



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_04080 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Tarbotstraat 61 - Bekrachtiging - Toekennen van een huursubsidie - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 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

Vzw Lousbergs heeft sinds 2014 een huurovereenkomst met de Stad voor de jeugd vleugel van het gebouw gelegen te Gent, Tarbotstraat 61. De vzw treedt op als beheerder van verschillende vzw's die het gebouw samen gebruiken.

In 2023 is een open oproep gelanceerd voor de invulling van het volledig gebouw (dit omvat zowel de jeugd vleugel als het buurtcentrum). Bij deze oproep stelde vzw Lousbergs zich kandidaat voor de invulling van de jeugd vleugel en werd vzw Lousbergs geselecteerd als invuller/beheerder van de jeugd vleugel. Er waren toen geen kandidaten voor de invulling van het deel buurtcentrum.

Bij een tweede oproep in 2024 die betrekking had op de toekomstige invulling van het buurtcentrum, stelde vzw Lousbergs zich ook kandidaat voor dit deel en werd de vzw als de voorkeurskandidaat geselecteerd.

Na verschillende gesprekken met de Stad (o.a. met dienst Vastgoed, Jeugddienst en Dienst Ontmoeten en Verbinden) is er een samenwerking met de Stad opgesteld door vzw Lousbergs. De vzw zal de komende 5 jaar optreden als beheerder van het volledig gebouw (jeugdvlugel en buurtcentrum).

In die hoedanigheid zijn de Stad en vzw Lousbergs de voorbije maanden in gesprek gegaan over de modaliteiten van de af te sluiten overeenkomst voor het gebruik en beheer van het volledige gebouw.

De vzw-huurder engageert zich om tijdens de duur van het contract actief mee te werken aan een aantal buurtactiviteiten en alsook om in haar eigen activiteiten zoveel mogelijk rekening te houden met (kwetsbare) buurtbewoners. De werking zal jaarlijks geëvalueerd worden door de Jeugddienst en de Dienst Ontmoeten en Verbinden.

De huurder zal hiervoor een 100 % huursubsidie genieten voor het bedrag van 28.468,16 euro/jaar.

De huurder zal instaan voor de betaling van de energiekosten en verzekering.

Door middel van dit besluit wordt aan de gemeenteraad gevraagd om de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurontvangsten goed te keuren voor een bedrag van 28.468,16 euro per jaar aan vzw Lousbergs, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te Gent, Tarbotstraat, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder dient zich te houden aan de voorwaarden opgenomen in de open oproepen 'Invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs en/of JOC Lousbergs' d.d. 07/09/2023 en 'Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs' d.d. 29/02/2024 en de ingediende dossiers bij deze open oproepen.
2. 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 of gedeeltelijk te financieren;
3. De huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

Tot slot wordt door middel van dit besluit aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd om het sluiten van de overeenkomst met vzw Lousbergs te bekrachtigen, voor de huur van het stadseigendom gelegen te Gent, Tarbotstraat 61, voor duur van 5 jaar vanaf 01/01/2025 en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruiker.

Deze overeenkomst bevat enerzijds de afspraken voor het gebruik van het oud-buurtcentrum en vervangt anderzijds de huurovereenkomst tussen de Stad en vzw Lousbergs die goedgekeurd werd door het college van 22/02/2024 aangaande de 'jeugdvlugel' van het gebouw.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 23/04/25

Voorgestelde uitgaven: € 142.340,80

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huursubsidie bedraagt 28.468,16 euro en zal voorzien worden door de Jeugddienst.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Jeugddienst
Budgetplaats	3406300WK
Categorie*	E subs
Subsidiecode	XHU.HUU
2025	28.468,16
2026	28.468,16
2027	28.468,16
2028	28.468,16
2029	28.468,16
Totaal	142.340,80

Verwachte ontvangsten: € 142.340,80

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huur is bepaald op 28.468,16 EUR.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	28.468,16
2026	28.468,16
2027	28.468,16
2028	28.468,16
2029	28.468,16
Totaal	142.340,80

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst Tarbotstraat 61 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst Tarbotstraat 61

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurinkomsten voor het bedrag van 28.468,16 euro per jaar aan vzw Lousbergs voor de huur van het stads eigendom, gelegen te 9000 Gent, Tarbotstraat 61, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder dient zich te houden aan de voorwaarden opgenomen in de open oproepen 'Invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs en/of JOC Lousbergs' d.d. 07/09/2023 en 'Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs' d.d. 29/02/2024 en de ingediende dossiers bij deze open oproepen.
2. 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 of gedeeltelijk te financieren;
3. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 2:

Bekrachtigt de bijgevoegde huurovereenkomst met vzw Lousbergs met betrekking tot het stads eigendom, gelegen te Gent, Tarbotstraat 61, voor de duur van 5 jaar, ingegaan op 01/01/2025 en eindigend op 31/12/2029, onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze gebruiker.

