



2025_CBS_11214 Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot een deel van het onroerend goed (oostelijke loodsen FNO), gelegen te Gent, Nieuwevaart - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 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 Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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 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 augustus 2025 heeft de Stad een open oproep gelanceerd om een tijdelijke invulling te zoeken voor de oostelijke loodsen op de FNO-site.

In november 2025 heeft een jury het voorstel van vzw Ghent Basketball als beste beoordeeld en werd dit door het college goedgekeurd. Aansluitend is er een gesprek geweest tussen de vzw en de betrokken diensten om de voorwaarden van de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst en de bezettingsovereenkomst te bespreken. De samenwerkingsovereenkomst met de voorwaarden rond de werking en de bijhorende subsidies en voorwaarden zal door de Dienst Stedelijke Vernieuwing aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

Voor het gebruik van de oostelijke loodsen wordt voorgesteld om een overeenkomst bezetting ter bedde af te sluiten met vzw Ghent Basketball, met zetel te 9000 Gent, Huidevetterskaai 32A, bus 01, gezien het tijdelijk karakter van het gebruik in afwachting van de herbestemming van deze gebouwen.

De vzw dient voor het gebruik van de loodsen geen vergoeding te betalen maar zal wel zelf instaan voor het EGW-verbruik en het afsluiten van de nodige verzekeringen. Daarnaast zal de vzw ook zelf instaan voor het verder gebruiksklaar maken van de loods, en zal hij daarvoor een dossier opmaken voor een aanvraag bij het Fonds Tijdelijke Invulling (dienst Beleidsparticipatie). Indien de vzw niet uiterlijk op 1 april 2026 over de nodige middelen beschikt om de loods gebruiksklaar te maken, komt er automatisch een vroegtijdig einde aan de overeenkomst.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven aan de overeenkomst bezetting ter bedde betreffende een deel van het stadseigendom gelegen te Gent, Nieuwevaart 153 (oostelijke loodsen FNO) voor de periode vanaf de goedkeuring door het college tot 31/12/2027.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst bezetting ter bedde Nieuwevaart 153 (oostelijke FNO loodsen) (deel van de beslissing)
- Bijlage bij de overeenkomst bezetting ter bedde - plan oostelijke loodsen

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst bezetting ter bedde te sluiten met vzw Ghent Basketball, met zetel te 9000 Gent, Huidevetterskaai 32A, bus 01, met betrekking tot een deel van het stadseigendom (zijnde de oostelijke loodsen FNO), gelegen te Gent, Nieuwevaart 153 voor de periode vanaf de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen tot 31/12/2027.

2025_CBS_11214 - Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot een deel van het onroerend goed (oostelijke loodsen FNO), gelegen te Gent, Nieuwevaart



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, 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) **Vzw Ghent Basketball**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Huidevetterskaai 32A bus/01. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer: 0544 283 628

Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door:

De heer Jasper Vanderpe, 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.

In augustus 2025 heeft de Stad een open oproep gelanceerd om een tijdelijke invulling te zoeken voor de oostelijke loodsen op de FNO-site. Het voorstel van vzw Ghent Basketball is als beste dossier gekozen.

De Stad wenst daarom de de oostelijke loodsen op de FNO-site ter beschikking te stellen van de gebruiker door middel van een bezetting ter bedde, dit in afwachting van de verdere herontwikkeling van de FNO-site.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent 10^e afdeling Gent

Het onroerend goed, zijnde de oostelijke loodsen (exclusief de gewezen conciërgewoning) , hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand', gelegen te 9000 Gent, Nieuwevaart 153, afdeling 10, sectie K, deel van het perceelnummer 39/P (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 ten laatste binnen de maand na de ingangsdatum van de overeenkomst dient te worden opgemaakt.

Bij het einde van de overeenkomst dient de gebruiker het onroerend goed in de oorspronkelijke staat en in goede staat van onderhoud terug te geven.

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 werkingsruimte (zoals beschreven in het dossier dat is ingediend i.k.v. de open oproep 'tijdelijke invulling oostelijke FNO-loodsen') met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

Er mogen geen gevaarlijke of ontvlambare goederen/brandbare materialen 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 Vastgoed van de Stad Gent.

Het is de gebruiker toegelaten om delen van het onroerend goed voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter. 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 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.

Het gebruik van het in gebruik gegeven pand mag niet zorgen voor overlast.

De gebruiker is op de hoogte dat het in gebruik gegeven goed deel uitmaakt van een beschermd monument waardoor er specifieke eisen van toepassing zijn voor uit te voeren werken.

De gebruiker is op de hoogte dat het wandel- en fietspad tussen beide delen van het Bloemekenspark te allen tijde publiek toegankelijk zal zijn. De gebruiker is ook op de hoogte dat de toegangsweg steeds vrij moet zijn als toegang naar de noordelijke loodsen en het Manchestergebouw van de FNO-site.

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 huurder.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, ingaande op vanaf de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen (...../...../.....) en van rechtswege eindigend op 31/12/2027.

De overeenkomst kan door beide partijen vroegtijdig beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 1 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

De gebruiker zal instaan voor de rechtstreekse betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnementskosten of huurgeleden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

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 750,00 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.

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. De gebruiker kan bijkomende elektriciteitsvoorzieningen plaatsen mits voorafgaand positief advies van de Stad en herkeuring van de installatie.

Riolering wordt niet voorzien; de uitvoerder staat zelf in voor het plaatsen, onderhouden en ledigen van sanitaire voorzieningen.

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 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.

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 – ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt van rechtswege vroegtijdig ontbonden indien vzw Ghent Basketball uiterlijk op 1 april 2026 oordeelt dat er niet voldoende middelen verkregen is uit het Fonds Tijdelijke invulling om de nodige werken uit te voeren die noodzakelijk zijn om de tijdelijke invulling te voorzien.

Momenteel is er geen elektriciteit of wateraansluiting aanwezig. De Stad verbindt zich ertoe om elektriciteit en water tot in de loods te voorzien (onder meer voor noodverlichting). Indien de Stad deze nutsvoorzieningen niet realiseert binnen een redelijke termijn na ondertekening van de overeenkomst, heeft vzw Ghent Basketball het recht om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door schriftelijke kennisgeving, overeenkomstig art. 5.105 BW.

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 12- 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 Vastgoed.

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 info@ghentbasketball.org. 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.

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

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

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,