



2024_CBS_07452 Sluiten van een bezetting ter bedde met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1A - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 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; 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 stadseigendom gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), Hondelee 1A deed tot vorig jaar dienst als depot van de Groendienst. In het kader van de POD Logistiek werd de locatie verlaten en momenteel zijn er nog verschillende opties die moeten onderzocht worden voor de definitieve invulling van het pand en de aangrenzende grond.

Chiro Ambo heeft een groeiende werking en is al geruime tijd op zoek naar een locatie in Zwijnaarde. Naar aanleiding van die ruimtenood is de vraag gesteld om het oud groendepot te gebruiken voor hun werking. In overleg met verschillende stadsdiensten (Dienst Vastgoed, Jeugddienst, Groendienst, ...) wordt voorgesteld om het oud groendepot tijdelijk voor 2 jaar in gebruik te geven aan de Chiro. Zo kunnen ze de komende 2 jaar een deel van hun werking die nu verspreid zit in Gent terug in Zwijnaarde organiseren, de hoofdlocatie op Heerweg-Zuid (eigendom Sogent) blijft voorlopig behouden.

Op advies van de brandweer dienen er nog wat aanpassingswerken te gebeuren voordat het pand kan gebruikt worden. De Chiro zal deze aanpassingswerken op zich nemen, daarvoor dienen ze een dossier op te maken voor subsidies van het Fonds Tijdelijke Invulling van de Dienst Beleidsparticipatie. Om de Chiro de nodige tijd te geven om dat dossier op te maken

wordt voorgesteld om hen een tijdelijk bezettingsovereenkomst te geven vanaf de goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen tot 31/12/2024. Zo kan de Chiro ondertussen de locatie gebruiken voor stockage van o.a. hun kampmateriaal en kunnen ze de komende maanden gebruiken om hun dossier verder uit te werken.

Tijdens de duur van de overeenkomst dient de Chiro de energiemeters over te nemen en een verzekering af te sluiten voor het pand.

Het is de bedoeling om aansluitend een huurovereenkomst af te sluiten voor 2 jaar voor de tijdelijke werking. Deze huurovereenkomst zal via latere besluitvorming ter goedkeuring worden voorgelegd.

Aan het college wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bezettingsovereenkomst te sluiten met vzw Chiro Ambo voor het stadseigendom gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), Hondelee 1A vanaf de goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen tot 31/12/2024.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240710_AV_plan Hondelee.PNG
- 20240715_AK_overeenkomst bezetting ter bede Hondelee 1A - Chiro Ambo.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst bezetting ter bede te sluiten met vzw Chiro Ambo met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), Hondelee 1A, vanaf de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen tot 31/12/2024.

2024_CBS_07452 - Sluiten van een bezetting ter bede met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1A



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.,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Chiro Ambo", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9052 Gent (Zwijnaarde), Heerweg-Zuid. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer: 0476.038.485.

Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door:

- De heer Matthias Vanheule, bestuurder,
- De heer Dirk Van de Vyver, 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 het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst voor hetzelfde goed. Onderhavige overeenkomst heeft als doel het pand tijdelijk in gebruik te geven voor stockage enerzijds en anderzijds geeft dat de vzw Chiro Ambo de nodige tijd om verder het dossier voor tijdelijke invulling uit te werken.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent 24^{ste} afdeling Gent

Deel van het onroerend goed, zijnde het oud groendepot, hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand', gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), 24^e afdeling, sectie C, perceelnummer 504/N. (zie plan in bijlage)

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.

De indeling en de staat van het in gebruik gegeven pand zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving die voorafgaand aan de effectieve ingebruikname zal worden opgemaakt.

Bij ontruiming van het in gebruik gegeven pand zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het in gebruik gegeven pand worden opgemaakt.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als opslagruimte met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden, en om de gebruiker in staat te stellen het nodige voorbereidend onderzoek te doen voor de toekomstige tijdelijke invulling. Gedurende de looptijd van de overeenkomst bezetting ter bedde is het nog niet toegestaan om het goed te gebruiken voor de eigenlijke jeugdwerking van de gebruiker.

Er mogen geen gevaarlijke of ontvlambare goederen worden opgeslaan.

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

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. Voor sporadische terbeschikkingstellingen van buurtgebonden activiteiten volstaat de toestemming van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

Het in gebruik gegeven pand mag niet toegankelijk worden gesteld aan publiek zonder voorafgaande toestemming van de Dienst Vastgoed. Indien er toestemming wordt bekomen, zal de gebruiker het meldformulier evenementen indienen bij de bevoegde diensten en de nodige toestemming van de brandweer vragen.

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

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, ingaande de dag nadat het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring heeft verleend en van rechtswege eindigend op 31/12/2024.

De overeenkomst kan door beide partijen vroegtijdig beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 1 maand.

De overeenkomst zal in elk geval eindigen van zodra er een huurovereenkomst wordt afgesloten voor dit goed tussen partijen.

ARTIKEL 3 - VERGOEDING

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van bezetting ter bedde, 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 gedurende de periode van de bezetting ter bedde 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 gebruiker zal instaan voor de rechtstreekse betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnementskosten of huurgeleden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen, en dit voor de periode van de bezetting ter bedde.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de gebruiker een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 500,00 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening of door middel van een bankgarantie.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de overeenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Bij de beëindiging van de overeenkomst bezetting ter bedde zal deze waarborg aan de bezetter worden teruggestort, of gebruikt worden om eventuele ontstane schade tijdens de periode van de bezetting te compenseren.

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 verbindt zich ertoe dit als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De gebruiker neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 en verder van het burgerlijk wetboek.

De gebruiker staat in voor het regelmatig schoonmaken van het door hem gebruikte pand. Indien het in gebruik gegeven pand niet in propere staat wordt achtergelaten, zal de Stad een poetsfirma aanstellen en de kosten verhalen op de gebruiker. De kosten worden ingehouden op de betaalde waarborg.

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

De gebruiker staat in voor het ruimen van de septische putten.

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.

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 gebruiker te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

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.

Bij aanwezigheid van buitenruimte, behorend tot het pand, moet deze onderhouden worden door de gebruiker tenzij anders overeengekomen.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De gebruiker zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval 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 gebruiksperiode, 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 bliksemingslag.

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 - BIJZONDERE BEPALINGEN

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 zij 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 Vastgoedbeheer 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 Vastgoedbeheer 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.

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.

¹ 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 gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres chirohondelee@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.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de gebruiker hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Deze overeenkomst is geldig onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen.

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

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,

Voor de gebruiker,