



---

**2024\_CBS\_05756 Sluiten van een overeenkomst tot het gebruik van een nooduitgang over het onroerend goed, gelegen te Gent, Frans van Ryhovelaan 191 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 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; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**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 56, § 3, 1°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel III, 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 27 november 2014 goedkeuring verleend aan het sluiten van een overeenkomst met de vzw Maanlicht (nu vzw BIF Gent), tot creëren van een vluchtweg over het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Frans van Ryhovelaan 191, meer bepaald de basisschool De Dialoog, voor de periode van negen jaar, ingaande op 1 december 2014 om te eindigen op 30 november 2023. Deze vluchtweg was noodzakelijk voor vzw Maanlicht (nu vzw BIF Gent), op vraag van de brandweer.

Gezien de overeenkomst eind 2023 afliep, werd door de Dienst Vastgoed advies gevraagd aan de Brandweer, de basisschool De Dialoog en de klantendienst FM Onderwijs.

De Brandweer liet weten dat voor hen de nooduitgang via de Basisschool onder dezelfde afspraken van 2014 dient behouden te blijven. In overleg met de klantendienst FM Onderwijs kon ook de basisschool akkoord gaan met het behoud van deze nooduitgang onder de voorwaarde dat ook de school de nooduitgang kan gebruiken, in de omgekeerde richting.

Gezien alle betrokken partijen positief adviseerden, is het aangewezen om de afspraken in een overeenkomst op te nemen.

Het gebruik als nooduitgang wordt kosteloos toegestaan, gezien beide partijen er gebruik van kunnen maken. Vzw BIF Gent (voorheen vzw Maanlicht) staat in voor het onderhoud en de eventuele kosten van de poort die als nooduitgang dient.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een overeenkomst met vzw BIF Gent (voorheen vzw Maanlicht), maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Francisco Ferrerlaan 214A, met betrekking tot het gebruik van een nooduitgang over het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Frans van Ryhovelaan 191, meer bepaald de basisschool De Dialoog, voor de periode van zes jaar, ingaande op 1 december 2023 om te eindigen op 30 november 2029.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Overeenkomst tot gebruik nooduitgang (deel van de beslissing)
- Bijlage: plan met aanduiding poort en vluchtweg

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst te sluiten met vzw BIF Gent (voorheen vzw Maanlicht), maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Francisco Ferrerlaan 214A, met betrekking tot het gebruik van een nooduitgang over het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Frans van Ryhovelaan 191, meer bepaald de basisschool De Dialoog, voor de periode van zes jaar, ingaande op 1 december 2023 en eindigend op 30 november 2029.

2024\_CBS\_05756 - Sluiten van een overeenkomst tot het gebruik van een nooduitgang over het onroerend goed, gelegen te Gent, Frans van Ryhovelaan 191



## OVEREENKOMST TOT GEBRUIK VAN EEN NOODUITGANG

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, waarvoor optreden:

- 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

2) **De vereniging zonder winstoogmerk Islamitische Federatie van België divisie Gent, afgekort BIF Gent** (voorheen vzw Maanlicht), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Francisco Ferrerlaan 214 A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0443.396.896,

Hier, overeenkomstig artikel 28 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Ozdemir Mustafa, voorzitter,
- Sahan Halis, penningmeester,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd ' **de vzw** ',

wordt overeengekomen wat volgt:

## **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het ter beschikking gestelde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden tot gebruik van een tweede nooduitgang (vluchtweg) via de Basisschool De Dialoog, vast te leggen.

## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1 - VOORWERP**

De Stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden aan de vzw, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, het gebruik van een tweede nooduitgang (vluchtweg) via het onroerend goed:

het schoolgebouw met tuin, gelegen te 9000 Gent, Frans van Ryhovelaan 191, gekend bij het kadaster onder Gent, 10de afdeling, sectie K, nummer 0335 S 2, zoals aangeduid op het plan in bijlage.

### **ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK**

De Stad geeft aan de vzw de toelating om volgens de afspraken, bepaald in artikel 5 en 6 van onderhavige overeenkomst, een tweede nooduitgang (vluchtweg) te gebruiken en te onderhouden.

Gedurende de termijn van onderhavige overeenkomst dient deze tweede nooduitgang (vluchtweg) steeds te voldoen aan de eisen van de Brandweer en mag niet gebruikt worden in strijd met artikel 5.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak.

Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

De vzw ziet er op toe dat het gebruik van het goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de Stad, de basisschool of de buurt.

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

De vzw zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De Stad 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 vzw.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de vzw een omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de vzw een melding (klasse 3) doet en/of als de vzw een omzetting naar een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur vraagt.

### **ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van zes jaar ingaande op 1 december 2023.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 30 november 2029 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de vzw na deze termijn een nieuwe overeenkomst wenst af te sluiten, dient zij de Stad hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De vzw en de Stad mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de vzw en 6 maanden voor de Stad. De opzegtermijn begint te lopen de 1<sup>ste</sup> van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij het einde van de overeenkomst dient de vzw het onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de vzw werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven.

