



Vergadering van 17 september 2024

**2024\_GR\_00676 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Zilverhof 34B, middels het toekennen van een huursubsidie - Goedkeuring**

**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 40, § 1 en artikel 41, 23°.
- 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 VIII 'Huur'.

**Motivering**

Op 7 mei 2020 werd tussen de Stad Gent en de vzw Prinsenhof Cultuur, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Rabotstraat 81, een huurovereenkomst gesloten betreffende een deel van de verdieping van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34B, kadastraal bekend onder 15<sup>de</sup> afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3556/G, voor een periode van zes jaar van 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2026.

Het gelijkvloers van deze stadseigendom werd tot nu toe door de Stad beschikbaar gesteld aan derden via Zalenverhuur van de Cultuurdienst. In het kader van een besparingsoefening, werd onderzocht om het gebruik van deze ruimte op het gelijkvloers via Zalenverhuur stop te zetten.

De vzw Prinsenhof Cultuur is vragende partij om ook het gelijkvloers in huur te nemen en de Stad is bereid om op die vraag in te gaan, indien de huurder bereid is om een bijkomende huurvergoeding te betalen, ter waarde van de geschrapte exploitatiebudgetten. De huurder gaat hiermee akkoord.

De huurovereenkomst d.d. 7 mei 2020 wordt stopgezet en vervangen door een nieuwe huurovereenkomst voor het volledige stadseigendom.

De vergoeding voor dit volledige goed bedraagt 16.667,60 euro per jaar. De huurder zal een bedrag van 11.765,80 euro per jaar betalen, en voor het saldo van 4.901,80 euro per jaar wordt een huursubsidie toegekend ter waarde van de gederfde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van de Dienst Cultuur.

De huurder zal zelf rechtstreeks instaan voor de betaling van de nutsvoorzieningen.

Het is de huurder toegelaten om delen van het verhuurde goed voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of

sportgericht karakter. De modaliteiten van deze terbeschikkingstellingen zijn opgenomen in een huishoudelijk reglement dat hiertoe door de huurder wordt opgesteld. Dit huishoudelijk reglement bevat o.a. de verhuurtarieven, waaruit moet blijken dat door de Stad erkende en/of betoelaagde verenigingen, alsook organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter, het goed tegen een gunstiger tarief ter beschikking krijgen dan andere verenigingen, organisaties of particulieren. Dit huishoudelijk reglement dient door de huurder aan de Dienst Cultuur van de Stad te worden bezorgd voorafgaand aan de implementatie ervan. De huurder dient hierover jaarlijks te rapporteren aan de Dienst Cultuur van de Stad.

Gezien het gelijkvloers via Zalenverhuur van de Cultuurdienst aan derden ter beschikking werd gesteld, waren er reeds goedgekeurde/gereserveerde terbeschikkingstellingen voor het najaar van 2024. De huurder is bereid om deze reeds goedgekeurde/gereserveerde terbeschikkingstellingen over te nemen. Het gaat om drie tentoonstellingen en een wekelijkse yogasessie. De huurder is bereid om voor de drie tentoonstellingen dezelfde tarieven als de Stad te hanteren. Voor de wekelijkse yogasessie kan de huurder het tarief van de Stad hanteren of hierover nieuwe afspraken maken. Vanaf 1 juli 2024 staat de huurder volledig zelf in voor de agenda en de invulling van het in huur gegeven goed.

Door middel van dit besluit wordt gevraagd om de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurontvangsten goed te keuren voor een bedrag van 4.901,80 euro per jaar aan vzw Prinsenhof Cultuur, maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Rabotstraat 81, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34B, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken. De erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is.
2. De huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren. Daartoe zal de huurder jaarlijks tegen uiterlijk 30 april aan de Stad rapporteren over het gebruik van de infrastructuur, zowel voor eigen activiteiten als voor het ter beschikking stellen aan derden. De rapportering omvat minstens een kalenderoverzicht (van het voorgaande jaar) met vermelding van de gebruiker, een omschrijving van de activiteit, en desgevallend het huurbedrag dat door de derde/gebruiker werd betaald. Daarnaast bezorgt de huurder ook jaarlijks een algemeen inhoudelijk en financieel verslag over de eigen werking.
3. De Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder.
4. Er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren.
5. De huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.

Tot slot wordt door middel van dit besluit gevraagd om het sluiten van de huurovereenkomst met vzw Prinsenhof Cultuur, maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Rabotstraat 81, goed te keuren, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34B, voor de duur van drie jaar van 1 juli 2024 tot en met 30 juni 2027, en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruiker.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum:**

**Voorgestelde uitgaven:** € 14.705,40

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 16.667,60 euro. De jaarlijkse huursubsidie bedraagt 4.901,80 euro.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Cultuur
<b>Budgetplaats</b>	341130000
<b>Categorie*</b>	E subs.
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU
<b>2024</b>	2.450,90
<b>2025</b>	4.901,80
<b>2026</b>	4.901,80
<b>2027</b>	2.450,90
<b>Totaal</b>	14.705,40

**Verwachte ontvangsten:** € 50.002,80

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 16.667,60 euro. De jaarlijkse huursubsidie bedraagt 4.901,80 euro. De jaarlijks effectief te betalen huurvergoeding bedraagt 11.765,80 euro. Deze huurvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en maandelijks betaald.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Vastgoed	Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	347250003	347250002
<b>Categorie*</b>	7020000	7020000
<b>Subsidiecode</b>	XHU.HUU	NIET_RELEVANT
<b>2024</b>	2.450,90	5.882,90
<b>2025</b>	4.901,80	11.765,80
<b>2026</b>	4.901,80	11.765,80

<b>2027</b>	2.450,90	5.882,90
<b>Totaal</b>	14.705,40	35.297,40

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

- Bijlage 1: plan gelijkvloers
- Bijlage 2: plan 1ste verdieping
- Bijlage 3: plan zolderverdieping
- Huurovereenkomst 2024-2027

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurinkomsten voor het bedrag van 4.901,80 euro per jaar aan vzw Prinsenhof Cultuur, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Rabotstraat 81, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34B, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken. De erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is.
2. De huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren. Daartoe zal de huurder jaarlijks tegen uiterlijk 30 april aan de Stad rapporteren over het gebruik van de infrastructuur, zowel voor eigen activiteiten als voor het ter beschikking stellen aan derden. De rapportering omvat minstens een kalenderoverzicht (van het voorgaande jaar) met vermelding van de gebruiker, een omschrijving van de activiteit, en desgevallend het huurbedrag dat door de derde/gebruiker werd betaald. Daarnaast bezorgt de huurder ook jaarlijks een algemeen inhoudelijk en financieel verslag over de eigen werking.
3. De Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder.
4. Er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren.
5. De huurder dient de voorwaarden, opgenomen in de huurovereenkomst, na te leven.