

HUUROVEREENKOMST

Tussen:

De naamloze vennootschap REDEVCO BELGIUM, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1930 Zaventem, Passport Building, Luchthaven Brussel Nationaal Gebouw 1K en ingeschreven in het Rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0478.098.845;

Hier vertegenwoordigd door Dhr. Filip de Bois en Mevr. Ingrid Willocx in hun hoedanigheid van bestuurders.

Hierna genoemd "REDEVCO" enerzijds,

En:

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Dhr. Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw en Mevr. Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

hierna genoemd de "Stad", anderzijds,

hierna samen genoemd de "Partijen".

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:

REDEVCO is eigenaar van een commercieel complex gelegen te 9000 Gent, Oudebareelstraat 51 en aan de Antwerpsesteenweg 729 , het geheel gekadastraerd of het geweest zijnde Gent achttiende afdeling – Sint Amandsberg eerste afdeling, sectie B nr. 29 e 2, 54 e, 54 g, 58 d, 58 f en 58 k, voor een totale oppervlakte volgens kadaster van ongeveer 70.062 m², hierna genoemd het "Commercieel Complex".

Initieel hebben partijen op 28 november 2004 een overeenkomst getekend die gevolgd werd door

- de huurovereenkomst getekend op 2 april 2010,
- de huurovereenkomst getekend op 18 mei 2015
- de huurovereenkomst getekend op 23 april 2018
- de huurovereenkomst getekend 19 mei 2021

m.b.t. een deel van het perceel nr. 54 e, zoals gearceerd en in gele kleur omlijnd aangeduid op het plan in **Bijlage 1**. Deze laatste overeenkomst neemt een einde op 2 juni 2024. De Stad heeft met haar schrijven van 3 mei 2024 te kennen gegeven een nieuwe overeenkomst te willen aangaan.

Partijen wensen hierbij deze voorwaarden vast te leggen.

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Art. 1 – Voorwerp

REDEVCO verhuurt aan de Stad, die aanvaardt, het hierna beschreven terrein (hierna het "terrein") met als doel dit te gebruiken als "Park & Ride" zoals nader omschreven. Het terrein is noch in hoofdzaak noch in bijzaak bestemd voor kleinhandel of ambacht in hoofde van de Stad.

Het betreft een terrein met een oppervlakte van ongeveer 7.501 m², aangelegd - ondergrond en opbouw, conform de technische bijlage aan de overeenkomst dd. 28 november 2004 en die aan deze overeenkomst opnieuw wordt aangehecht (**Bijlage 2**) - bestaande uit:

- een geasfalteerd terrein van ongeveer 5.887 m² voor een 240-tal parkeerplaatsen, met op- en onderbouw zoals omschreven in de technische bijlage in Bijlage 2;
- een volledig uitgeruste bewakersloge;
- een overkapping voor een fietsenstalling;
- 1 inrit, 1 uitrit en 1 extra inrit die afgesloten wordt dmv een bovenop het wegdek neerklapbare beugel;
- Looppad zoals ingetekend op plan.

zoals gearceerd aangeduid op het plan in Bijlage 1, deel uitmakend van een groter terrein van het Commercieel Complex, waarvan een deel van het perceel 54 e als parking, en waarvan Partijen verklaren de situatie alsook de karakteristieken te kennen, gebruikt wordt.

Huidige overeenkomst wordt door geen van beide Partijen als handelshuurovereenkomst aanzien en de Wet op de Handelshuurovereenkomsten dd. 30 april 1951 is derhalve niet van toepassing op huidige overeenkomst. Dit is een essentiële voorwaarde van het afsluiten van huidige overeenkomst zonder de welke de Partijen de overeenkomst niet zouden hebben ondertekend.

Partijen verklaren uitdrukkelijk kennis te hebben van het feit dat het terrein waarop onderhavige overeenkomst betrekking heeft en waarop een "Park & Ride" is aangelegd, gelegen is op een gedeelte van de parking van het Commercieel Complex, eigendom van REDEVCO.

