



Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_03710 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, middels het toekennen van een huursubsidie - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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

Sinds 1 januari 2020 coördineert de Dienst Werk en Activering van de Stad Gent met Europese middelen de projectwerking 'Mobiel Arbeidsteam'. In dit project vormt de Stad Gent samen met het OCMW Gent en verschillende vzw's een partnerschap waarbij samen een laagdrempelige dienstverlening voor werkzoekenden wordt aangeboden.

In zitting van 20 januari 2020 heeft de gemeenteraad hiertoe goedkeuring verleend aan het sluiten van de projectovereenkomst tussen het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement WSE, afdeling ESF en Duurzaam ondernemen en de Stad Gent, alsook aan het sluiten van de partnerovereenkomst tussen de Stad Gent, het OCMW Gent en de vzw's die in de periode 2020 - 2023 meewerkten aan dit project, met name vzw Groep INTRO, vzw De Sloep, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES, vzw JONG, vzw Weerwerk en vzw TOPunt Gent (De Stap).

Vanaf 1 januari 2024 kent het partnerschap Jobteam een nieuwe samenstelling en een hernieuwde werking, en dit voor de periode 2024 - 2029.

Hiertoe heeft de gemeenteraad in zitting van februari 2024 een nieuwe partnerovereenkomst tussen de Stad Gent, het OCMW Gent en de vzw's, met name vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES, vzw Voluit, vzw Amal en VDAB goedgekeurd.

Zowel personeelsleden van de Dienst Werk en Activering van de Stad Gent en het OCMW Gent, als personeel van deze vzw's (niet van vzw Amal en VDAB), zijn in uitvoering van het project van Jobteam samen aan het werk op twee locaties die eigendom zijn van de Stad Gent. Het gaat om Kattenberg 2 te 9000 Gent als centrale locatie en Doornakkerstraat 52 te 9040 Gent als decentrale locatie.

Voor Kattenberg 2 te 9000 Gent als centrale locatie heeft de gemeenteraad in zitting van februari 2024 een nieuwe huurovereenkomst tussen de Stad Gent en de vzw's, met name vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, goedgekeurd.

De locatie, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, werd tot eind 2023 als kantoor gebruikt door de Dienst Ontmoeten en Verbinden. Voor de uitvoering van het project van Jobteam wordt deze locatie nu een tweede uitvalsbasis van Jobteam voor een team van 12 medewerkers, waarvan 7 medewerkers van de Stad Gent en het OCMW Gent die de locatie als vaste werkplek zullen gebruiken en 5 medewerkers van de vzw's, (vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit), die deze locatie eerder als een co-workingspace gebruiken.

Bergruimte 1, bergruimte 3 en de patio van Doornakkerstraat 52 worden verder door de Dienst Ontmoeten en Verbinden gebruikt. De stockageruimte van deze locatie wordt gedeeld gebruikt met Let's Save Food. Met Let's Save Food zal een aparte overeenkomst voor dit gebruik gesloten worden. Deze ruimten maken geen deel uit van de huurovereenkomst voor Jobteam.

Momenteel loopt er een onderzoek naar een mogelijke toekomstige invulling als welzijnscluster van de gebouwen, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52-54.

In overleg met de Dienst Werk en Activering van de Stad Gent wenst de Dienst Vastgoed een huurovereenkomst tussen de Stad Gent en de vzw's, met name vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, af te sluiten.

Deze overeenkomst heeft tot doel het gebruik van de locatie Doornakkerstraat 52 en de daarbij horende faciliteiten voor de 5 medewerkers van deze vzw's contractueel vast te leggen.

De geschatte totale vergoeding voor dit goed bedraagt 30.830,00 euro per jaar. Het aandeel van de jaarlijkse totale vergoeding voor het gebruik van het goed voor deze 5 gebruikers wordt vastgesteld op 12.845,83 EUR, of 5/12 van de jaarlijkse totale vergoeding. Er wordt 100% huursubsidie toegekend ter waarde van de gederfde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van de Dienst Werk en Activering.

