



2024_CBS_06088 Overeenkomst van bezetting ter bede van een stadseigendom, gelegen te Gent, Leebeekstraat 21 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 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; Evita Willaert, 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 Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;

Motivering

Het gebouw in de Leebeekstraat staat leeg in afwachting van de herbestemming ervan. Om de risico's van leegstand zoveel mogelijk te beperken, wenst de Stad het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, ter beschikking te stellen aan de gebruiker door middel van een bezetting ter bede in afwachting van de herbestemming waarbij geplande sloopwerken van het pand voorzien zijn.

Vzw Charcuterie zal het in gebruik gegeven pand uitsluitend gebruiken als **opvang** van kwetsbare jongeren met de bedoeling hen **creatieve ateliers** aan te bieden zoals tuinieren, koken, musiceren met **uitsluiting van wonen en overnachten**.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om de overeenkomst van bezetting ter bede van het gebouw in de Leebeekstraat 21, afdeling 24, sectie A, perceelnummer 0050 E2, goed te keuren, voor het gebruik als opvangplek voor kwetsbare jongeren en om creatieve ateliers verzorgd door vzw Charcuterie te laten doorgaan.

De Stad stelt haar infrastructuur in de staat waarin het zich bevindt ter beschikking van de gebruiker, die aanvaardt en ze in gelijke staat terugbezorgt.

De overeenkomst wordt gesloten voor de hogervermelde activiteiten, die plaats zullen vinden van zodra de elektriciteitskeuring door de gebruiker kan aangetoond worden tot de herbestemming waarbij geplande sloopwerken van het pand voorzien zijn.

De in gebruik gegeven goederen worden kosteloos ter beschikking gesteld aan de gebruiker, in ruil voor diens geregelde aanwezigheid in functie van anti-kraak.

De gebruiker zal instaan voor de betaling van het verbruik van elektriciteit en water. De gebruiker zal de meters op zijn naam nemen en instaan voor alle kosten.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240606_AK_overeenkomst bezetting ter bede.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de in bijlage gevoegde overeenkomst van bezetting ter bede van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Leebeekstraat 21, afdeling 24, sectie A, perceelnummer 0050 E2 ter ondersteuning van de werking van vzw Charcuterie.

2024_CBS_06088 - Overeenkomst van bezetting ter bede van een stadseigendom, gelegen te Gent, Leebeekstraat 21



OVEREENKOMST VAN BEZETTING TER BEDE

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. xx,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**",

en

2) **De vereniging zonder winstoogmerk "Charcuterie"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Geerwijnstraat 10 te 8000 Brugge. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder nummer: 0647.886.754

Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door:

- Jens De Brée, bestuurder en
- Tijmen De Brée, bestuurder

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de gebruiker**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad treedt hier enkel op als eigenaar van de in gebruik gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op het vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

De Stad wenst het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, ter beschikking te stellen van de gebruiker door middel van een bezetting ter bedde in afwachting van de herbestemming waarbij de sloop van het pand voorzien is.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent^{ste} afdeling Gent

Het onroerend goed, zijnde het pand en de buitenruimte, hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand', gelegen te Leebeekstraat 21, afdeling 24, sectie A, perceelnummer 0050 E2. (zie bijlage onderaan)

De gebruiker verklaart dit in gebruik gegeven pand voorafgaandelijk aan deze overeenkomst te hebben bezocht en onderzocht en verklaart het in gebruik gegeven pand te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt.

Er wordt geen plaatsbeschrijving voorzien.

VOORWAARDEN

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven pand kan uitsluitend bestemd worden als **opvang** van kwetsbare jongeren met de bedoeling hen **creatieve ateliers** aan te bieden zoals tuinieren, koken, musiceren met **uitsluiting van wonen en overnachten**.

Het in gebruik gegeven pand mag in geen geval als hoofdverblijfplaats gebruikt worden.

Er mogen geen gevaarlijke of ontvlambare goederen worden opgeslaan.

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

Het is de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Het in gebruik gegeven pand mag niet toegankelijk worden gesteld aan publiek.

Het gebruik van het in gebruik gegeven pand mag in geen geval zorgen voor overlast.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur, ingaande de dag nadat het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring heeft verleend en van zodra de opschortende voorwaarde uit artikel 5 is vervuld. De overeenkomst kan eenvoudig worden stopgezet door de stad of diens rechtsopvolger mits een opzegtermijn van minimum 2 weken. De gebruiker is ervan op de hoogte dat het gebouw zal gesloopt worden, een precieze datum voor de sloopwerken is nog niet gekend maar deze werken zullen mogelijks nog in 2024 worden ingepland.

De overeenkomst kan door de gebruiker vroegtijdig schriftelijk beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 2 weken.

ARTIKEL 3 - VERGOEDING

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van bezetting ter bede, maar zal in ruil daarvoor zorgen voor een geregelde aanwezigheid in het in gebruik gegeven pand om de risico's van onrechtmatige bezetting ervan door derden te vermijden.

ARTIKEL 4 – LASTEN

De gebruiker neemt alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou zijn of worden.

ARTIKEL 5 – NUTSVOORZIENINGEN

De meters van water en elektriciteit komen op naam van de gebruiker die ook alle kosten draagt.

