



Vergadering van 19 maart 2024

2024_GR_00235 Sluiten van een huurovereenkomst voor het onroerend goed, gelegen te Gent, Kantienberg, 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

Op 29 februari 2024 loopt de huurovereenkomst gesloten met vzw K.A. Union-Sandeman voor een deel van de Oude Bakkerijkelders bij de Sint-Pietersabdij, gelegen Kantienberg 5 te Gent, ten einde. De oorspronkelijke overeenkomst van 29 januari 2015 liep af op 31 januari 2024. De vzw heeft verlenging aangevraagd per aangetekend schrijven van 18 juni 2023. Op 30 november 2023 werd tussentijds een korte verlenging van de huurovereenkomst voor de duur van de maand februari 2024 goedgekeurd.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de ruimte in gebruik door vzw K.A. Union-Sandeman te herbestemmen voor de huisvesting van de receptieve werking van 'Internationale Solidariteit'. Intussen zal de receptieve werking van 'Internationale Solidariteit' worden gehuisvest op een andere locatie zodat er kan worden ingegaan op de vraag van de vzw K.A. Union-Sandeman om een hernieuwde huurovereenkomst te sluiten. Er is een huurovereenkomst onderhandeld voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 maart 2024 en eindigend op 28 februari 2027.

Aan de verlenging van de huurovereenkomst wenst de Stad wel de uitdrukkelijke voorwaarde te koppelen om deze locatie vanaf nu nog optimaler te benutten door ze gedeeld te gebruiken met andere verenigingen. De huurder dient het gehuurde pand de komende jaren voor welbepaalde periodes of uren te delen of ter beschikking te stellen aan andere vaste of occasionele gebruikers, in het bijzonder verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter. Specifiek zullen er afspraken worden gemaakt met de Vaderlandslievende Verenigingen die vragen om gebruik te maken van de gehuurde lokalen. Deze verenigingen konden tot 2022 gebruik maken van ruimte in het Vredeshuis, Sint-Margrietstraat 9, maar als gevolg van de verhuis van de werking van het Vredeshuis, hebben deze verenigingen een andere plek moeten zoeken. In de toekomst zullen zij dus terecht kunnen in de ruimte in gebruik door

vzw K.A. Union-Sandeman en kunnen zij hierover de nodige afspraken maken met vzw K.A. Union-Sandeman. Ook aan andere verenigingen die de vraag stellen of die door de Stad worden voorgesteld zullen de lokalen ter beschikking gesteld worden.

De geschatte huurprijs voor dit goed bedraagt 19.295,10 EUR per jaar. Er wordt 50 % huursubsidie toegekend ter waarde van de gedeerde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van Dienst Cultuur.

De huurder staat zelf in voor de betaling van het verbruik van water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden. Het gasverbruik wordt geregeld via een forfait van 5.352 EUR per jaar, of 446 EUR per maand, met jaarlijkse afrekening. 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 gedeerde huurontvangsten goed te keuren voor een bedrag van 656,87 euro per maand aan vzw K.A. Union-Sandeman, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Kantienberg 5, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0407.996.351 voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kantienberg 5, 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 jaarlijks te rapporteren aan de Cultuurdienst over het gebruik van de lokalen door andere verenigingen in het voorgaande jaar;
6. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.

Tot slot wordt door middel van dit besluit gevraagd om het sluiten van de huurovereenkomst met vzw K.A. Union-Sandeman goed te keuren, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kantienberg 5, voor de duur van 3 jaar, ingaande op 1 maart 2024 en eindigend op 28 februari 2027, 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: € 44.998,65

Gebudgetteerd: Ja

De te betalen huurvergoeding bedraagt 9.647,55 EUR per jaar. De gedeeltelijke subsidie bedraagt 9.647,55 EUR per jaar. De nutsvoorzieningen - gedeelte gas is ten laste van FM

Gebouwen en wordt geraamd op 446,00 EUR per maand. De nutsvoorzieningen elektriciteit en water worden rechtstreeks aan de huurder gefactureerd via aparte meters. Gevolgkosten ten laste van de Stad: - Eigenaarsonderhoud: 13.159,00 EUR/jaar; - Onroerende Voorheffing: 2.715,00 EUR/jaar; - Brandverzekering: 260,00 EUR/jaar. Deze gevolgkosten worden voorzien binnen de voorziene enveloppes.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Cultuur	FM Thema
Budgetplaats	341130000	349480000
Categorie*	E-sub.	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant
2024	8.039,63	4.460,00
2025	9.647,55	5.352,00
2026	9.647,55	5.352,00
2027	1.607,93	892,00
Totaal	28.942,65	16.056,00

Verwachte ontvangsten: € 73.941,30

Gebudgetteerd: Ja

De geschatte huurvergoeding bedraagt 19.295,10 EUR per jaar. De gedeeltelijke subsidie bedraagt 9.647,55 EUR per jaar. De effectief te betalen huurvergoeding bedraagt 9.647,55 EUR per jaar. Het forfait voor de nutsvoorzieningen, deel gas bedraagt 5.352,00 EUR per jaar. Elektriciteit en water worden door de huurder rechtstreeks betaald (eigen meters).

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002	34725002
Categorie	E-sub.	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	niet_relevant	niet_relevant
2024	8.039,62	8.039,62	4.460,00
2025	9.647,55	9.647,55	5.352,00
2026	9.647,55	9.647,55	5.352,00
2027	1.607,93	1.607,93	892,00
Totaal	28.942,65	28.942,65	16.056,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- huurovereenkomst Union Sandeman
- huurovereenkomst d.d. 29.01.2015 met K.A. Union-Sandeman
- bijakte nr. 1 bij huurovereenkomst van 29.01.2015 met K.A. Union Sandeman

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 9.647,55 euro per jaar aan vzw K.A. Union-Sandeman voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kantienberg 5, en dit onder 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 jaarlijks te rapporteren aan de Cultuurdienst over het gebruik van de lokalen door andere verenigingen in het voorgaande jaar;
6. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.