2025_CBS_04080 - Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Tarbotstraat 61 - Bekrachtiging - Toekennen van een huursubsidie



HUUROVEREENKOMST

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, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- 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**',

en

2) De vzw Lousbergs, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Tarbotstraat 61D, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0564.918.003,

Hier, overeenkomstig artikel 28 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Nele Merlier, bestuurder,
- Jonas Quinteyn, bestuurder,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd '**de huurder**',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Vzw Lousbergs heeft sinds 2014 een huurovereenkomst met de Stad voor de jeugd vleugel van het gebouw gelegen te Gent, Tarbotstraat 61. De vzw treedt op als beheerder van verschillende vzw's die het gebouw samen gebruiken.

In 2023 is een open oproep gelanceerd voor de invulling van het volledig gebouw (dit omvat zowel de jeugd vleugel als het buurtcentrum), bij deze oproep werd vzw Lousbergs geselecteerd als invuller/beheerder van de jeugd vleugel (er waren toen geen kandidaten bij voor het deel buurtcentrum).

Bij een tweede oproep in 2024 die betrekking had op het buurtcentrum, werd de vzw als de voorkeurskandidaat geselecteerd. Na verschillende gesprekken met de Stad (Jeugdendienst en de Dienst Ontmoeten en Verbinden) is er een nieuwe samenwerking opgesteld door de vzw. Vzw Lousbergs zal optreden als beheerder van het volledig gebouw (jeugd vleugel en buurtcentrum) de komende 5 jaar en sluit in die hoedanigheid ook deze overeenkomst af met de Stad.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel de huur voor het volledig gebouw vast te leggen.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een gebouw gelegen te Gent, Tarbotstraat 61, met een grootte van ongeveer 1.785 m² (volledig hoofdgebouw + deel berging), gekend bij het kadaster onder GENT, 4^e afdeling, sectie D, onder het nummer 3609/A/2 (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*'). Het verhuurde goed is aangeduid op het plan in bijlage 1.

De binnentuin maakt geen deel uit van deze overeenkomst gezien de binnentuin een publiek park blijft. De huurder is wel gehouden deze tuin open te stellen tijdens haar werkingsmomenten en dit minimaal 5 halve dagen per week waaronder 1 halve dag in het weekend.

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. De intredende plaatsbeschrijving d.d. 29/09/2014 door de firma C.G.S. zal dienen als intredende plaatsbeschrijving voor de jeugd vleugel. Voor het gedeelte buurtcentrum zal een nieuwe intredende plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als kantoor-, werkings-, stockageruimte, dit conform de voorwaarden opgenomen in de open oproepen 'Invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs en/of JOC Lousbergs' d.d. 07/09/2023 en 'Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs' d.d. 29/02/2024 en de ingediende dossiers bij deze open oproepen.

In dit kader dient de huurder zelf activiteiten te verrichten in het in huur gegeven goed en de ruimte ook maximaal in te zetten voor (buurt)activiteiten, zoals beschreven in de respectievelijke open oproepen.

Deze activiteiten zullen steeds georganiseerd worden met het oog op het bereiken van kwetsbare buurtbewoners en zoveel mogelijk in overleg met de buurtwerker van de Dienst Ontmoeten en Verbinden.

De huurder engageert zich ook om tijdens de duur van het contract volgende taken op te nemen om de buurt te betrekken in hun werking:

- In het voorjaar van 2025 een openingsmoment te voorzien voor de buurt
- Verschillende keren per jaar actief deel te nemen aan buurtactiviteiten (Dekenijfeesten, Nieuwjaarsreceptie Buurt, Coyendans feesten,...)
- Aan te sluiten in netwerkoverleg van de wijk
- De buurtwerker op regelmatige basis mee uit te nodigen op de Raad van Bestuur van de vzw
- Voor de organisaties die in het gebouw zitten, de buurtgerichte activiteiten te laten doorgaan in de lokalen in gedeeld gebruik aan reductietarief. Voor andere buurtgerichte activiteiten zal er een systeem worden uitgewerkt met de buurtwerker.
- De mogelijkheid te voorzien dat de buurtwerker kan werken in de co-werkplaats voorzien in het gebouw

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard. Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

Het is niet toegelaten voor de huurder of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in huur gegeven goed.

Het is de huurder verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in huur gegeven goed. Opslag in functie van de werking is toegestaan.

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

De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

De huurder 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 verhuurder 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 huurder.

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

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar ingaande op 01/01/2025.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31/12/2029 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

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

De huurder en verhuurder mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS

4.1.

De jaarlijkse vergoeding voor het in huur gegeven goed wordt vastgesteld op 28.468,16 EUR.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige huurovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding op 0 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	28.468,16
Te betalen huurvergoeding	0
Huursubsidie	28.468,16

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 28.468,16 EUR met ingang van 01/01/2025 kan door de Stad Gent herzien worden na 5 jaar.