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 12.845,83 euro per jaar aan de gebruikers, vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, voor het gebruik van het stadseigendom, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, en de daarbij horende faciliteiten, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. de gebruikers komen de verplichtingen na die zij zijn aangegaan in het kader van de partnerovereenkomst met de Stad Gent voor de projectwerking rond Mobiel Arbeidsteam;
2. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de gebruikers;
3. de gebruikers dienen 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 de gebruikers, vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, goed te keuren, voor het gebruik van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Doornakkerstraat 52, en de daarbij horende faciliteiten, voor de duur van drie jaar van 1 maart 2024 tot en met 28 februari 2027, en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruikers.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 38.537,49

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Werk en Activering
Budgetplaats	352160000
Categorie*	E subs.
Subsidiecode	XHU.HUU
2024	10.704,86
2025	12.845,83
2026	12.845,83
2027	2.140,97
Totaal	38.537,49

De geschatte totale vergoeding voor dit goed bedraagt 30.830,00 euro per jaar. Het aandeel van de jaarlijkse totale vergoeding voor het gebruik van het goed voor de 5 medewerkers van de vzw's wordt vastgesteld op 12.845,83 euro per jaar, of 5/12 van de jaarlijkse totale vergoeding. Deze wordt 100% door de Dienst Werk en Activering gesubsidieerd. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd, eerstvolgend op 1 maart 2025.

Verwachte ontvangsten: € 38.537,49

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250003
Categorie*	E subs.
Subsidiecode	XHU.HUU
2024	10.704,86
2025	12.845,83
2026	12.845,83
2027	2.140,97
Totaal	38.537,49

De geschatte totale vergoeding voor dit goed bedraagt 30.830,00 euro per jaar. Het aandeel van de jaarlijkse totale vergoeding voor het gebruik van het goed voor de 5 medewerkers van de vzw's wordt vastgesteld op 12.845,83 euro per jaar, of 5/12 van de jaarlijkse totale vergoeding. Deze wordt 100% door de Dienst Werk en Activering gesubsidieerd. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd, eerstvolgend op 1 maart 2025.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst D52 2024-2027 (deel van de beslissing)
- Bijlage: plan gelijkvloers D52
- Bijlage: plan eerste verdieping D52
- Bijlage: plan tweede verdieping D52
- Huurovereenkomst D52 2024-2027

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurinkomsten voor het bedrag van 12.845,83 euro per jaar en tijdens de duur van de huurovereenkomst van 1 maart 2024 tot en met 28 februari 2027 aan de gebruikers, vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, voor het gebruik van het stadseigendom, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, en de daarbij horende faciliteiten, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. de gebruikers komen de verplichtingen na die zij zijn aangegaan in het kader van de partnerovereenkomst met de Stad Gent voor de projectwerking rond Mobiel Arbeidsteam;
2. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de gebruikers;
3. de gebruikers dienen de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 2:

Keurt goed de bijgevoegde huurovereenkomst te sluiten met de gebruikers, vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES en vzw Voluit, voor het gebruik van het stadseigendom, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, en de daarbij horende faciliteiten, voor de duur van drie jaar van 1 maart 2024 tot en met 28 februari 2027, en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruikers.

2024_CBS_03710 - Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, middels het toekennen van een huursubsidie



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, voor wie handelen:

- 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

2a) De vereniging zonder winstoogmerk " Groep INTRO ", met maatschappelijke zetel te 1070 Brussel, Charles Parentéstraat 6 (plaatselijke zetel: Ledebergplein 21, 9050 Gent - Ledeberg), ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0461.936.071,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

de heer Herman Verhelst, directeur Vorming, Coaching en Advies,

2b) De vereniging zonder winstoogmerk " Job & Co (Compaan) ", met maatschappelijke zetel te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 573, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0440.802.543,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

mevrouw Liesbet Vercamer, directeur,

2c) De vereniging zonder winstoogmerk " CAW Oost-Vlaanderen ", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Visserij 153, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0508.774.601,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

de heer Geert Hillaert, algemeen directeur,

2d) De vereniging zonder winstoogmerk “ JES “, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Werkhuizenstraat 3, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0443.565.558,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

mevrouw Els Van Effelterre, directeur,

2e) De vereniging zonder winstoogmerk “ Voluit “, met maatschappelijke zetel te 9940 Evergem, Kramershoek 39, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0420.982.473,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

mevrouw Riet Konings, co-directeur,

ondergetekenden anderzijds, en hierna genoemd ‘**de gebruikers**’,

De partijen onder 2a tot en met 2e zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot uitvoering van onderhavige overeenkomst.