Laatste keuring van de elektriciteit dateert van 2017. Deze overeenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het voorleggen van een elektriciteitskeuring door de gebruiker en dit binnen de maand na afgifte van de sleutels. In afwachting krijgt de gebruiker de toelating om voorbereidende handelingen te kunnen stellen voor de effectieve start van de overeenkomst. De stookolieketel zal niet gebruikt worden en hoeft niet gekeurd te worden.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Er wordt geen waarborg voorzien.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

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

De gebruiker is ervan op de hoogte dat de Stad geen werken meer zal uitvoeren aan het ter beschikking gestelde pand, gelet op de geplande sloop.

De gebruiker verbindt zich ertoe het pand als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke én veilige staat te onderhouden en tevens op zijn kosten *alle* herstellingswerken, zowel deze behorend tot de gebruikerslasten als deze behorend tot de eigenaarslasten cfr. artikel 1754 van het burgerlijk wetboek uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De gebruiker staat in voor het regelmatig schoonmaken van het door hem gebruikte pand en het onderhoud van de private buitenruimte (tuin).

Wanneer er schade n.a.v. vandalisme wordt vastgesteld, moet de gebruiker hiervan een proces-verbaal laten opmaken door de Politie.

Het is de gebruiker verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het gebouw en aan de Stad blijven.

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

Indien de gebruiker wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, 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 gebruiker, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De gebruiker zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, in geval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

Iedere aanwending van het in gebruik gegeven pand gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid 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 pand, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van Art. 3.50 B.W.

De gebruiker verbindt zich ertoe gedurende de ganse gebruikperiode, voor de volledige waarde van het in gebruik gegeven goed, haar aansprakelijkheid 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, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De gebruiker moet een kopie van zijn 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 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) van zodra de staat van het gebouw van dien aard is, dat de veiligheid van de gebruikers in het gedrang komt, of er zich werkzaamheden opdringen in het kader van de veiligheid die noch door de Stad als eigenaar noch door de gebruiker zullen uitgevoerd worden.

b) indien het gebruik door de gebruiker zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 3 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 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, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de gebruiker betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de gebruiker:

a) indien de gebruiker de bepalingen van artikel 1 van deze overeenkomst niet naleeft (bv. inbreuk op de bestemming, veroorzaken van overlast...)

b] 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 gebruiker 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’.

ARTIKEL 10 – NON-DISCRIMINATIE

De gebruiker verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te 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 gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de organisatie van het evenement.

De gebruiker engageert zich ertoe de 5 basisprincipes¹ rond non-discriminatie en gelijke kansen te respecteren.

I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE

Directe discriminatie behelst het ongunstiger behandelen van een persoon dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van diens nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie. Dit onderscheid kan niet gerechtvaardigd worden op grond van de bepalingen van Titel II Antiracisme Wet. Rechtvaardiging van onderscheid.

II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, tenzij deze bepaling, maatstaf of handelwijze objectief gerechtvaardigd kan worden door een geoorloofde bedrijfsdoelstelling en redelijk te verantwoorden is in verhouding tot voor deze personen minder nadelige middelen om de nagestreefde bedrijfsdoelstelling te realiseren.

III. VERPLICHTING OM REDELIJKE AANPASSINGEN OP GROND VAN HANDICAP TE TREFFEN

In een concrete situatie, naargelang de behoefte voor personen met een handicap, passende maatregelen nemen om toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande overheidsmaatregelen, zoals subsidies of begeleiding, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.

Het begrip handicap moet worden opgevat als een beperking die het gevolg is van langdurige lichamelijke, geestelijke of psychische aandoeningen die in wisselwerking met diverse drempels de betrokkene kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met andere werknemers aan het beroepsleven deel te nemen. Belemmeringen bij het uitoefenen van de beroepsactiviteit kunnen ertoe leiden dat een langdurige ziekte als handicap moet worden beschouwd.

IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE

Vanuit een feitelijke of juridische machtspositie opdracht geven aan anderen om een persoon of een groep te discrimineren op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, is verboden.

V. VERBOD OP GEWELD, PESTERIJEN EN ONGEWENST SEKSUEEL GEDRAG OP HET WERK

Iedere daad van fysiek of verbaal geweld en pesterijen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

ARTIKEL 11 - SLOTBEPALINGEN

De gebruiker zal bij het opmerken van een onregelmatigheid in het pand, dit onmiddellijk melden aan de Dienst Vastgoed.

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de gebruiker verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters.

Indien de gebruiker een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is hij gehouden voorafgaand en schriftelijk het college van burgemeester en schepenen daarvan in kennis te stellen, die zich ertegen kan verzetten voor zover de geplande wijziging de belangen van de eigenaar (potentieel) kan schaden.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. Schade of uit te voeren eigenaarsherstellingen dient aan hen gemeld te worden.

De gebruiker verbindt zich binnen een termijn van acht dagen aan de Dienst Vastgoed kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

De gebruiker zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad teneinde het in gebruik gegeven pand te bezichtigen.

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

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

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de gebruiker op diens maatschappelijk zetel of diens domicilieadres

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. De 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 , Voorde burgemeester bij delegatie		Voor de gebruiker , vzw Charcuterie	
Mieke HULLEBROECK Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Hafsa EL-BAZIOUI Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit	Jens De Brée, bestuurder	Tijmen De Brée, bestuurder

Bijlagen: inplantingsplan en kadastrale percelenkaart