#### **ARTIKEL 4 - VERGOEDING**

Het recht om voormelde tweede nooduitgang (vluchtweg) te gebruiken, wordt kosteloos verleend, aangezien de Stad omgekeerd ook de mogelijkheid heeft om deze doorgang als nooduitgang (vluchtweg) te gebruiken voor Basisschool De Dialoog.

De vzw verbindt zich ertoe deze tweede nooduitgang (vluchtweg) op haar kosten aan te passen, te onderhouden en te herstellen, volgens de afspraken, bepaald in artikel 5 en 6 van onderhavige overeenkomst.

#### **ARTIKEL 5 - SPECIFIEKE BEPALINGEN**

De vzw verbindt zich ertoe deze tweede nooduitgang (vluchtweg) enkel te gebruiken in geval van brand of andere noodgevallen.

Bij vaststelling van misbruik zal de Stad een aangetekend schrijven aan de vzw richten met verzoek dit misbruik met onmiddellijke ingang te staken. Wanneer geen gevolg wordt gegeven aan dergelijk aangetekend schrijven, zal onderhavige overeenkomst van rechtswege worden ontbonden.

Deze ontbinding zal geen aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de vzw en de vzw dient hierbij de tweede nooduitgang (vluchtweg) op eigen kosten af te sluiten en in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

De vzw is zelf verantwoordelijk om te voldoen aan alle toepasselijke reglementering en bezorgt aan de Stad de goedkeuring door de Brandweer van de evacuatiewegen en de conformiteit van de brandveiligheid van de moskee.

De vzw ontvangt van de Stad drie sleutels die enkel de poort voor deze tweede nooduitgang (vluchtweg) en de poort aan de straatkant van de basisschool opent.

Basisschool De Dialoog heeft de mogelijkheid om deze nooduitgang (vluchtweg) te gebruiken door middel van een aangeleverde sleutel die in het sluitplan is opgenomen.

#### **ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

##### **A. Levering**

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

De Stad wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de overeenkomst.

## B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de vzw

De vzw verbindt zich ertoe het in gebruik gegeven goed als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 2 opgenomen bestemming.

De vzw verbindt zich ertoe de poort voor deze tweede nooduitgang (vluchtweg) te herstellen en te onderhouden conform de eisen van de Brandweer en de afspraken met de dienst FM Onderwijs.

De vzw zal 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.

## C. Veranderingen of verbeteringen

Het is de vzw verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in gebruik gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de vzw, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigdheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in gebruik gegeven goed en aan de Stad blijven.

De vzw zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad zijn goedgekeurd.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de vzw te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de vzw wil voorzien in de aanleg van informaticaliijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de vzw, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

## **ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN**

De vzw zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Zij zal 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 vzw, en deze laatste zal 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 oud burgerlijk wetboek.

De vzw verbindt zich ertoe gedurende de ganse periode zijn aansprakelijkheid op grond van art. 1733 oud B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid.

De vzw moet een kopie van haar verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

### **ARTIKEL 8 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT**

Het is de vzw verboden haar recht 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)gebruiker voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de overeenkomst, is de vzw ontslaan van al haar verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat zij alle eventuele bedragen door haar verschuldigd tot op de dag van de effectieve overdracht betaald heeft.

### **ARTIKEL 9 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

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

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

b) indien het gebruik door de vzw zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen 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 vervuld is.

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

a) indien de vzw de bepalingen van artikel 7 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de vzw de aard of bestemming van het hierbij in gebruik gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 8 van deze overeenkomst;

c) indien de tweede nooduitgang (vluchtweg) en aanhorigheden onvoldoende zou worden onderhouden;

d) ingeval de vzw in gerechtelijke reorganisatie gaat en zij 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;

e] ingeval de vzw in staat van faillissement verkeert of in falig gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande schulden zijn waaraan de vzw niet kan voldoen;

f] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst 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. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de vzw 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 eventuele bedragen betaald als vergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad.

3. 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 Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de vzw, onverminderd het recht van de Stad de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

#### **ARTIKEL 10 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de vzw verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de poort of de gemeenschappelijke omheining, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Indien de vzw 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 11 - NON-DISCRIMINATIE**

De vzw engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt 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 verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan haar leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating.

#### **ARTIKEL 12 - SLOTBEPALINGEN**

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

De vzw gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres ..... Bij wijziging van dit emailadres is de vzw gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

De vzw zal 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 verzaakt de vzw hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel haar 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, zal de vzw de aanplakbrieven die haar 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 vzw.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de vzw.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de vzw op diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de vzw,

Voor de burgemeester,  
bij delegatiebesluit  
(zie ook:  
[www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Ozdemir Mustafa  
voorzitter

Mieke HULLEBROECK  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

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

Sahan Halis  
penningmeester