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Sinds 1 januari 2020 coördineert de Dienst Werk en Activering van de Stad Gent met Europese middelen de projectwerking ‘Mobiel Arbeidsteam’. In dit project vormt de Stad Gent samen met het OCMW Gent en verschillende vzw’s een partnerschap waarbij samen een laagdrempelige dienstverlening voor werkzoekenden wordt aangeboden.

In zitting van 20 januari 2020 heeft de gemeenteraad hiertoe goedkeuring verleend aan het sluiten van de projectovereenkomst tussen het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement WSE, afdeling ESF en Duurzaam ondernemen en de Stad Gent (hierna genoemd ‘de projectovereenkomst’), alsook aan het sluiten van de partnerovereenkomst tussen de Stad Gent, het OCMW Gent en de vzw’s die in de periode 2020 - 2023 meewerkten aan dit project, met name vzw Groep INTRO, vzw De Sloep, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES, vzw JONG, vzw Weerwerk en vzw TOPunt Gent (De Stap) (hierna genoemd ‘de partnerovereenkomst’).

Vanaf 1 januari 2024 kent het partnerschap Jobteam een nieuwe samenstelling en een hernieuwde werking, en dit voor de periode 2024 - 2029.

Hiertoe heeft de gemeenteraad in zitting van februari 2024 een nieuwe partnerovereenkomst tussen de Stad Gent, het OCMW Gent en de vzw's, met name vzw Groep INTRO, vzw Job & Co (Compaan), vzw CAW Oost-Vlaanderen, vzw JES, vzw Voluit, vzw Amal en VDAB goedgekeurd.

Zowel personeelsleden van de Dienst Werk en Activering van de Stad Gent en het OCMW Gent, als personeel van deze vzw's (niet van vzw Amal en VDAB), zijn in uitvoering van het project samen aan het werk op twee locaties die eigendom zijn van de Stad Gent. Het gaat om Kattenberg 2 te 9000 Gent als centrale locatie en Doornakkerstraat 52 te 9040 Gent als decentrale locatie.

De locatie, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, is de uitvalsbasis voor een team van 12 medewerkers. Deze locatie is de vaste werkplek van 7 medewerkers van de Stad Gent en het OCMW Gent (hierna genoemd 'vaste medewerkers'). De 5 medewerkers van de vzw's (hierna genoemd 'flexibele medewerkers') gebruiken deze locatie eerder als een co-workingspace.

Momenteel loopt er een onderzoek naar een welzijnscluster in de gebouwen, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52-54. Hierdoor is het mogelijk dat het Jobteam zal moeten verhuizen op deze locatie.

Deze overeenkomst heeft tot doel het gebruik van de locatie Doornakkerstraat 52 en de daarbij horende faciliteiten voor de medewerkers van de vzw's (hierna genoemd 'de gebruikers') contractueel vast te leggen.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De Stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in gebruik aan de gebruikers, die dit uitdrukkelijk aanvaarden:

het stadseigendom, gelegen te 9040 Gent - Sint-Amandsberg, Doornakkerstraat 52, met een grootte van ongeveer 216,43 m², gekend bij het kadaster onder Gent, 19de afdeling, sectie C, onder het nummer 967T (hierna genoemd 'het in gebruik gegeven goed').

Het in gebruik gegeven goed is aangeduid en afgebeeld op de plannen in bijlagen.

De inrichting en de voorzieningen van het in gebruik gegeven goed gebeurt door en op kosten van de Stad.

De gebruikers verklaren het in gebruik gegeven goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld.

De gebruikers zullen het in gebruik gegeven goed gedeeld gebruiken met andere vzw's, alsook stads- en OCMW-personeel. Het agenda-beheer en andere praktische afspraken zullen onderling tussen de verschillende gebruikers gemaakt worden met ondersteuning van de vaste medewerkers van de Stad Gent en het OCMW Gent voor de projectwerking rond Mobiel Arbeidsteam.

Bergruimte 1, bergruimte 3 en de patio worden verder door de Dienst Ontmoeten en Verbinden gebruikt.

De stockageruimte wordt gedeeld gebruikt met Let's Save Food. Met Let's Save Food zal een aparte overeenkomst voor dit gebruik gesloten worden.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als kantoorruimte en/of gespreksruimte in het kader van de projectwerking rond Mobiel Arbeidsteam.

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 gebruikers of een van hun medewerkers om hun hoofdverblijfplaats te vestigen in het in gebruik gegeven goed.

Het is de gebruikers verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in gebruik gegeven goed.

