



---

**2024\_CBS\_12047 Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Nieuwland 65-69 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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**

Vzw Kapow gebruikt sinds 2014 een deel van het stadseigendom gelegen te Gent, Nieuwland 65-69 voor hun werking. Het betreft een oud-wegendepot van de Stad Gent dat op termijn een nieuwe bestemming zal krijgen. In afwachting van de nieuwe bestemming, kan vzw Kapow nog een overeenkomst krijgen tot 31/12/2025.

De bezettingsovereenkomst d.d. 29/10/2020 is ten einde gelopen op 31/10/2022. Momenteel lopen er nog oefeningen over de invulling op lange termijn van de volledige site. De overeenkomst is niet eerder verlengd omdat het lange tijd onzeker was of de site nog langer beschikbaar was, maar nu is duidelijk dat er nog wat bijkomende studiewerk nodig is, daarom kunnen de huidige gebruikers zeker nog tot 31/12/2025 de site blijven gebruiken.

Daarom wordt voorgesteld om met vzw Kapow een kosteloze bezettingsovereenkomst af te sluiten. De vzw zal daarvoor een forfait voor de nutsvoorzieningen betalen en zal ook de nodige verzekeringen afsluiten.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om goedkeuring te geven aan de kosteloze bezettingsovereenkomst te sluiten met vzw Kapow voor een deel van het stads eigendom gelegen te Gent, Nieuwland 65-69, voor de periode van 01/11/2022 tot 31/12/2025.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum:**

**Voorgestelde uitgaven: € 4.863,24**

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	FM Thema
<b>Budgetplaats</b>	349480000
<b>Categorie*</b>	E
<b>Subsidiecode</b>	niet_relevant
<b>2022</b>	255,96
<b>2023</b>	1.535,76
<b>2024</b>	1.535,76
<b>2025</b>	1.535,76
<b>Totaal</b>	4.863,24

**Verwachte ontvangsten: € 4.863,24**

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	347250002
<b>Categorie*</b>	E
<b>Subsidiecode</b>	niet_relevant
<b>2022</b>	255,96
<b>2023</b>	1.535,76
<b>2024</b>	1.535,76
<b>2025</b>	1.535,76
<b>Totaal</b>	4.863,24

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

- 20241218\_AK\_bezettingsovereenkomst Nieuwland 65\_vzw Kapow\_getekend.pdf (deel van de beslissing)
- 20241212\_AV\_plan Nieuwland 65-69\_00\_Invullingen.pdf

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde bezetting ter bedde te sluiten met vzw Kapow met betrekking tot een deel van het stadseigendom, gelegen te Gent, Nieuwland 65-69, voor de periode van 01/11/2022 t.e.m. 31/12/2025.

2024\_CBS\_12047 - Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Nieuwland 65-69



## 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,

en die handelen zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen.

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

2) De vereniging zonder winstoogmerk " **Kapow** ", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Nieuwland 65. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer: 0541.417.772 Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door:

De heer Matthias Hoogewys, dagelijks 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.

Partijen hebben sinds oktober 2014 een overeenkomst bezetting ter bedde voor het gebruik van een deel van het stadseigendom te Gent, Nieuwland 65-69. Het betreft een oud-wegendepot van de Stad Gent en op termijn zal deze site een nieuwe bestemming krijgen. In afwachting van de nieuwe bestemming, kan de overeenkomst met vzw Kapow nog verlengd worden tot 31/12/2025.

## **OVEREENKOMST**

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

### **Stad Gent 1<sup>ste</sup> afdeling Gent**

Een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Nieuwland 65-69, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 2383/X, met een oppervlakte van +- 168 m<sup>2</sup> hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand'. (zie plan als bijlage)

De Stad stelt haar infrastructuur in goede staat ter beschikking van de gebruiker, die aanvaardt en ze in goede staat terugbezorgt.

Bij het begin van de ingebruikneming wordt door de partijen op gedeelde kosten een staat van bevinding opgemaakt, eventueel aan de hand van een fotoverslag.

Na de ingebruikneming (op een vooraf af te spreken uur) zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het goed op gedeelde kosten worden opgemaakt.

## **Voorwaarden**

### **ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in gebruik gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als werkings- en stockageruimte voor activiteiten zoals opgenomen in de statuten van de gebruiker, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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.

Het is de gebruiker toegelaten om delen van het in gebruik gegeven pand voor welbepaalde periodes terbeschikking te stellen aan derde-gebruikers. Hiervoor kan de gebruiker louter een vergoeding van onkosten vragen. De vergoeding van deze gebruiken moet een werkelijke afrekening van de onkosten van het gebruik zijn en mag geen verdoken huurvergoeding zijn. De Dienst Vastgoed van de Stad kan hiertoe bewijsmateriaal opvragen bij de aanvragende vereniging of organisatie.

De gebruiker dient een overzicht van deze terbeschikkingstellingen te bezorgen aan de Dienst Vastgoed van de Stad indien daar om verzocht wordt. Al deze terbeschikkingstellingen mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn en ook alle privaat-commerciële initiatieven zijn uitgesloten. Bij twijfel over de aard van verenigingen of activiteiten kan er advies gevraagd worden aan de Dienst Vastgoed van de Stad.

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

Stad behoudt zich het recht om bijkomende voorwaarden op te leggen om eventuele overlast te beperken.

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

De gebruiker verbindt zich ertoe de voorschriften voorgeschreven door de brandweer na te leven.

## **ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode ingaande op 01/11/2022 om te eindigen op 31/12/2025 . De overeenkomst eindigt van rechtswege op 31/12/2025 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

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

De overeenkomst kan door beide partijen vroegtijdig beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzegtermijn van 3 maand.

## **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**

Per maand zal een forfaitaire vergoeding voor elektriciteit, gas en water van 127,96 EUR dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed**, 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.

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**

De waarborg voor het bedrag van 250,00 euro die is vastgesteld voor de overeenkomst bezetting ter bede d.d. 02/10/2014, dient als waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst.

## **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 propeere 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.

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.

## **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 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 - 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.

De gebruiker zal in samenspraak met de Jeugddienst een afsprakenkader opmaken over de invulling van de activiteiten in het jaar 2025. Als er geen afsprakenkader vastgelegd kan worden waarmee beide partijen akkoord zijn, dan kan het contract worden opgezegd.

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 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.

## **ARTIKEL 10 – GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE**

Het sanitair (lokaal 2C zoals aangeduid op plan in bijlage) wordt gemeenschappelijk gebruikt door verschillende verenigingen.

De gebruiker is, samen met de andere gebruikers van de gedeelde ruimte, verantwoordelijk voor de schoonmaak en kleine herstellingen in deze gemeenschappelijke ruimtes.

De gebruikers zullen hiervoor een huishoudelijk reglement opstellen om de praktische afspraken te maken zowel naar het gebruik van de lokalen als de kosten die aan het gebruik verbonden zijn.

## **ARTIKEL 11 – NON-DISCRIMINATIE**

De gebruiker engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- 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 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 uitbating.

### **ARTIKEL 11- SLOTBEPALINGEN**

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 [Matthias@kapow.be](mailto:Matthias@kapow.be). 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 stadhuisse;
- 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 te Gent op ~~12/18/2024~~ in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,

