



Vergadering van 13 februari 2025

2025_GR_00118 Sluiten van een bijakte aan de huurovereenkomst d.d. 22.10.2018 betreffende het pand gelegen te Gent, Henri Dunantlaan - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Evita Willaert

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Motivering

De Stad huurt sinds december 2015 een pand gelegen op de site van het AZ Jan Palfijn, aan de Henri Dunantlaan 5 te Gent, voor de huisvesting van het kinderdagverblijf Kobe en Nanou.

De huurovereenkomst d.d. 01/10/2015 liep ten einde op 30/06/2018 en werd bij gemeenteraadsbesluit van 22/10/2018 verlengd voor een periode van 9 jaar tot 30/06/2027.

Dienst Kinderopvang zou echter graag de overeenkomst nog een jaar extra verlengen van 01/07/2027 tot 30/06/2028. Nadien zal het kinderdagverblijf verhuizen naar een nieuwe locatie op de Tondelier-site.

In 2018 is éénmalig een bedrag van 350.000,00 euro betaald aan het AZ Jan Palfijn ter compensatie van de gedane investerings- en inrichtingswerken. Vanaf 01/07/2027 zal de maandelijkse huur 3.854,86 EUR bedragen, op vraag van de eigenaar, het AZ Jan Palfijn. Deze nieuwe huurprijs is berekend op basis van de investerings- en inrichtingswerken. Dit huurbedrag ligt onder de geschatte markthuurvergoeding van 7.105,00 EUR/maand (schattingsverslag d.d. 18/06/2024 van BV J. Vermeiren).

Daarnaast dient de Stad zoals voordien de energie via een vast forfait met afrekening op te nemen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de bijakte goed te keuren tot verlenging van de huurovereenkomst van 01/07/2027 tot 30/06/2028, met een aangepaste huurvergoeding.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 46.258,32

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Kinderopvang
Budgetplaats	3442141IH
Categorie*	E.
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2027	23.129,16
2028	23.129,16
Totaal	46.258,32

Verwachte ontvangsten: € 0,00

niet van toepassing

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20250127_AK_ontwerp bijakte overeenkomst Henri Dunantlaan_AZ Jan Palfijn.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijakte aan de huurovereenkomst d.d. 22.10.2018 met AZ Jan Palfijn betreffende het pand gelegen te Gent, Henri Dunantlaan 5A voor de periode van 01/07/2027 tot 30/06/2028.



BIJAKTE AAN DE HUUROVEREENKOMST D.D. 22/10/2018

Tussen de ondergetekenden:

1. **AZ Jan Palfijn Gent AV** (autonome verzorgingsinstelling), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Watersportlaan 5, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met het nummer BE0262.926.616

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Tom Balthazar

Ondergetekende enerzijds en hierna genoemd '**de verhuurder**' of '**het AZ Jan Palfijn**',

en

2. De **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

Mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,

Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd '**de Stad**' of de 'huurder',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Het verhuurde goed hoort in volle eigendom toe aan het AZ Jan Palfijn Gent AV, gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst, betreffende een ziekenhuis op en met grond en met alle aanhorigheden, afgesloten tussen het OCMW Gent, erfpachtgever, en het AZ Jan Palfijn Gent, erfpachter. Partijen hebben sinds 18/12/2015 een huurovereenkomst voor het verhuurde goed, de overeenkomst is in 2018 hernieuwd voor een periode van 9 jaar tot 30/06/2027. Onderhavige overeenkomst heeft als doel het gebruik te verlengen voor één jaar.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 – DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 3 van de huurovereenkomst d.d. 22/10/2018 wordt vervangen als volgt:

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 10 jaar ingaande op 01/07/2018 en zover de verhuurder een geldige (omgevings)vergunning behoudt. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd na kennisgeving bij aangetekend schrijven door de verhuurder indien deze zelf door de betrokken overheidsdienst in kennis gesteld wordt van het verlopen van de (omgevings)vergunning (wat de afbraak van het gebouw kan impliceren).

De opzegging kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren door de huurder mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden.

ARTIKEL 2 – VERGOEDING VOOR INVESTERING EN KOSTEN

Artikel 4 van de huurovereenkomst d.d. 22/10/2018 wordt vervangen als volgt:

De huurder zal éénmalig een vergoeding voor de uitgevoerde investeringen voor een bedrag van 350.000,00 EUR betalen aan de verhuurder ter compensatie van een deel van de aanpassings- en inrichtingswerken die door deze laatste zijn uitgevoerd aan het verhuurde goed (bij de Stad gekend als investeringssubsidie).

De vergoeding voor uitgevoerde investeringen zal door de Stad worden gestort op rekeningnummer BE65 0910 0093 7996 op naam van 'Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn'. Deze betalingen zijn ondertussen reeds uitgevoerd.

De huurder is voor het overige geen huurvergoeding verschuldigd aan de verhuurder tot 30/06/2027.

De huurder dient wel in te staan voor:

- de kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het kinderdagverblijf;
- de betaling van alle taksen en belastingen door de Federale staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later van het gedeelte van het goed opgelegd doch met uitsluiting van onroerende voorheffing;
- De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit op basis van het opgemeten verbruik aan de hand van een tussenteller. De huurder zal een maandelijks forfait van 150,00 EUR dienen te betalen op rekeningnummer BE65 0910 0093 7996 van het Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn. Er zal jaarlijks een afrekening opgemaakt worden op basis van het werkelijk door de tussentellers geregistreerde verbruik. Indien het werkelijk verbruik hoger is dan het betaalde forfait, zal de huurder het saldo bijstorten na het eenvoudig verzoek hiertoe van de verhuurder. Omgekeerd zal de verhuurder het aandeel van het betaalde forfait dat het werkelijk verbruik overstijgt, terugstorten aan de Stad binnen de maand na opmaak van de afrekening.

Vanaf 01/07/2027 is een maandelijks huur verschuldigd van 3.854,86 euro, de vergoeding dient maandelijks gestort te worden op rekening **BE37 0964 4137 0128** van AZ Jan Palfijn. Er zal een factuur worden opgemaakt voor de periode 01/07/2027 tot 30/06/2028 met een bedrag van 12 x 3.854.86 euro.

De huurvergoeding, zoals hierboven bepaald wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van deze vergoedingen zal geschieden volgens volgende formule:

basisvergoeding x nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

basisvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde juni
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde juni 2027

De aanpassing van de vergoedingen aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige vergoedingen aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoedingen en indien geen overeenstemming wordt bereikt, de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

ARTIKEL 3 – SLOTBEPALINGEN

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

- de verhuurder op dienst maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor het **AZ Jan Palfijn Gent**

De voorzitter

De bestuurder-directeur

Voor de **Stad Gent**