De gebruikers zien er op toe dat het gebruik van het in gebruik gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de Stad, de andere gebruikers van het stadseigendom of de buurt.

De gebruikers mogen deze bestemming niet wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

De gebruikers zullen de Stad op de hoogte brengen van alle eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen voor de genoemde bestemming, gebruik of werking en zijn 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 gebruikers.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 maart 2024.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 28 februari 2027 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Enkel bij verlenging van de projectovereenkomst en/of de partnerovereenkomst kunnen partijen in onderling overleg beslissen om onderhavige overeenkomst eventueel te verlengen met dezelfde periode of een andere periode.

De overeenkomst eindigt van rechtswege bij (vroegtijdige) beëindiging van de projectovereenkomst en/of de partnerovereenkomst.

Bij een eventuele verhuis op de locatie zal de Stad de gebruikers hiervan 6 maanden vooraf verwittigen.

De gebruikers en de Stad mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de gebruikers en 6 maanden voor de Stad.

Bij het einde van de overeenkomst dienen de gebruikers het in gebruik gegeven goed in goede staat van onderhoud terug te geven en zullen de gebruikers daarnaast ook alle badges en/of sleutels terugbezorgen.

ARTIKEL 4 - PRIJS

4.1.

De jaarlijkse totale vergoeding voor het in gebruik gegeven goed wordt vastgesteld op 30.830,00 EUR.

De gebruikers staan samen in voor een flexibel systeem van gebruik en permanentie in het kader van deze projectwerking.

Het aandeel van de jaarlijkse totale vergoeding voor het in gebruik gegeven goed voor de gebruikers wordt vastgesteld op 12.845,83 EUR, of 5/12 van de jaarlijkse totale vergoeding.

Deze vergoeding omvat het gebruik van het goed, alsook de daarbij horende faciliteiten, onroerende voorheffing en andere lasten, zoals verzekering en verbruik.

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 overeenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de gebruikers onderstaande subsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen vergoeding symbolisch op 0,00 euro (0,00 EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte waarde	12.845,83 EUR
Te betalen vergoeding	0,00 EUR
Subsidie	12.845,83 EUR

De gebruikers blijven de subsidie genieten, tijdens de duur van de overeenkomst, zolang zij aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. de gebruikers komen de verplichtingen na die zij zijn aangegaan in het kader van de partnerovereenkomst met de Stad Gent voor de projectwerking rond Mobiel Arbeidsteam;
2. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de gebruikers;
3. de gebruikers dienen de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

De gebruikers verbinden er zich toe de subsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De gebruikers verbinden er zich toe bij ondertekening, alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst hun 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 subsidie 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 subsidie worden gestaakt en zullen bijgevolg door de gebruikers jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte waarde geïndexeerd tot op deze verjaardag. In dit geval zal deze vergoeding dan verdeeld worden over de gebruikers volgens een dan overeen te komen sleutel.

4.2. Bij niet-betaling van de vergoeding 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

5.1. De gebruikers zullen instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gasolie, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven. De kosten daarvan zitten vervat in de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

Indien misbruik wordt vastgesteld, kan de Stad extra kosten doorrekenen aan de gebruikers.

5.2. De gebruikers nemen 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 (hun gedeelte van) het in gebruik gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden. Ook deze kosten zitten vervat in de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

5.3. Bij niet-betaling van de vergoeding 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 6 - FACILITEITEN

De gebruikers kunnen, naast het gebruik van de ruimten, gebruik maken van de volgende faciliteiten in het gebouw en op de site:

- Sanitair;
- Fietsenrekken van de site;
- Kantoormeubilair (o.m. bureau, bureaustoel, kast(en)) en locker(s);
- MFK-toestel;
- Vaatwasser en frigo;
- Schoonmaak en onderhoud;
- Sleutels en/of badges;
- Telefonie en internet;
- Kantoomateriaal, o.a. papier;
- Koffie, thee en water;
- Afvalverwerking.

De kosten, verbonden aan deze faciliteiten, zijn vervat in de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

Indien misbruik wordt vastgesteld, kan de Stad extra kosten doorrekenen aan de gebruikers.

ARTIKEL 7 - INDEXATIE

De vergoeding, bepaald in artikel 4.1., wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de vergoeding zal geschieden volgens volgende formule en voor de eerste maal op 1 maart 2025:

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

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse totale vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde februari;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde februari 2024.

De aanpassing van de vergoeding 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 vergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding 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.