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De huurder dient zich te houden aan de voorwaarden opgenomen in de open oproepen 'Invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs en/of JOC Lousbergs' d.d. 07/09/2023 en 'Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs' d.d. 29/02/2024 en de ingediende dossiers bij deze open oproepen.
2. 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 of gedeeltelijk te financieren;
3. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

De huurder verbindt er zich toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

Jaarlijks zal een evaluatiemoment worden ingepland om de voorwaarden van deze overeenkomst en van de huursubsidie te evalueren. De Stad zal hiervoor een uitnodiging sturen.

De huurder verbindt er zich toe bij ondertekening, alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst, zijn balans en rekeningen, alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand, aan de Stad te bezorgen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de volgende verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op deze verjaardag.

4.2. Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag kan de Stad van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. De huurder zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

5.2. De huurder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente of enige andere overheidsinstelling, nu of later voor (zijn gedeelte van) het in huur gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

5.3. Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag kan de Stad van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 6 - INDEXATIE

De huurvergoeding, bepaald in artikel 4, of enig andere vergoeding, bepaald in artikel 5 met uitzondering van de vergoeding bepaald in artikel 5.2, worden 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 en voor de eerste maal op 01/01/2026:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde december;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde december 2024.

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 7 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2.500,00 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

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

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 8 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

De verhuurder wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de huurovereenkomst.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe het in huur gegeven goed 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 huurder neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder neemt op zijn beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

D. Veranderingen of verbeteringen

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de Stad blijven.

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

Indien de huurder 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 huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 9 - VERZEKERINGEN

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien 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 huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 oud burgerlijk wetboek.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 oud B.W. en verder 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 huurder 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 10 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen en verhuringen in het kader van de beheersopdracht.

In geval van door de Stad goedgekeurde onderverhuring, blijven de verplichtingen van de (hoofd)huurder voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de huurovereenkomst, is de huurder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd tot op de dag van de effectieve huuroverdracht betaald heeft.

De huurder verbindt zich er toe om delen van het gehuurde pand voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties zoals beschreven in de open oproepen 'Invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs en/of JOC Lousbergs' d.d. 07/09/2023 en 'Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs' d.d. 29/02/2024, en de ingediende dossiers bij deze open oproepen.

Bij het afsluiten van dit contract wordt het gebouw gedeeld gebruikt door volgende vzw's:

- Vzw Vlaamse Dienst Speelpleinwerking (VDS)
- Vzw Go Boom
- Vzw De Tinten
- Kookploeg Solidair
- Vzw Bizon
- Vzw Ekoli
- Vzw Hand in Hand
- Vzw Een Hart voor Vluchtelingen (EHVV)
- Vzw Gent Solidair
- Vzw Nerdlab
- KSA Lousbergs
- Draadlab

Wijzigingen van gebruikers/beheerders is mogelijk mits dit in overleg gebeurd met de Stad.

De huurder engageert zich om toekomstige huisvestingsvragen uit de buurt steeds grondig te bekijken en waar mogelijk mee op te nemen in hun werking.

De huurder kan de gemaakte kosten (energie, onderhoud,...) aanrekenen aan de andere gebruikers.

Hiervoor kan de huurder louter een vergoeding van de 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 huurder 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.

ARTIKEL 11 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

a) ingeval de huurder als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de huurder niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan;

b) indien het gebruik door de huurder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de huurder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de huurder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de huurder:

a) indien de huurder de bepalingen van artikel 9 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de huurder de aard of bestemming van het hierbij in huur gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 10 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) ingeval de huurder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

e) ingeval de huurder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande huurschulden zijn waaraan de huurder niet kan voldoen;

f) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de verhuurder overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de huurder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 12 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Onderhavige overeenkomst vervangt de overeenkomst d.d. 22/02/2024 tussen partijen afgesloten betreffende de jeugdvlugel van het in huur gegeven goed.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

ARTIKEL 13 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder 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 14 - MEUBILAIR POLYVALENTE ZAAL

In de polyvalente zaal zal er meubilair staan die eigendom is van de Stad, het betreft:

143 stoelen
 27 tafels (3 karren)
 6 podia elementen en 1 trap
 5 barstoelen
 1 waterhaspel
 2 micro's
 2 micro kabels
 Muziekinstallatie

De volledige lijst met foto's zal als bijlage 2 gevoegd worden bij deze overeenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe dit meubilair als een voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken. Bij schade dient de vzw dit binnen 7 dagen te melden aan de Dienst Vastgoed van de Stad Gent. Op het einde van de overeenkomst dient dit meubilair terug gegeven te worden aan de Stad Gent.

ARTIKEL 15 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, aan hen kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren eigenaarsherstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

De huurder 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 huurder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in huur gegeven goed te bezichtigen.

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

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het in huur gegeven goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in huur gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder, met inbegrip van registratierechten.

De huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De huurder kan de huurovereenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierelaas.

Wanneer de huurder nalaat het contract te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de huurder, zelfs al wordt de boete aan de Stad aangerekend na het beëindigen van de overeenkomst.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder op diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Opgemaakt te Gent op in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder,