



Vergadering van 12 juni 2024

2024_GR_00518 Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde voor de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Gebroeders Desmetstraat nummers 75, 77 en 79 met bijhorende garages en bergingen - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Mathias De Clercq, Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III 'Huur'.

Motivering

De Stad wenst, in samenspraak met Fedasil, een uitbreiding te doen van het Stedelijk Opvanginitiatief met 15 plaatsen.

In dit opzicht werden onderhandelingen gevoerd met de Regie der Gebouwen omtrent 3 leegstaande appartementen in de Gebroeders Desmetstraat 75, 77 en 79.

De appartementen zijn voormalige rijkswachterswoningen, die de Regie der Gebouwen op termijn wenst te verkopen. In afwachting van deze verkoop is de Regie evenwel bereid de appartementen in bezetting ter bedde te geven aan de Stad. De bezetting ter bedde doet een precair gebruiksrecht voor de Stad ontstaan, met ingang van 1 juli 2024 en voor onbepaalde duur, tot aan de herbestemming door de Regie der Gebouwen. De overeenkomst is door beide partijen ten alle tijde opzegbaar met een opzegtermijn van 3 maanden.

De bezettingsvergoeding bedraagt voor de 3 appartementen en bijhorende garages en bergingen 2100 EUR per maand. De bezettingsvergoeding wordt volledig betoelaagd door Fedasil.

Regie der Gebouwen voert met eigen middelen nog herstellingen uit: aanpak buitenschrijnwerk, herstelling voegwerk, en terrassen. Deze werken worden voor het ganse gebouw uitgevoerd.

De Stad voorziet op eigen kosten: verlichtingsarmaturen, brandblusapparaten, keuring elektriciteit en enkele kleine herstellingen. Ook deze kosten worden betoelaagd door Fedasil via het Impulsfonds dat wordt toegekend voor de creatie van nieuwe individuele opvangplaatsen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de overeenkomst bezetting ter bedde goed te keuren, te sluiten tussen de Regie der Gebouwen en Stad Gent, m.b.t. de ingebruikname van 3 appartementen gelegen te Gent, Gebroeders De Smetstraat nummers 75, 77 en 79.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 17/05/24

Voorgestelde uitgaven: € 163.800,00

Gebudgetteerd: Ja

De Stad neemt 3 appartementen met bijhorende garages en bergingen in bezetting ter bedde van de Regie der Gebouwen, met ingang van 1 juli 2024 en dit voor onbepaalde duur. De bezettingsvergoeding bedraagt 2100 EUR per maand. De nutsvoorzieningen worden betaald door de Stad, die de meters op haar naam zal moeten overnemen.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Asiel- en Vluchtelingen
Budgetplaats	345200000
Categorie*	E subs
Subsidiecode	FED SOI
2024	12600
2025	25200
2026	25200
2027	25200
2028	25200
2029	25200
Later	25200
Totaal	163800

Verwachte ontvangsten: € 163.800,00

Gebudgetteerd: Ja

De Stad wordt volledig gesubsidieerd door Fedasil voor de te betalen bezettingsvergoeding.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Asiel- en Vluchtelingen		
----------------	-------------------------	--	--

Budgetplaats	345200000		
Categorie*	E subs		
Subsidiecode	FED SOI		
2024	12600		
2025	25200		
2026	25200		
2027	25200		
2028	25200		
2029	25200		
Later	25200		
Totaal	163800		

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240425_Gent - Gebr Desmetstraat 75 - 77 - 79 - otb - def.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met de Regie der Gebouwen tot ingebruikname bij wijze van bezetting ter bedde door de Stad Gent van 3 appartementen respectievelijk gelegen te 9000 Gent, Gebroeders Desmetstraat 75, 77 en 79 met bijhorende garages en bergingen voor onbepaalde duur ingaand op 1 juli 2024.

OVEREENKOMST TOT BEZETTING TER BEDE

Tussen :

De **REGIE DER GEBOUWEN**,

waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87, bus 2, voor wie optreedt de heer Marc BULTYNCK, Afdelingshoofd van de Regie der Gebouwen, hierna “*de eigenaar*” genoemd

en

de **STAD GENT**, hier vertegenwoordigd door de Gemeenteraad, 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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ****/**/2024**,

beiden met zetel ten stadhuize, Botermarkt 1 te 9000 Gent,

hierna “*de bezetter*” genoemd

is overeengekomen hetgeen volgt :

Artikel 1:

De eigenaar stelt voor onbepaalde duur ter beschikking van de bezetter, die aanvaardt, de onroerende goederen gelegen te Gent, Gebroeders Desmetstraat nummers 75, 77 en 79, met bijhorende garages en bergingen, gekend door de bezetter (hierna: “*het goed*” of “*het onroerend goed*” genoemd).

De bezetter verklaart ervan op de hoogte te zijn dat deze overeenkomst wordt aangegaan in afwachting van de toekomstige bestemming van het gebouw, namelijk: de verkoop of de desaffectatie en overdracht aan het Ministerie van Financiën voor verkoop.

De bezetter verklaart het goed te ontvangen in de staat die tegensprekelijk wordt vastgesteld in een plaatsbeschrijving, waarvan de kosten ten laste van de bezetter zijn, die dient te worden opgesteld voor de inwerkingtreding van de overeenkomst of ten laatste op het ogenblik van de overdracht van de sleutels, en maakt er integrerend deel van uit.

Artikel 2:

Beide partijen erkennen uitdrukkelijk dat, gelet op het precaire karakter van de bezetting, deze overeenkomst niet onder de toepassing valt van de bepalingen van het burgerlijke wetboek betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Daar onderhavig contract betrekking heeft op een onroerend goed dat werd verworven ten algemene nutte mag het, overeenkomstig artikel 2, 5° van de Handelshuurwet, niet onderworpen worden aan de bepalingen betreffende de handelshuurovereenkomst.

Artikel 3:

Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt met al de heersende, lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden en zonder dat aan de eigenaar een schadevergoeding

mag worden gevraagd uit hoofde van om het even welke zichtbare of onzichtbare gebreken van het ter beschikking gestelde goed.

Artikel 4:

De overeenkomst neemt een aanvang op 01/07/2024 en wordt voor onbepaalde duur aangegaan ten preciaire titel en is steeds herroepbaar.

De bezetter erkent uitdrukkelijk de preciaire aard van zijn recht dat geen huurrecht is maar enkel een recht tot bezetting ter bede.

Beide partijen hebben het recht om op elk ogenblik een einde te maken aan deze overeenkomst na inachtneming van een opzegperiode van drie maanden, die per aangetekende brief dient te worden medegedeeld aan de andere partij.

Artikel 5:

De totale bezettingsvergoeding wordt bepaald op 2.100 EUR per maand voor de drie appartementen gelegen, Gebroeders Desmetstraat nummers 75, 77 en 79, met bijhorende garages en bergingen.

De bezettingsvergoeding is vooruit betaalbaar, de eerste van elke maand, door storting op rekeningnummer IBAN BE12 6790 4505 6092, BIC PCHQBEBB op naam van de Regie der Gebouwen.

De bezettingsvergoeding die op de vervaldag niet is betaald, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op die berekend worden tegen de wettelijke rentevoet.

Artikel 6:

Op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst en dit vanaf 01/07/2025, wordt het basisbedrag van de bezettingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 5, desgevallend aangepast op basis van de index der consumptieprijzen ('gezondheidsindex'), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad volgens onderstaande formule :

$$\text{nieuwe bezettingsvergoeding} = \frac{\text{basisbezettingsvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst werd gesloten. nl. van de maand juni 2024.

De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, nl. die van de maand juni.

Elke jaarlijkse aanpassing van de bezettingsvergoeding, bij toepassing van dit artikel, zal uitdrukkelijk en schriftelijk door de eigenaar aan de bezetter worden gevorderd per aangetekend schrijven.

Mocht, na de inwerkingtreding van deze overeenkomst, de berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan gewijzigd worden, komen partijen uitdrukkelijk overeen zich voor de toepassing van dit artikel te schikken naar de onderrichtingen in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

In de hypothese dat deze index niet meer zou worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad zullen de partijen in overleg een nieuwe aanpassingsbasis bepalen.

Artikel 7:

Alle belastingen, taksen en retributies van welke aard ook, uitgezonderd de onroerende voorheffing, die tijdens de duur van deze overeenkomst bestaan of zouden kunnen ingevoerd worden en inherent zijn aan het ter beschikking gestelde onroerend goed, worden door de bezetter gedragen. De bezetter is gehouden deze lasten aan de eigenaar binnen de veertien dagen terug te betalen, nadat hij van de eigenaar een betalingsaanvraag gestaafd met bijvoorbeeld een afschrift van het aanslagbiljet en het kwijtschrift, waaruit de betaling van deze lasten blijkt, ontvangen heeft.