De configuratie van de "Park & Ride zone", zowel de parking als de toegangswegen zoals heden vastgesteld, kan slechts gewijzigd worden in gemeen akkoord tussen Partijen.

Art. 2 – Bestemming

REDEVCO vertrouwt de Stad het hiervoor omschreven terrein toe om te gebruiken als "Park & Ride" met de uitdrukkelijke voorwaarde dat de exploitatie ervan nooit commercieel zal zijn.

Het voorafgaand en schriftelijk akkoord van REDEVCO is vereist voor elke verandering of uitbreiding van de op het terrein uitgeoefende activiteiten. REDEVCO waarborgt in geen geval de administratieve toelatingen om gezegde activiteiten uit te oefenen, en de Stad dient deze zelf te bekomen.

Art. 3 – Duur

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor 5 (vijf) jaar en zal een aanvang nemen op 03/06/2024. De Stad heeft het recht op elk ogenblik de huidige overeenkomst op te zeggen zonder vergoeding mits het geven per aangetekende brief van een vooropzeg van zes maanden.

REDEVCO heeft het recht op elk ogenblik de huidige overeenkomst op te zeggen zonder vergoeding mits het geven per aangetekende brief van een vooropzeg van zes maanden. Deze termijn neemt een aanvang op de dag van het versturen van voormelde aangetekende brief naar de Stad.

In geen geval kan de voortzetting van het gebruik door de Stad nadat deze overeenkomst een einde heeft genomen worden uitgelegd alsof Partijen stilzwijgend de huidige overeenkomst willen voortzetten. Zonder tegenstrijdige geschreven beschikking, zal de bezetting door de Stad uitsluitend ten preciaire titel gebeuren.

Op het einde van deze overeenkomst zal het terrein vrij en bezemschoon teruggegeven worden, en zullen alle onroerende werken, verbeteringen of veranderingen het eigendom worden van REDEVCO zonder vergoeding, tenzij deze laatste zou verkiezen ze te laten wegnemen op kosten en risico van de Stad.

Alle installaties, barenen, signalisaties en dergelijke zullen worden verwijderd door en op kosten van de Stad en de eventuele schade die hierdoor veroorzaakt zou worden, zal door de Stad worden hersteld.

Art. 4 – Onderverhuring

De rechten voortvloeiend uit huidige overeenkomst worden aan de Stad *intuitu personae* toegekend en mogen noch geheel, noch gedeeltelijk worden overgedragen, noch vergund, noch het voorwerp uitmaken van een verhuring zonder voorafgaand en schriftelijk akkoord van REDEVCO. REDEVCO verbindt zich ertoe een formele aanvraag tot overdracht naar een autonoom gemeentebedrijf of andere publiekrechtelijke rechtsopvolger van het lokale niveau, niet te weigeren.

Art. 5 – Plaatsbeschrijving

Partijen komen overeen geen plaatsbeschrijving bij uittrede op te stellen n.a.v. het einde van de overeenkomst die 2 juni 2024 afloopt en evenmin een intredende plaatsbeschrijving op te maken n.a.v. de aanvang van onderhavige overeenkomst maar – gegeven de continuïteit van de Stad en de exploitatie – de staat zoals vastgelegd in de plaatsbeschrijving dd. 6 juni 2005 te gebruiken als referentie n.a.v. het einde van onderhavige overeenkomst.

Op het einde van het contract zal eveneens op kosten van beide Partijen, elk voor de helft, een uitgangplaatsbeschrijving opgesteld worden. De eventueel vastgestelde schade zal onmiddellijk en integraal vergoed of hersteld worden door en uitsluitend op kosten van de Stad.

Art. 6 – Vergoeding

6.1. De Stad is aan REDEVCO een jaarlijkse vergoeding verschuldigd, die vastgesteld is op het bedrag van 38.750 € (achtendertig duizend zehnhonderd vijftig Euro) , te verhogen met BTW, betaalbaar in de eerste maand van elk huurjaar , te weten de maand juni.

6.2. De betaling van alle sommen verschuldigd in uitvoering van huidige overeenkomst wordt gedaan door overschrijving op het rekeningnummer BE73 8260 0052 8160 (DEUTBEBE) van de NV Redevco Belgium met vermelding "OOSTAKKER, Oude Bareel - Stad Gent - BE0180 + *herneming van de vermelding op de factuur*".

6.3. De vergoeding wordt jaarlijks aangepast op de verjaardag van de aanvang van huidige overeenkomst en in dezelfde verhouding als de schommelingen van de algemene index der consumptieprijzen van het Koninkrijk.

De basisindex is die van de maand mei 2024, en de herzieningsindex die van de maand die de aanpassing voorafgaat .

Art. 7 – Verzuim van betaling

Elke som, onbetaald gebleven op haar vervaldag brengt van rechtswege en zonder formaliteiten de eisbaarheid mee van een nalatigheidinterest berekend a rato van 12 % per jaar, onverminderd de rechtskosten en alle andere schadevergoedingen en sancties.

Art. 8 – Werking "Park & Ride " - Essentiële voorwaarden

De Stad verklaart kennis te hebben van het feit dat de parking van het Commercieel Complex enkel en alleen toegankelijk dient te blijven voor de consumenten en bezoekers van dit Commercieel Complex.

Derhalve dient de inrichting en de exploitatie van de "Park & Ride" op vermelde locatie dermate te zijn dat de parking van het Commercieel Complex ten allen tijde gevrijwaard zal blijven van "Park &

Ride"-gebruikers.

In dit kader komen Partijen overeen dat het terrein uitsluitend zal worden aangewend voor de exploitatie van de 'Park & Ride' zonder winstoogmerk. Met betrekking tot deze exploitatie werden verder nog volgende punten overeengekomen;

- De "Park & Ride" -gebruikers die geen vergoeding dienen te betalen bij het gebruik van de "Park & Ride" zullen een aanzienlijk voordeel genieten bij het gebruik van het openbaar vervoer dat aansluit op deze locatie. Dit voordeel moet steeds dermate wezenlijk blijven voor de "Park & Ride"-gebruikers zodat deze geenszins als alternatief de naastliggende parking van het Commercieel Complex zullen gebruiken. Weerkerende vaststellingen hieromtrent zullen REDEVCO het recht geven tot verbreking van onderhavig contract conform art. 13 lid a.
- Aan de inrit tussen de parking van het Commercieel Complex en de "Park & Ride-parking" - zoals aangeduid in het oranje op bijgevoegd plan in **Bijlage 1** - is een paal of beugel met een sleutel die door REDEVCO of zijn aangeduide mandataris kan geopend worden in geval bijkomende parkeergelegenheid voor de consumenten / gebruikers van het Commercieel Complex nodig zou zijn en dit tijdens de koopjesperiode, de feestperiode, specifieke promoties en/of activiteiten, en commerciële piekmomenten, In deze gevallen kunnen de bezoekers van het Commercieel Complex kosteloos gebruik maken van de "Park & Ride"-parking.
- De Stad mag op geen enkele wijze publiciteit plaatsen of laten plaatsen op het gehuurde terrein, met uitzondering van de publiciteit die wordt gevoerd voor de in het "Park & Ride"-project participerende partijen, en na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van REDEVCO

De inhoud van dit art. 8 is een essentiële voorwaarde zonder dewelke de Partijen huidige overeenkomst niet zouden hebben afgesloten.

De Stad staat in voor een optimale werking van de "Park & Ride"-parking. Hij zal ervoor zorgen dat de parking door zijn periodiek onderhoud, zijn goede uitbatingscondities, zijn duidelijke en leesbare signalisatie alsook belijning, zijn interne mobiliteitsafwikkeling, ..., de bekendheid van het Commercieel Complex bij zijn publiek zal versterken.

