



2026_CBS_00313 Opschorten van de huur ten gevolge van restauratiewerken naast het in huur gegeven goed en overdracht van de handelshuurovereenkomst, beide m.b.t. het stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+ - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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 56, § 3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII 'Huur'.

Motivering

1. In zitting van het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2023 werd goedkeuring verleend aan de overdracht van de handelshuurovereenkomst d.d. 19 september 2000 met betrekking tot het stadseigendom 'penshuisje nr. 4', gelegen te 9000 Gent, Pensmarkt 2+, kadastraal bekend als Gent, 3de afdeling, Sectie C, nummer 13/5 voor de uitbating van een zaak als frietkraam aan een natuurlijk persoon.

2. Sinds augustus 2024 zijn er restauratiewerken opgestart aan het aanpalende stadseigendom 'Groot Vleeshuis'. De handelshuurder kon zijn frituur sinds de start van de werken verder uitbaten, doch, omwille van de veiligheid van de handelshuurder en de klanten, met aangepaste openingsuren. De openingsuren zijn sinds augustus 2024 beperkt tot de avondshift, weekends, feestdagen en vakanties.

Sinds 1 oktober 2025 heeft de handelshuurder echter, op vraag van de Stad, de uitbating van de frituur volledig moeten stopzetten. De restauratiewerken van het Groot Vleeshuis concentreren zich nu in de zone van de frituur. Initieel was voorzien dat de handelshuurder na 4 maanden de frituur opnieuw zou kunnen openen. Tijdens de restauratiewerken is gebleken dat de staat van penshuisje nr. 4 te slecht is om opnieuw uit te baten. De handelshuurder zal penshuisje nr. 4 pas

kunnen uitbaten na uitvoering van werkzaamheden door de Stad. Dienst FM Themagebouwen heeft inmiddels een offerte opgevraagd voor de studie van deze werken. De huurder heeft in tussentijd een andere locatie gevonden om zijn uitbating tijdelijk verder te zetten, tot het ogenblik waarop de restauratie van het penshuisje rond is en hij hier naartoe kan terugkeren.

De Dienst Vastgoed stelt bijgevolg voor de huur vanaf 1 oktober 2025 op te schorten, alsook de onroerende voorheffing voor de periode van inactiviteit niet aan te rekenen.

De handelshuurder heeft reeds betaald voor de maanden oktober, november en december 2025. Het bedrag voor deze maanden van in totaal 2.602,67 EUR zal bijgevolg teruggestort moeten worden.

3. Verder heeft de handelshuurder de Stad op 22 december 2025 geïnformeerd dat hij een commanditaire vennootschap heeft opgericht met de naam HENDRIK – Groep Kadee, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lozevisserstraat 72-74, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 1031.435.840. Het is de bedoeling dat de frituur door deze commanditaire vennootschap zal worden uitgebaat en dat deze ook de handelshuur overneemt.

Volgens de lopende handelshuurovereenkomst is het de huurder verboden zijn huurrecht af te staan of onder te verhuren. Volgens artikel 10 van de Wet betreffende de handelshuur kan de eigenaar een overdracht van de handelshuurovereenkomst niet weigeren, indien deze gepaard gaat met de overdracht van de handelszaak, zelfs indien de handelshuurovereenkomst een verbod tot overdracht van het huurrecht bevat. De geplande overdracht is een overdracht met de handelszaak, waarbij de bestemming ongewijzigd blijft. De overdracht kan m.a.w. niet geweigerd worden.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het opschorten van de huurinkomsten van de handelshuurovereenkomst d.d. 19 september 2000, vanaf 1 oktober 2025 tot het einde van de inactiviteit, m.b.t. het in huur gegeven stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+ en bijgevolg aan het terugbetalen van de huurgelden die onverschuldigd door de huurder voor die periode zijn betaald.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het niet doorrekenen van de onroerende voorheffing aan de handelshuurder vanaf 1 oktober 2025 tot het einde van de inactiviteit, m.b.t. het in huur gegeven stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd kennis te nemen van de wijziging van de juridische structuur van de handelshuurder en de overdracht van de handelshuurovereenkomst d.d. 19 september 2000 aan HENDRIK – Groep Kadee CommV met ingang vanaf 1 januari 2026.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 15.616,06

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	-2.602,67
2026	-10.410,71
2027	-2.602,68
Totaal	-15.616,06

De maandelijkse huurvergoeding bedraagt 867,56 EUR (geïndexeerd tot en met 2025). De huur wordt vanaf 1 oktober 2025 opgeschort tot het einde van de inactiviteit. Dienst FM Themagebouwen schat dat de werken aan penshuisje nr. 4 klaar zullen zijn in het voorjaar van 2027 (31 maart 2027).

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt het opschorten van de huurinkomsten van de handelshuurovereenkomst d.d. 19 september 2000, vanaf 1 oktober 2025 tot het einde van de inactiviteit, m.b.t. het in huur gegeven stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+, goed.

Artikel 2:

Keurt goed de onroerende voorheffing niet door te rekenen aan de handelshuurder vanaf 1 oktober 2025 tot het einde van de inactiviteit, m.b.t. het in huur gegeven stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+.

Artikel 3:

Neemt kennis van de overdracht van de handelshuurovereenkomst d.d. 19 september 2000 aan HENDRIK – Groep Kadee CommV, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lozevisserstraat 72-74, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 1031.435.840, met ingang vanaf 1 januari 2026.

2026_CBS_00313 - Opschorten van de huur ten gevolge van restauratiewerken naast het in huur
gegeven goed en overdracht van de handelshuurovereenkomst, beide m.b.t. het
stadseigendom, gelegen te Gent, Pensmarkt 2+