ARTIKEL 8 - WAARBORG

De gebruikers dienen geen waarborg te stellen.

ARTIKEL 9 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het goed wordt in gebruik gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

Voor zover een asbestinventaris met betrekking tot het in gebruik gegeven gebouw voorhanden is, wordt deze op eerste verzoek in kopie overgemaakt aan de gebruikers van zodra één van deze er om vraagt.

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 gebruikers

De gebruikers verbinden zich ertoe het in gebruik gegeven goed als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden.

Gelet op het gedeeld gebruik van het gebouw met andere vzw's, alsook stads- en OCMW-personeel, zal de Stad instaan voor alle wettelijk verplichte keuringen en onderhoud, zelfs al betrof dit een huurderslast.

De kosten, verbonden aan deze keuringen en onderhoud, zijn vervat in de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

Het huurdersonderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt tevens opgenomen door de Stad. De gebruikers komen tussen voor hun aandeel in het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten. De kosten hieraan verbonden, zijn vervat in de vergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

Indien misbruik wordt vastgesteld, kan de Stad extra kosten doorrekenen aan de gebruikers.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad

De Stad neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich.

De gebruikers zullen 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

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen zullen door, onder toezicht van en op kosten van de Stad worden uitgevoerd. Dit betreft niet alleen werken in het algemeen, maar ook de aanleg van informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling en de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet.

De gebruikers kunnen hierover suggesties doen of vragen stellen. De Stad beslist autonoom of hiermee rekening kan worden gehouden of aan tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 10 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

De gebruikers zullen de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Zij zullen de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in gebruik gegeven goed gebeurt op eigen risico van de gebruikers, en deze laatsten zullen 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 gebruik 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 Stad verbindt zich er toe het in gebruik gegeven goed te verzekeren voor wat betreft de risico's van brand en ev. bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag, met een vrijstelling per schadegeval/gebeurtenis van € 250,00 tegen index ABEX 1041. Deze vrijstelling van € 250,00 zal desgevallend doorgerekend worden aan de gebruikers.

De partijen van huidige overeenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat zij eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen alle personen van hun dienst en hun gemandateerden, wegens nadeel dat zij zouden ondergaan ten gevolge van schadegevallen zoals brand, waterschade of ongevallen en verbinden er zich toe een dergelijke afstand te doen en aanvaarden door elke ondergebruiker of bezetter, evenals door hun verzekeraars, behalve het behoud van een verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

De gebruikers staan zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van hun persoonlijke goederen.

ARTIKEL 11 - ONDERVERHURING - OVERDRACHT

Het is de gebruikers verboden hun gebruiksrecht 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)gebruikers voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de overeenkomst, zijn de gebruikers ontslaan van al hun verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat zij alle eventuele bedragen door hun verschuldigd tot op de dag van de effectieve overdracht betaald hebben.

ARTIKEL 12 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgend geval wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

indien het gebruik door de gebruikers zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden.

In dit geval 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 voor desbetreffende gebruiker vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de desbetreffende gebruiker 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 van de gebruikers, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de desbetreffende gebruiker betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door die gebruiker:

a) indien de gebruikers de aard of de bestemming van het hierbij in gebruik gegeven goed zouden wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien die gebruiker zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 11 van deze overeenkomst;

b) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst door die gebruikers die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de Stad overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst met die gebruiker. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de desbetreffende gebruiker te 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 vergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad.

3. Indien één van de gebruikers zijn verplichtingen in het kader van deze overeenkomst en/of van de partnerovereenkomst niet kan nakomen, onder meer, maar niet beperkt tot de volgende gevallen:

a) indien het gebruik door een gebruiker zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 3 maanden;

b) ingeval een gebruiker als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin een gebruiker niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan;

c) ingeval een gebruiker 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;

d) ingeval een gebruiker 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 die gebruiker niet kan voldoen;

e) indien de samenwerking met één van de gebruikers in het kader van de partnerovereenkomst wordt beëindigd door uitsluiting of terugtrekking.

In deze gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden met deze gebruiker, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de desbetreffende gebruiker betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door die gebruiker. In deze gevallen blijft de overeenkomst bestaan met de overige gebruikers.

4. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij in gebruik gegeven goed niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de gebruiker met wie de overeenkomst werd verbroken, onverminderd het recht van de Stad de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 13 - BIJZONDERE BEPALINGEN

13.1. Algemeen gebruik

De vaste medewerkers van de Stad Gent en het OCMW Gent op deze locatie vervullen een coördinerende rol wat betreft het gebruik van de ruimten, de site en de faciliteiten, alsook wat betreft de afspraken met de andere gebruikers van de site.

Het is de gebruikers uitdrukkelijk verboden om in de gemeenschappelijke ruimten, andere dan de gemeenschappelijke aanwezige meubelen of roerende goederen, zoals de keukenmeubelen, de gebruikte eet- en drankserviezen en bestekken, achter te laten.

Het is verboden om honden of andere huisdieren te houden of mee te brengen.

Er geldt een rookverbod in alle ruimten van de site.

De fietsenrekken van de site kunnen gebruikt worden.

Op de site zijn er geen parkeerplaatsen voor auto's van de gebruikers, diens vertegenwoordiging of bezoekers. Er kan in de buurt van de site geparkeerd worden en dit volgens het algemeen parkeerbeleid van de Stad Gent.

13.2. Schoonmaak

De Stad zorgt voor de schoonmaak van de ruimten van het in gebruik gegeven goed.

13.3. Toegang/bewaking/sleutel(s)

De medewerkers van de gebruikers hebben vrije toegang tot de site en het in gebruik gegeven goed.

De gebruikers ontvangen per medewerker één gecertificeerde sleutel, één voor toegang tot het in gebruik gegeven goed. De gebruikers dienen voor ontvangst van deze sleutel te tekenen.

Verlies of diefstal van de sleutel dient onmiddellijk gemeld te worden. Indien veelvuldig verlies of diefstal wordt vastgesteld, kan de Stad kosten doorrekenen aan de gebruikers.

Het openen en sluiten van de poort voor toegang tot de site is niet de verantwoordelijkheid van de gebruikers.

13.4. Afvalverwerking

De gebruikers kunnen voor restafval, plastic, papier en karton gebruik maken van de afvalcontainers van de Stad. Het afval kan men in de vuilnisbakken in de gemeenschappelijke kitchenette deponeren. Deze vuilnisbakken zullen door het schoonmaakpersoneel geleidigd worden. Het is aan de gebruikers uitdrukkelijk verboden om in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vuilnis te deponeren of achter te laten.

13.5. IT-infrastructuur

De gebruikers zijn gehouden gebruik te maken van de door de Stad ter beschikking gestelde netwerkinfrastructuur en telefonie, evenals de toestellen.

De Stad stelt een professionele print-, scan- en kopie-unit ter beschikking, alsook bijhorend papier.

13.6. Publiciteit

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de gebruikers 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.

13.7. Overige

Indien één van de gebruikers 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 gebruikers engageren zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaren dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie dulden 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 verbinden toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbinden elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;

- de wetten of reglementen naleven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbinden onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zij op wie zij beroep doen en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad maatregelen nemen.

ARTIKEL 15 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De gebruikers verbinden zich binnen een termijn van acht dagen, aan hen via de medewerkers van de Stad Gent kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren herstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

De gebruikers gaan er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren via de medewerkers van de Stad Gent. Bij wijziging zijn de gebruikers gehouden dit door te geven aan de Stad.

De gebruikers zullen te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in gebruik gegeven goed te bezichtigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaken de gebruikers hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zullen enkel hun 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 gebruik gegeven goed, zullen de gebruikers de aanplakbrieven die hun door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in gebruik gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de gebruikers.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de gebruikers, met inbegrip van registratierechten.

De gebruikers zullen de overeenkomst desgewenst op hun kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gebruikte goed is gelegen.

De gebruikers kunnen de overeenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierelaas.

Wanneer de gebruikers nalaten de overeenkomst te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de gebruikers, 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 gebruikers elk op hun maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in zeventvoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het zevende bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de burgemeester
bij delegatiebesluit

(zie ook:

www.stad.gent/handtekendelegatie)

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Schepen van Personeel, Jeugd,
Facilitair Management en
Internationale Solidariteit

Voor de gebruikers,

Herman VERHELST
directeur Vorming,
Coaching en Advies
vzw Groep INTRO

Liesbet VERCAMER
directeur
vzw Job & Co (Compaan)

Geert HILLAERT
algemeen directeur
vzw CAW Oost-
Vlaanderen

Els VAN EFFELTERRE
directeur
vzw JES

Riet KONINGS
co-directeur
vzw Voluit