



2024_CBS_07456 Sluiten van een bezetting ter bedde voor een deel van het stadseigendom gelegen te Gent, Onderstraat 20-22 - 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

In het voorjaar van 2024 heeft de dienst Preventie Voor Veiligheid haar voormalige huisvesting in de Onderstraat, het Huis Bolle en de Achterbouw, verlaten. Om leegstand te voorkomen is gezocht naar een tijdelijke invulling.

Vzw Het Bakhuis, met wie reeds een concessieovereenkomst werd afgesloten voor het gebruik van een deel van het parkje van dezelfde site waar zich een bakoven bevindt, heeft interesse in het gebruik van een deel van de Achterbouw. De vzw organiseert rond het bakhuis allerlei activiteiten en workshops, ter ondersteuning van het sociale weefsel in en rond het parkje van het Hof van Ryhove.

De gebruiker is geïnteresseerd om een deel van de Achterbouw, een voormalige kleedkamer, te gebruiken om de voorbereidingen te treffen (waaronder het bereiden van de degen) voor de workshops en activiteiten rond het bakhuis.

De gebruiker zal tevens instaan voor het sluiten (bij avond) van de tuinpoort van site Hof van Ryhove.

Het gebruik is kosteloos, er dient geen huurvergoeding betaald te worden in ruil voor een regelmatige aanwezigheid in het lokaal. De gebruiker dient een waarborg te stellen van 250

EUR. Per maand dient een forfaitair vergoeding betaald te worden van 28 EUR voor het verbruik van elektriciteit en gas.

De overeenkomst gaat in vanaf de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en loopt af midden november 2024 omdat vanaf het najaar van 2024 de ruimte mogelijks opnieuw gebruikt kan worden als kantoorruimte voor stadspersoneel. Dit ligt op vandaag nog niet vast.

De overeenkomst kan door beide partijen te allen tijd opgezegd worden met een opzegtermijn van 1 maand.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om de overeenkomst bezetting ter bede met vzw Bakhuis goed te keuren, vanaf goedkeuring door het college en tot midden november 2024.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 112,00

Gebudgetteerd: Ja

De tellers blijven op naam van de Stad, die de EGW-factuur zal betalen. De huurder betaalt een maandelijks forfait.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FM Themagebouwen
Budgetplaats	349480000
Categorie*	E
Subsidiecode	nvt
2024	112
Totaal	112

Verwachte ontvangsten: € 112,00

Gebudgetteerd: Ja

De gebruiker zal maandelijks 28 euro betalen voor het verbruik van gas en elektriciteit.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E

Subsidiecode	nvt
2024	112
Totaal	112

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst bezetting ter bede (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst van bezetting ter bede te sluiten met vzw 'Het Bakhuis' met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderstraat 12 bus 301, ingeschreven in het RPR onder nummer 0719.993.485, voor het gebruik van een deel van het stadseigendom gelegen te Onderstraat 20-22, Gent, 2^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1595L, voor de duur van 4 maanden, ingaande bij de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en eindigend midden november 2024.

2024_CBS_07456 - Sluiten van een bezetting ter bede voor een deel van het stadseigendom gelegen te Gent, Onderstraat 20-22



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 'Het Bakhuis'** met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderstraat 12 301, ingeschreven in het RPR onder (BTW-)nummer 0719.993.485 en hier vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Mia Ackaert, bestuurder, wonende te 9000 Gent, Onderstraat 12,

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 heeft met de gebruiker een concessieovereenkomst afgesloten voor het gebruik van een deel van het parkje van het Hof van Ryhove, waarop zich een bakoven bevindt. De gebruiker organiseert rond het bakhuis allerlei activiteiten en workshops, ter ondersteuning van het sociale weefsel in en rond het parkje van het Hof van Ryhove. De bepalingen van deze concessieovereenkomst zijn en blijven van toepassing.

De gebruiker is geïnteresseerd om ook binnenruimte te kunnen gebruiken tijdens deze activiteiten en workshops. Momenteel is er binnenruimte beschikbaar in het aangrenzend gebouw. Deze ruimte kan vanaf het najaar van 2024 opnieuw gebruikt worden als kantoorruimte voor stadspersoneel. Dit ligt op vandaag nog niet vast.

De Stad wenst een deel van het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, bijkomend tijdelijk ter beschikking te stellen van de gebruiker door middel van een bezetting ter bedde in afwachting van de nieuwe bestemming die de Stad er wenst aan te geven.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent 2^{de} afdeling Gent

Het (deel van het) onroerend goed, zijnde lokaal G00.23 in de 'Achterbouw' op site Hof van Ryhove, hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand', gelegen te 9000 Gent, Onderstraat 20-22, Gent, 2^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1595L. (zie plan als 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.

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt in aanwezigheid van de eigenaar en de gebruiker, d.m.v. een fotoreportage.

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 werkatelier, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

Cocnreet zal het lokaal gebruikt worden om de voorbereidingen te treffen (waaronder het bereiden van de degen) voor de workshops en activiteiten rond het Bakhuis.

De gebruiker staat tevens in voor het sluiten (bij avond) van de tuinpoort van site Hof van Ryhove.

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 Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

De Stad kan de ruimte ter beschikking stellen aan bijkomende gebruikers (gedeeld gebruik) indien de aard van het gebruik dit toelaat.

De gebruiker 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.

Het in gebruik gegeven pand mag niet toegankelijk worden gesteld aan publiek zonder voorafgaande toestemming van de Dienst Vastgoedbeheer. 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.

De gebruiker is op de hoogte van de bescherming van het goed als monument.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten vanaf goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen tot midden november 2024.

De overeenkomst kan ten allen tijde opgezegd worden door beide partijen met een opzegtermijn van 1 maand.

Indien de gebruiker na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de Stad hiertoe in kennis te stellen. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

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 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

Per maand zal een forfaitaire vergoeding voor elektriciteit en gas van **28 EUR** dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31091000283955 van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++ . . / / +++ en moet betaald worden tegen de eerste van de maand. Bij niet-betaling van de last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Omwille van boekhoudkundige redenen zijn de betalingen van de eerste maand (18 juli – 17 augustus 2024) en de tweede maand (18 augustus – 17 september 2024) pas verschuldigd op 1 september 2024.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de Stad of de bezetter indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld.

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 250 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.

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 beroepsbezigdheden, 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 Vastgoedbeheer 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 clause ter kennis te brengen aan zijn medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

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

ARTIKEL 11- SLOTBEPALINGEN

De gebruiker zal bij het opmerken van een onregelmatigheid in het pand, ongeacht het feit of het een gedeelte van het pand betreft dat (exclusief) in gebruik is gegeven aan de gebruiker of niet, dit onmiddellijk melden aan de Dienst Vastgoedbeheer.

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 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.

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.

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.

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,

Voor de burgemeester,
bij delegatie

(zie ook: www.stad.gent/handtekendelegatie)

Voor de gebruiker,



Mia Ackaert

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

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