Er is overeengekomen dat de "Park & Ride-parking" ten minste open zal zijn tijdens de openingsuren van het Commercieel Complex. Dit bevat eveneens de eventuele zondagopeningen of avonden waarop er speciale of uitzonderlijke evenementen plaatsvinden; Dit alles onverminderd het steeds aanwezige recht van REDEVCO of diens mandataris om de "Park & Ride"-parking eveneens open te stellen voor de bezoekers van het Commercieel Complex, zoals hiervoor aangegeven.

De Stad verbindt zich er tenslotte toe het reglement van inwendige orde, van toepassing op de vermelde site, bestaand of toekomstig, te respecteren, voor zover dit tijdig door REDEVCO ter kennisname wordt overgemaakt.

Art. 9 – Lasten

Naast de vergoeding zal de Stad, ter volledige ontlasting van REDEVCO, alle lasten en taksen betalen die betrekking hebben of zullen hebben op het terrein, inbegrepen de onroerende voorheffing. Elke verhoging van de taksen of lasten te wijten aan de Stad (bijvoorbeeld werken, activiteit, inrichtingen, ...) zal volledig door hem gedragen worden.

De Stad zal zelf alle lasten en taksen met betrekking tot zijn activiteit dragen. Indien de vergoeding en andere sommen door de Stad verschuldigd aan de BTW onderworpen zijn of zullen zijn, moet de Stad deze ook volledig dragen.

De Stad draagt alle kosten van elektriciteit, verlichting, lasten en taksen die betrekking hebben op zijn uitbating.

Art. 10 – Onderhoud - Herstellingen - Vervangingen

Het onderhoud, de herstellingen, alsmede de vervanging aan het terrein en van de nodige uitrustingen zoals voorzien in artikel 8 als daar zijn alle mogelijke installaties, baren, panelen,... zonder dat deze opsomming limitatief is, met inbegrip van diegene die veroorzaakt zijn door ouderdom en overmacht aan het in gebruik gegeven terrein, vallen uitsluitend ten laste van de Stad, zonder welkdanige tussenkomst ook van REDEVCO.

Wanneer blijkt dat de signalisatiepanelen en/of de verschillende signalisatieaanduidingen dienen te worden gewijzigd, zal de Stad hiervoor instaan en uitsluitend hij zal de kosten hiermede samengaan dragen. De Stad verbindt zich het in gebruik gegeven terrein op elk moment in goede staat en netheid te onderhouden.

De Stad zal de bitumenlaag die het in gebruik gegeven terrein bedekt en die een draagkracht heeft van ongeveer 500 kg/m² niet beschadigen. Iedere beschadiging zal onmiddellijk door de Stad worden hersteld.

REDEVCO is ten alle tijde gemachtigd de volmaakte uitvoering na te zien of te doen nazien van de verplichtingen tot onderhoud, herstellingen en vervangingen door de Stad, en kan te dien einde het terrein ten allen tijde bezoeken, ook bij afwezigheid van de Stad indien de spoed het vereist.

Indien de Stad in gebreke blijft de verplichtingen uit te voeren die uit dit artikel voortvloeien, heeft REDEVCO het recht zelf tot de uitvoering te doen overgaan, op kosten van de Stad, binnen de 30 dagen vanaf het verzenden van een aangetekend schrijven of onverwijld ingeval de toestand dit zou vergen. In dit geval, en onverminderd andere sancties, zal een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van 10% van het factuurbedrag.

De Stad moet onmiddellijk aan REDEVCO de herstellingen melden, ten laste van deze laatste, die noodzakelijk blijken en in voorkomend geval zelf deze herstellingen bekostigen die zouden noodzakelijk of verzaagd geworden zijn door zijn nalatigheid, of door het laattijdig verwittigen door de Stad.

De Stad zal de gebeurlijke uitvoering van alle werken moeten dulden die REDEVCO nodig of zelfs enkel nuttig zou vinden, zonder hiervoor op enige vergoeding of vermindering van te betalen vergoeding aanspraak te kunnen maken, zelfs als de duur van deze werken de veertig dagen zou overschrijden. De Stad verzaakt uitdrukkelijk aan alle verhalen tegen REDEVCO gelijk aan de verhalen voorzien uit hoofde van artikelen 1721, 1722 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Weliswaar verbindt REDEVCO er zich toe om de betreffende werken op zulke wijze uit te voeren dat de exploitatie van de P&R zo min mogelijk geschaad wordt.