Artikel 8:

Het is de bezetter niet toegelaten, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de eigenaar, zijn rechten over te dragen aan een derde of het ter beschikking gestelde goed in 'onderverhuring' te geven andere dan de ter beschikkingstellingen aan de asielzoekers die in het kader van de bestemming van deze overeenkomst zullen geschieden.

Artikel 9:

De eigenaar of zijn afgevaardigde heeft steeds toegang tot het ter beschikking gestelde goed om het te bezichtigen en brengt de bezetter hiertoe steeds vooraf op de hoogte. Indien het ter beschikking gestelde goed zou verkocht worden of wanneer aan deze overeenkomst een einde wordt gesteld, zal de bezetter het bezichtigen van het ter beschikking gestelde goed moeten gedogen gedurende de zes voorafgaande maanden, één werkdag per week, tussen 08u00 en 16u00 uur.

De bezetter zal eveneens, tijdens deze periode, het aanbrengen van aanplakbrieven gedogen op een plaats die in overleg tussen eigenaar en bezetter zal bepaald worden.

Artikel 10:

De bezetter zal het ter beschikking gestelde goed betrekken als een goede huisvader. Hij neemt alle huurherstellingen en het onderhoud van het ter beschikking gestelde goed te zijnen laste, naar analogie met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur met dien verstande dat de bezetter tijdens de uitvoering van de overeenkomst in elk geval de kosten op zich neemt wat betreft de inrichting van het interieur, inclusief schilder- en behangwerken, herstel van klemmende ramen, deuren, glaswerk, enz...

Hij moet het ter beschikking gestelde goed vrijwaren tegen het inwateren via ramen en goten, de buizen, meters en kranen beschutten tegen vorst, de kranen en de toestellen van de privaten onderhouden en ze zo nodig vervangen. Hij dient er zorg voor te dragen dat de buizen en pijpen voor de afvoer der regen-, afval- en oppervlaktewaters en tot lediging van de privaten, niet verstopt geraken.

Indien de bezetter zijn verplichtingen niet nakomt zal de eigenaar, binnen de 15 kalenderdagen na het zenden van een aangetekend schrijven, geldend als ingebrekestelling en dat zonder gevolg gebleven is, ambtshalve zonder enige rechtspleging en uitsluitend op kosten van de bezetter de noodzakelijke werken en herstellingen mogen doen uitvoeren.

De kosten van de aldus uitgevoerde werken zullen terugvorderbaar zijn op enkel vertoon van de facturen, verhoogd met de door de eigenaar gedane algemene onkosten bepaald op forfaitair 10 % van het bedrag van de factuur.

Artikel 11:

Het is de bezetter verboden werken uit te voeren in het gebouw waardoor wordt geraakt aan de toekomstige bestemming van het gebouw zoals bepaald in artikel 1 hierboven.

Artikel 12:

De eigenaar is slechts gehouden de zware herstellingen en het groot onderhoud te zijnen laste nemen, behalve indien deze het gevolg zijn van een gebrek aan onderhoud door of fout van de bezetter, in welk geval deze herstellingen ten laste van deze laatste zijn. De eigenaar houdt zich, niettegenstaande de opgesomde werken waartoe hij zich verbindt in de volgende alinea, evenwel het recht voor, gelet op de preciaire aard van deze overeenkomst, slechts die werken uit te voeren welke hij gepast vindt in het kader van zijn verantwoordelijkheid in toepassing van artikel 1386 B.W. of in het licht van de toekomstige bestemming van het ter beschikking gestelde goed zoals vermeld in artikel 1, zonder dat de bezetter uit dien hoofde enig bezwaar zal kunnen opwerpen noch enige eis kan doen gelden.

De eigenaar verbindt er zich toe de hierna volgende werken uit te voeren binnen een termijn van 2 jaar na de aanvang van deze overeenkomst. Deze werken zijn de volgende:

- Aanpak buitenschrijnwerk;
- Herstelling voegwerk aan de buitengevel;
- Herstelling terrassen.

De bezetter is hoe dan ook verplicht de eigenaar te informeren van zodra hij vaststelt dat zijn verantwoordelijkheid in toepassing van artikel 1386 B.W. in het geding komt.

De bezetter zal de uitvoering moeten gedogen van alle herstellingen die de eigenaar gedurende de loop van het contract zal uitvoeren, zonder op enige schadevergoeding of een vermindering van de bezettingsvergoeding aanspraak te kunnen maken en dit zelfs wanneer de werken meer dan 40 dagen moesten duren.

