudt:

- het openstellen van de sportaccommodatie buiten de schooluren;
- het bedienen van de technische installaties, waaronder wordt begrepen: het aan en uitschakelen van de verlichting en de verwarming, het bedienen van de tribune, het uitvoeren van toegangscontrole, ...
- het beheren van de sleutel- en badges voor de toevertrouwde lokalen
- het opstellen en opbergen van de sporttoestellen buiten de schooluren, ook voor het gebruik van de sportfaciliteiten door derde clubs.
- Volgens de noodwendigheden, buiten het normale onderhoudsprogramma:
  - o het reinigen van gebruikte lokalen, inclusief sanitair, in functie van noodwendigheden, in het bijzonder bij manifestaties en/of wedstrijden;
  - o het beheren van het afval in functie van noodwendigheden, in het bijzonder bij manifestaties en/of wedstrijden;
  - o het ruimen van sneeuw in functie van noodwendigheden, in het bijzonder tijdens de weekends of vakantieperiodes;
- het aanvullend periodiek reinigen van cafetaria en VIP. In het schoonmaakprogramma aanbesteed door de scholengroep EDUGO zijn de diverse acties met beperkte frequentie, voorzien:
  - o wekelijks schoonmaken bovenkant tafels
  - o wekelijks vloer vegen, losliggend vuil verzamelen en afvoeren naar containers
  - o wekelijks nat reinigen vloer
  - o wekelijks schoonmaken van vensterbanken, lage kasten en radiatoren

- o wekelijks schoonmaken van contactpunten zoals deurklinken en lichtschakelaars
  - o 2maal/maand reinigen separatieglas en glazen deuren
  - o Maandelijks reinigen afvalbakken
  - o Maandelijks schoonmaken inkomdeuren
  - o Maandelijks ontstoffen van vrije horizontale oppervlakken
  - o Maandelijks verwijderen van spinnenwebben en stofnesten
- toezicht houden buiten de schooluren;
  - het beheren van de parking bij manifestaties en/of wedstrijden met een bezoekersaantal dat groter is dan 400 personen;
  - uitvoeren van administratieve werken, waaronder wordt begrepen: het beheren van het logboek in het kader van calamiteiten, het melden van defecten aan de sportaccommodatie inclusief de sporttoestellen, het melden van vandalisme/inbraak;
  - het opstellen van een evacuatieplan, alsook het oefenen van de opgelegde noodprocedures, waarvan de evaluatie dient te worden overgemaakt aan de Sportdienst van de Stad Gent;
  - Het plaatsen en verwijderen van publiciteit en/of reclamepanelen bij wedstrijden, behoudens vaste publiciteit overlegd in het in artikel 13 bedoelde comité.
  - Het voorzien van bijkomend logistiek materiaal bij manifestaties/evenementen/kampen

#### **ARTIKEL 9 - EVENEMENTEN**

De huurder verbindt zich ertoe in de schoolvakanties minimum 3 volleybalkampen te organiseren van vijf dagen met 6 uur volleybaltraining, waarvoor telkenmale 20 deelnemers kunnen inschrijven via de Sportdienst van de Stad. Hierbij zal de huurder de accommodatie kosteloos ter beschikking stellen.

De huurder verbindt er zich toe bij iedere manifestatie en/of wedstrijd te voorzien in 15 toegangstickets voor de Stad Gent of diens gevolmachtigden. Deze zullen voorafgaandelijk aan iedere manifestatie en/of wedstrijd worden bezorgd op de Sportdienst van de Stad Gent.

De vzw Katholieke Scholen Oostakker heeft recht op 5 volledige dagen voor eigen gebruik, waarbij de accommodatie (met uitzondering van de cafetaria en VIPruimte) kosteloos aan de vzw Katholieke Scholen Oostakker wordt ter beschikking gesteld en de huurder de logistieke ondersteuning op zich neemt. Dit in navolging van de gebruiksovereenkomst tussen vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad dd. 27 juni 2011.

#### **ARTIKEL 10 - 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.

De eigenaar heeft een verzekering afgesloten voor het onroerend goed en de exploitatie ervan, met onder meer een verzekering tegen volgende risico's: brand, ontploffing, verhaal tegen derden, waterschade, glasschade, burgerlijke aansprakelijkheid gebouwen, . . .

De eigenaar verbindt zich ertoe haar polis uit te breiden met de wettelijke en contractuele huurdersaansprakelijkheid in de ruimste zin, met inbegrip van het verhaal van derden.

De bijpremie die moet worden betaald ten gevolge van de toekenning van een afstand van verhaal zal door de Stad doorgerekend worden aan de huurder.

De hierboven omschreven afstanden van verhaal zijn echter niet van toepassing jegens de dader(s) van een opzettelijke of zware fout.

### **ARTIKEL 11 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT**

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren of ter beschikking te stellen, behoudens voorafgaandelijke overeenkomst binnen het overleg comité Edugo Arena, waarin de Sportdienst, de vzw KSO en de vzw Topvolley Gent vertegenwoordigd zijn.

In geval van door de overlegcomité 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 en overlegcomité 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 12 - 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;

c] bij eventuele (al dan niet vroegtijdige) beëindiging van de gebruiksovereenkomst dd. 27 juni 2011 tussen de vzw K.S.O. en de Stad.

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 10 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 faling 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 13 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

Beide partijen verbinden zich ertoe een overlegcomité op te richten die de onderhavige overeenkomst zal evalueren en waarop eventuele noodzakelijke bijstellingen kunnen afgesproken worden. Naast beide partijen zal ook vzw Katholieke Scholen Edugo in dit overlegcomité zetelen.

Tevens is dit overlegcomité bevoegd praktische afspraken te maken en uitzonderingen op onderhavige overeenkomst toe te kennen.

De vzw Katholieke Scholen Edugo neemt het initiatief voor de oprichting van dit overlegcomité en verbindt zich ertoe deze minimaal 1 x per jaar samen te roepen.

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. P

De vzw beschikt in de uren van terbeschikkingstelling zoals bepaald in artikel 1 over exclusiviteit van alle catering binnen het sportcomplex zoals dit het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, inbegrepen de schoolstraat. De geplaatste drankautomaten door de school worden buiten de schooluren afgeschermd door een schuifwand. De vzw Katholieke Scholen Edugo is tijdens schoolactiviteiten (inclusief eetfestijn, opendeurdag, ...) evenwel niet verplicht drank af te nemen van de huurder.

Partijen zijn op de hoogte van het feit dat er aanpalend aan het sportcomplex een restaurant zal worden gebouwd, waarvan het eventueel gebruik in een aparte overeenkomst zal worden geregeld. ✓

Het is de huurder, diens gevolmachtigde (waaronder de uitbater van de cafetaria en de VIP-ruimte en ieder ander lid verbonden aan de vzw) of rechtsopvolger, uitdrukkelijk verboden nachtelijk te verblijven of nachtelijk verblijf te organiseren in het goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst d.d.23 juni 2014

De vzw erkent de Stad Gent als communicatiepartner bij persconferenties, publicaties, advertenties; briefwisseling, mailings, website, ...

De vzw zal op alle drukwerk met betrekking tot de werking het logo van de Stad Gent opnemen.

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 14 - 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 15 - SLOTBEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De huurder verbindt zich binnen een termijn van 12 uren, 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 *Pieter VATHORREUTHOVEN@T-Mobile.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

Voor de huurder

Christian Tavernier  
Secretaris



Piet Van Kerkhove  
voorzitter