Art. 11 – Veiligheid

Met betrekking tot de veiligheid en de goede orde binnen de "Park & Ride-parking" zal de Stad alle wettelijke voorschriften en reglementeringen naleven. Hij zal de eventuele instructies opgelegd door de brandweer, de verzekering en de publieke autoriteiten navolgen. De Stad zal alle nodige maatregelen treffen die zich stellen bij een ongeval op het terrein.

De voorschriften van de verzekeraars zullen eveneens van toepassing zijn op de Stad voor zover zij bij de grote verzekeringsmaatschappijen in België toepasselijk zijn op gelijkwaardige risico's. Deze voorschriften zullen tijdig aan de Stad worden medegedeeld.

Voor zover de verzekeraar ermee instemt, zal de Stad niet gehouden zijn deze voorschriften na te leven, de gebeurlijke bijpremie wegens het niet naleven van deze voorschriften is ten laste van de Stad.

De Stad zal ten alle tijde toegang verlenen tot de parking aan de afgevaardigden van REDEVCO en de verzekeraars van deze laatste, en hen toelaten na te zien of de veiligheidsnormen geëerbiedigd zijn en

of de installaties die er zich bevinden geen bijkomend risico of last uitmaken voor de naastliggende gebouwen / parking die uitgebaat worden door REDEVCO of derden.

De Stad zal zich schikken naar de opmerkingen die hem zullen gedaan worden ter gelegenheid van deze nazichten. De clausules van huidig artikel ontlasten geenszins de Stad van de verantwoordelijkheden en lasten die ten zijnen laste zijn, en ze zijn niet van die aard om een bijkomende verplichting of verantwoordelijkheid voor REDEVCO mede te brengen.

De Stad zal alle kosten m.b.t. schade die zou veroorzaakt zijn ten gevolge van daden van vandalisme, afbraak of eender welke andere onrechtmatige daad van derden, en dit zonder enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen REDEVCO, dragen.

Art. 12 - Verzekeringen.

REDEVCO heeft het terrein voor de eigenaarsrisico's die zij nuttig acht verzekerd. De premies van deze verzekeringen worden door REDEVCO doorgerekend aan de Stad. Bij schade gedekt door een verzekering van REDEVCO is de vrijstelling voor rekening van de Stad.

Onder het terrein dient begrepen te worden de ruimte zoals omschreven in de plaatsbeschrijving dd. 6 juni 2005.

De Stad zal zijn eigen aansprakelijkheid en alle roerende voorwerpen, materialen, uitrusting en goederen, die zich op het terrein bevinden, verzekeren alsook de meerwaarde van het goed ingevolge verbouwingen of aanpassingswerken die door de Stad na de plaatsbeschrijving werden uitgevoerd, en dit ten belope van de nieuwwaarde of de heropbouwwaarde.

De Stad verzaakt aan elke vorm van verhaal die hij in dit verband tegenover REDEVCO - alsook tegenover de beheerders, de bewakers, de personen in hun dienst en hun mandatarissen, - zou kunnen uitoefenen. Hij zal deze afstand van verhaal ook bedingen bij zijn verzekeraar voor alle verzekeringen die zij met betrekking tot het terrein ruimte afsluiten.

De Stad verbindt er zich toe een dergelijke wederzijdse afstand van verhaal ook te bedingen bij iedere huurder of gebruiker van het terrein. Ingeval de activiteiten van de Stad of van degenen waarvoor hij instaat, zouden leiden tot hogere verzekeringspremies voor REDEVCO, of voor derden, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste zijn van de Stad.