De kostprijs van de eventuele uitvoering van de zware herstellingen en het groot onderhoud door de bezetter kan op geen enkele wijze verhaald worden op de eigenaar.

Artikel 13:

Het ter beschikking gestelde goed wordt verwarmd door middel van gas.

De bezetter zal zich met het toezicht en het onderhoud hiervan op zijn kosten gelasten. Ieder jaar zal de bezetter overgaan tot het nazicht, het reinigen en instellen van deze installatie en de nodige herstellingen laten uitvoeren om een normale werking te waarborgen. De bezetter neemt eveneens te zijnen laste het vervangen van alle onderdelen die door ouderdom en/of normale slijtage onbruikbaar worden.

Bij onderbreking of uitvallen uit oorzaak van toeval of overmacht kan de bezetter geen vermindering van de bezettingsvergoeding, noch verbreking van onderhavige overeenkomst vorderen.

De bezetter staat in voor de betaling van het privaatverbruik van water, gas en elektriciteit evenals voor het abonnement op deze distributienetten, voor de betaling van de bezettingsvergoeding der tellers en de aansluitingskosten.

Artikel 14:

Bij het beëindigen van de overeenkomst zal in het bijzijn van de eigenaar en de bezetter of hun afgevaardigde een plaatsbeschrijving bij uitgang worden opgemaakt. Na vergelijking van de plaatsbeschrijvingen bij in- en uitgang wordt een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt met vaststelling van de schade en van de raming van de kostprijs voor herstelling van de schade aangericht door de bezetter. Elke partij neemt de kosten van zijn/haar deskundige ten laste.

In hetzelfde proces-verbaal wordt eveneens de periode van onbeschikbaarheid, nodig voor de herstelling van de door de bezetter aangerichte schade, vastgesteld. De schade die hiervan het gevolg is, wordt berekend op basis van de voor deze periode te derven bezettingsvergoeding.

Beide stukken zullen door de afgevaardigden van de partijen worden ondertekend met dien verstande dat de ondertekening van het P.V. van vaststelling in hoofde van de eigenaar geschiedt onder voorbehoud van de goedkeuring door de Minister/Staatssecretaris bevoegd voor de Regie der Gebouwen.

De datum van het overhandigen aan en aanvaarden door de eigenaar van de sleutels zal aanzien worden als deze van de wederterbeschikkingstelling van het goed. Elk voorwerp dat toebehoort aan de bezetter en op dat ogenblik nog in het ter beschikking gestelde goed tegenwoordig is, wordt eigendom van de eigenaar, of zal op kosten van de bezetter door de eigenaar worden weggeruimd en vervoerd.

In voorkomend geval zal het totaal bedrag aanleiding geven tot een invordering.

Artikel 15:

Beide partijen verbinden er zich toe geen reclame, publiciteit en herkenningstekens aan te brengen op de gevels en op het dak van het gebouw.

Artikel 16:

De bezetter is verplicht de ter beschikking gestelde lokalen te verzekeren bij een erkende verzekeringsmaatschappij tegen brand en aanverwante gevaren zoals blikseminslag, ontploffing, implosie, aanraking met voertuigen, uitwerking van elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, vandalisme, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, waterschade en glasbreuk.

De bezetter dient desgevallend zijn inhoud, materieel, verbeterings- en aanpassingswerken te verzekeren met een afstand van verhaal tegenover de Regie der Gebouwen.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het door de bezetter te leveren bewijs van deze verzekering, alsmede de betaling van de premie, door het zenden van een verzekeringsattest volgens het voorgeschreven model aan de Regie op het adres Ketelvest 26/301 te 9000 Gent of per e-mail naar karel.wydooghe@buildingsagency.be en dit ten laatste op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst zoals bedoeld in artikel 4.

Artikel 17:

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, wordt woonplaats gekozen:

- voor de eigenaar in de kantoren van de Directie van de Regie der Gebouwen – Vlaanderen Regio West op het adres Ketelvest 26/301 te 9000 Gent ter attentie van de heer Joachim Meskens, diensthoofd;
- en
- voor de bezetter te 9000 Gent, Botermarkt 1.

Opgemaakt in tweevoud te Gent op datum van 2024

VOOR DE EIGENAAR	VOOR DE BEZETTER	
<p>Marc BULTYNCK Afdelingshoofd Operationele Diensten Vlaanderen Regie der Gebouwen</p>		

