



Vergadering van 21 november 2023

2023_GR_01000 Sluiten van een huurovereenkomst met vzw International Opera Academy met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Bijlokekaai middels het toekennen van een huursubsidie - 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 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

Vzw International Opera Academy, afgekort IOA, betreft sinds 1 augustus 2004 het G2-gebouw en sinds enkele jaren ook een deel van het G3-gebouw op de Bijlokesite, gelegen Bijlokekaai 6-8 te 9000 Gent, kadastraal gekend onder 6de afdeling, sectie F deel van nummer 637/S.

In zitting van 6 juni 2013 werd het de huurder toegestaan de gehuurde lokalen voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een cultureel karakter. Hiervoor kan de huurder louter een vergoeding van de onkosten vragen.

Op 29 augustus 2019 werd het 'Ruimtelijk masterplan Bijlokesite' goedgekeurd door de Stad Gent. Hierin worden het G2- en het G3-gebouw in deelopdracht 1 - creatiecluster opgenomen. De bestemming van deze verhuring past in deze creatiecluster.

De huidige huurovereenkomst d.d. 26 november 2020 eindigt op 30 november 2023.

Per aangetekend schrijven van 20 april 2023 heeft vzw IOA om verlenging gevraagd.

Het betreft de lokalen in het G2-gebouw en een deel van het G3-gebouw, beide naast elkaar gelegen op de Bijlokesite, te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, met een grootte van ongeveer 473,40 m² en omvattende het volledige G2-gebouw en in het G3-gebouw de lokalen F00.20 en F00.21 op het gelijkvloers. Er zijn ook een aantal lokalen die de huurder gemeenschappelijk met andere huurders van het G3-gebouw kan gebruiken. Dit gemeenschappelijk gebruik omvat één lokaal F00.22 op het gelijkvloers, gemeenschappelijk te gebruiken gedurende 10 maanden per jaar (periode oktober tot juli), en een aantal functie-ondersteunende ruimten (gangen en sanitair), met een totale benaderende oppervlakte van 66,52 m².

De lokalen worden uitsluitend bestemd voor de realisatie van het doel (posthogeschoolvorming van jonge operazangers en repetitoren) van de huurder en als kantoorruimte en daarbij aansluitende functies.

Er kan worden ingegaan op de vraag van vzw IOA om een hernieuwde huurovereenkomst voor 3 jaar te sluiten, ingaande op 1 december 2023 en eindigend op 30 november 2026. Omwille van een gelijkschakeling van de huurperiode van de 3 huurders van het G3-gebouw op de Bijlokesite, wordt voorgesteld om - in een apart besluit - met de 2 andere huurders vzw Symfonieorkest Vlaanderen en Festival van Vlaanderen Gent & Historische Steden, eveneens een hernieuwde huurovereenkomst voor 3 jaar te sluiten, ingaande op 1 december 2023 en eindigend op 30 november 2026. De huurders gaan hiermee akkoord.

De geschatte huurprijs voor de lokalen die vzw IOA betreft bedraagt 44.253,36 euro per jaar. Er wordt 100 % huursubsidie toegekend ter waarde van de gederfde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van Dienst Cultuur. De vzw dient een forfait voor de nutsvoorzieningen voor een bedrag van 14.134,00 EUR per jaar, of 1.177,83 EUR per maand te betalen. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex.

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 44.253,36 euro per jaar aan vzw International Opera Academy, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0465.826.662, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, gebouw G2 en een deel van gebouw G3 en dit onder de volgende voorwaarden:

1. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder ;
4. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren;
5. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

Tot slot wordt door middel van dit besluit gevraagd om het sluiten van de overeenkomst met vzw International Opera Academy goed te keuren, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, gebouw G2 en een deel van gebouw G3, voor 3 jaar ingaande op 1 december 2023 en eindigend op 30 november 2026, 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: Visum verleend mits voorwaarden

Voorgestelde uitgaven: € 175.162,08

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 % of 44.253,36 EUR. De nutsvoorzieningen worden geraamd op 18.925,00 EUR per jaar.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Cultuur	FM Themagebouwen
Budgetplaats	341130000	349480000
Categorie	E subs	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant
2023	3.687,78	1.177,83
2024	44.253,36	14.134,00
2025	44.253,36	14.134,00
2026	40.565,58	12.956,17
Totaal	132.760,08	42.402,00

Verwachte ontvangsten: € 175.162,08

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 % of 44.253,36 EUR. Het forfait voor de nutsvoorzieningen bedraagt 18.925,00 EUR per jaar, of 1.577,08 EUR per maand. Dit forfait wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002
Categorie	E subs	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant
2023	3.687,78	1.177,83
2024	44.253,36	14.134,00
2025	44.253,36	14.134,00
Later	40.565,58	12.956,17
Totaal	132.760,08	42.402,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- huurovereenkomst IOA
- bijlage 1 - plan verhuring IOA
- bijlage 2 - huurders- vs eigenaarslasten G2 - G3

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 44.253,36 euro per jaar aan vzw International Opera Academy, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0465.826.662, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, gebouw G2 en een deel van gebouw G3, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder ;
4. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren;
5. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

Artikel 2:

Keurt goed dat de nodige kredieten voor de huursubsidie (uitgaven- en ontvangstenzijde) worden voorzien in het MJP 26-31 voor de jaren 2026 en verder.