Bovendien zal de Stad, die verbouwingen of aanpassingswerken uitvoert op of aan het terrein, de nodige verzekeringen afsluiten teneinde elke vorm van schade aan het terrein of het goed waar het terrein deel van uitmaakt, volledig te dekken, inclusief het tenietgaan ervan ingevolge de werken. Deze verzekering wordt afgesloten zonder afstand van verhaal.

De Stad, die zelf uitsluitend het geheel van aansprakelijkheden verbonden aan de uitbating draagt, dient zelf en zonder tussenkomst van REDEVCO de nodige verzekeringen af te sluiten om zijn burgerlijke aansprakelijkheid te dekken. Een kopij van deze polis zal aan REDEVCO op eerste verzoek worden overhandigd.

Art. 13 - Verbreking.

a) Onverminderd de toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek en art. 3 tweede alinea, kan REDEVCO ten allen tijde en zonder enige vergoeding een einde stellen aan de overeenkomst per aangetekend schrijven ingeval van grove fout of nalatigheid van de Stad. Worden als dusdanig beschouwd zonder dat navolgende opsomming beperkend is: een handelswijze blijkbaar strijdig met de belangen van REDEVCO of van het naastliggende Commercieel Complex, het niet respecteren van de essentiële voorwaarden vermeld in art. 8 van deze overeenkomst, de wijziging van de bestemming van het terrein, het gebrek van voldoende verzekeringen, niet-betaling van de vergoeding binnen de maand na ingebrekestelling, etc.

b) REDEVCO kan ten alle tijde een einde stellen aan deze overeenkomst, per aangetekende brief, ingeval de Stad een concordaat zou hebben aangevraagd, of zich bevindt in een staat van kennelijk onvermogen.

c) Partijen hebben het recht het contract op te zeggen zoals voorzien in art. 3 hiervoor.

Art. 14 - Onteigening.

Ingeval van onteigening zal de Stad geen enkele vergoeding kunnen vorderen vanwege REDEVCO. Hij zal zijn gebeurlijke rechten slechts kunnen doen gelden tegenover de onteigende macht en van deze geen vergoeding mogen vorderen die de vergoedingen van REDEVCO zouden verminderen.

Art. 15 - Aanplakking en bezoek van het terrein.

Ingeval van verkoop van het terrein of indien REDEVCO het geheel of een gedeelte van zijn daarop gevestigde zakelijke rechten wil afstaan, of nog zes maanden voor het verstrijken van onderhavige overeenkomst, zal REDEVCO het recht hebben aanplakbrieven te plaatsen op goed zichtbare plaatsen van het terrein, en het vrijelijk en volledig te laten bezichtigen gedurende drie dagen per week en gedurende drie opeenvolgende uren.

Art. 16 - Nietigheid van een clause

Indien één of meerdere bepalingen van huidige overeenkomst nietig verklaard zouden worden, dan zal deze nietigheid noch de geldigheid van alle andere bepalingen, noch deze van de huidige overeenkomst op zich aantasten.

Art. 17 - kosten verbonden aan het sluiten van deze overeenkomst.

Alle kosten, rechten, honoraria en gebeurlijke boeten die uit huidige overeenkomst voortvloeien zijn ten laste van de Stad die de nodige initiatieven moet nemen om, indien nodig, deze overeenkomst te laten registreren.

Art. 18 - Keuze van woonplaats.

REDEVCO doet keuze van woonplaats in zijn maatschappelijke zetel en de Stad doet keuze van woonplaats ten stadhuize.

Art 19 - Bijlagen

Huidige overeenkomst bevat in bijlage:

- Plan terrein
- Technische beschrijving der werken, zoals voorzien in overeenkomst 28 november 2004

*

Opgesteld ter goeder trouw in drie originele exemplaren te Gent, op

Voor REDEVCO:

Filip de Bois
Portfolio Director

Ingrid Willocx
Legal Manager

Voor de Stad:

Voor de voorzitter van de gemeenteraad
bij delegatiebesluit van

Dhr. Filip Watteuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw

Mevr. Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur Stad en OCMW Gent