



Vergadering van 21 november 2023

2023_GR_01001 Sluiten van een huurovereenkomst met vzw Symfonieorkest Vlaanderen 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 Symfonieorkest Vlaanderen, betreft sinds 1 december 2017 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.

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 verhuuring past in deze creatiecluster.

De huidige huurovereenkomst d.d. 26 november 2020 eindigt op 30 november 2023. Op 12 oktober 2023 heeft vzw Symfonieorkest Vlaanderen om verlenging gevraagd.

Het betreft de lokalen F01.21 en F01.22 op de eerste verdieping van het G3-gebouw met een grootte van ongeveer 71,37 m². Er zijn ook een aantal lokalen die de huurder gemeenschappelijk met andere huurders van het 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 (ontvangsthal, gangen, traphallen, sanitair en kitchenette), met een totale benaderende oppervlakte van 250,84 m².

De lokalen worden uitsluitend gebruikt als kantoorruimte en daarbij aansluitende functies.

Er kan worden ingegaan op de vraag van vzw Symfonieorkest Vlaanderen om een hernieuwde huurovereenkomst voor 3 jaar te sluiten, ingaande op 1 december 2023 en eindigend op 30 november 2026. Omwille van een gelijkgeschakeling 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 IOA 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 Symfonieorkest Vlaanderen betreft bedraagt 10.277,90 euro per jaar. Er wordt 50 % 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 6.804,00 EUR per jaar, of 567,00 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 5.138,95 euro per jaar aan vzw Symfonieorkest Vlaanderen, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 8 (bus 8), ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0411.022.553 voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, 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 Symfonieorkest Vlaanderen goed te keuren, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, 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:

Voorgestelde uitgaven: € 35.828,85

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 10.277,90 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 50 % of 5.138,95 EUR. De nutsvoorzieningen worden geraamd op 6.804,00 EUR per jaar.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Cultuur	FM Themagebouwen
Budgetplaats	341130000	349480000
Categorie	E sub	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant
2023	428,25	567,00
2024	5.138,95	6.804,00
2025	5.138,95	6.804,00
2026	4.710,70	6237,00
Totaal	15.416,85	20.412,00

Verwachte ontvangsten: € 51.245,70

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 10.277,90 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 50 % of 5.138,95 EUR. De jaarlijks effectief te betalen huurvergoeding bedraagt 5.138,95 EUR, of 428,25 EUR per maand. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald. Het forfait voor de nutsvoorzieningen bedraagt 6.804,00 EUR per jaar, of 567,00 EUR per maand. Dit forfait wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002	347250002
Categorie	E sub	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant	niet_relevant
2023	428,25	428,25	567,00
2024	5.138,95	5.138,95	6.804,00
2025	5.138,95	5.138,95	6.804,00
Later	4.710,70	4.710,70	6.237,00
Totaal	15.416,85	15.416,85	20.412,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- huurovereenkomst SOV
- bijlage 1 - plan gehuurde lokalen SOV
- bijlage 2 - huurders- vs eigenaarslasten 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 5.138,95 euro per jaar aan vzw Symfonieorkest Vlaanderen, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 8 (bus 8), ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0411.022.553 voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6-8, 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.