

OVEREENKOMST TOT MEDE-GEBRUIK

Tussen de ondergetekenden:

De PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, met zetel te 9000 Gent, Charles de Kerchovelaan 189, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0207.725.795, vertegenwoordigd door de deputatie, voor wie hier handelen:

1. de heer MOENS Kurt, bevoegde gedeputeerde,
2. de heer GHYSENS Steven, provinciegriffier,

in uitvoering van het besluit van de Provincieraad van 17 december 2025;

hierna genoemd "de eigenaar" of "de Provincie"
en

De STAD GENT, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie hier handelen

1. Mevrouw HAFSA EL-BAZIOUI, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
2. Mevrouw MIEKE HULLEBROECK, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad,

hierna genoemd "de gebruiker" of "de Stad"

wordt het volgende overeengekomen:

PREAMBULE

Tussen de Provincie en de Stad werd op 21 december 2017 een overeenkomst tot medegebruik gesloten m.b.t. de sporthal J en cafetaria op de site Campus Henleykaai, gelegen te 9000 Gent, Abdisstraat 56. Daarnaast werd tussen de Stad en de Provincie op 29 september 2023 eveneens een overeenkomst tot medegebruik van de sporthal I op de Campus Henleykaai gesloten. Beide overeenkomsten lopen af op 31 december 2025.

De Stad en de Provincie wensen het medegebruik van beide sporthallen en de cafetaria verder te zetten vanaf 1 januari 2026 en hiervoor een globale overeenkomst tot medegebruik af te sluiten. De Stad kan vervolgens de gebruikers aanduiden en een vergoeding vragen aan de gebruikers.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel afspraken omtrent de wijze van uitvoering van het medegebruik te maken.

ALGEMENE BEPALINGEN MEDEGEBRUIK SPORHALLEN EN CAFETARIA CAMPUS HENLEYKAAI

Art. 1 – DOEL EN BESTEMMING

De Provincie, eigenaar, verleent een gebruiksrecht op de sporthallen I en J en de cafetaria aan de Stad, zodat de Stad en de Provincie ze samen gebruiken, voor louter sportgebonden activiteiten, volgens de modaliteiten van onderhavige overeenkomst. Het gebruiksrecht van de Stad zal uitsluitend toekomen aan erkende Gentse sportverenigingen met een bijkomende erkenning voor jeugdsportwerking.

Wijzigingen in de aard van de activiteiten kunnen slechts toegelaten worden na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de Provincie.

Art. 2 – VOORWERP

De overeenkomst heeft betrekking op volgende onroerende goederen, gelegen te 9000 Gent, Abdisstraat 56 en kadastraal bekend als zestiende afdeling, sectie K, nummer 0959/00X005:

2.1 De sporthal in blok J op de Campus Henleykaai (hierna genoemd 'Sporthal J'), en omvat het volgende (zoals aangeduid op de plannen gevoegd in bijlage 1 en 2):

- Niv. 0: in gemeenschappelijk gebruik: de Sporthal (739.17.008), hal met trap (739.17.0H1 en 739.17.0V1), administratie (739.17.006), gang spelers (739.17.0H6), kleedkamer (739.17.0S1), kleedkamer (739.17.0S2), kleedkamer (739.17.0S3), kleedkamer (739.17.0S4), kleedkamer scheidsrechter (739.17.0S5), kleedkamer scheidsrechter (739.17.0S6), ehbo/toezichtlokaal (739.17.012), berging sporthal (739.17.009) en in exclusief gebruik: berging sporthal (739.17.011) en berging sporthal (739.17.010);
- Niv. -1: berging (739.17.-102) in exclusief gebruik.

2.2 De cafetaria in blok J op de Campus Henleykaai (hierna genoemd 'Cafetaria'), en omvat het volgende (zoals aangeduid op het plan gevoegd in bijlage 3):

- Niv. 1: in gemeenschappelijk gebruik: de horecaruimte-open leercentrum (739.17.106), hal met trap (739.17.1H1 en 739.17.1V6) en berging (739.17.111) en in exclusief gebruik: keuken (739.17.109) en berging (739.17.110).

2.3 De sporthal in blok I op de Campus Henleykaai (hierna genoemd 'Sporthal I'), en omvat het volgende (zoals aangeduid op het plan gevoegd in bijlage 4):

- Niv.0: de Sporthal (incl. materialenberging), de centrale toegangshal met sanitair, en de toegangs-as vanuit de refter;
- Niv.-1: 2 kleedkamers, de trappenhal en gang naar de kleedkamers.

De Sporthallen J en I en de Cafetaria worden hierna samen 'het Goed' genoemd.

In de loop van de overeenkomst kunnen partijen in onderling overleg beslissen om het voorwerp van deze overeenkomst te wijzigen.

Art. 3 – STAAT VAN HET GOED

Het Goed wordt geacht in goede staat ter beschikking gesteld te zijn.

Partijen verbinden er zich toe om de infrastructuur als een normaal en zorgvuldig persoon te gebruiken en achter te laten.

Het is de Stad niet toegestaan reclame of bewegwijzering in de Sporthal I aan te brengen daar zowel het interieur als het exterieur van de campus beschermd zijn als monument.

Het aanbrengen van reclame of bewegwijzering in de Cafeteria of Sporthal J kan uitsluitend na overleg met de Provincie.

Art. 4 – UURREGELING

De Stad en de Provincie gebruiken het Goed volgens onderstaande uurroosters waarbij het gebruik door de Stad telkens in blauw is weergegeven en het gebruik door de Provincie in oranje.

De Stad maakt gebruik van het J-blok van het Goed tijdens volgende vakantieweken:

- krokusvakantie: 1 week
- paasvakantie: 2 weken
- augustus: eerste 2 weken volgens regeling schoolweek – laatste 2 weken volgens regeling vakantie
- herfstvakantie: 1 week
- kerstvakantie: 1e week regeling naschoolse werking – 2^e week regeling vakantie

De Stad maakt gebruik van het het I-blok van het Goed tijdens volgende vakantieweken:

- augustus: laatste 2 weken volgens regeling vakantie
- kerstvakantie: laatste week volgens regeling vakantie

4.1 – Uurregeling Sporthal I

- Tijdens schoolweken:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
8-9u							
9-10u							
10-11u							
11-12u							
12-13u							
13-14u							
14-15u							
15-16u							
16-17u							
17-18u							
18-19u							
19-20u							
20-21u							
21-22u							

- Tijdens vakantieweken:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
9-10u							
10-11u							
11-12u							
12-13u							
13-14u							
14-15u							
15-16u							
16-17u							
17-18u							
18-19u							
19-20u							
20-21u							
21-22u							

4.2 – Uurregeling Sporthal J

- Tijdens schoolweken:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
7-8u							
8u-8u30							
8u30-9u							
9-10u							
10-11u							
11-12u							
12-13u							
13-14u							
14-15u							
15-16u							
16-16u30							
16u30-17u							
17-18u							
18-19u							
19-20u							
20-21u							
21-22u							
22-23u			tot 22u30		tot 22u30		

- Tijdens vakantieweken:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
7-8u							
8-9u							
9-10u							
10-11u							
11-12u							
12-13u							
13-14u							
14-15u							
15-16u							
16-17u							
17-18u							
18-19u							
19-20u							
20-21u							
21-22u							
22-23u		tot 22u30			tot 22u30		

4.3 – Uurregeling Cafeteria schoolweken en vakantieweken:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
7-8u							
8-9u							
9-10u							
10-11u							
11-12u							
12-13u							
13-14u							
14-15u							
15-16u							
16-17u					tot 16u30		
17-18u							
18-19u							
19-20u							
20-21u							
21-22u							
22-23u							
23-00u30							

Art. 5 – DUUR

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 12,5 jaar ingaande op 1 januari 2026.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 juni 2038 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Art. 6 – BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

In geval van het structureel niet-naleven van de overeenkomst kunnen beide partijen te allen tijde eenzijdig de overeenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen met een ter post aangetekend gemotiveerd schrijven zonder dat er een vergoeding is verschuldigd, zoals hieronder bepaald.

De Provincie heeft minstens in de volgende gevallen het recht om de overeenkomst eenzijdig te verbreken, zonder dat de Stad op enige vergoeding aanspraak kan maken:

- bij grove tekortkomingen in hoofde van de Stad, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed, veroorzaakt door de Stad of haar huurders ingeval van verhuur overeenkomstig de bepalingen van artikel 8;
- bij een belangrijke verandering in de aard van de activiteiten waarvoor het goed gebruikt wordt door de Stad, zonder instemming van de Provincie;
- bij elke ongeoorloofde handeling van de Stad die objectief beschouwd de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de Provincie en de Stad onmogelijk maakt.

Alle kosten die ontstaan voor de Provincie door het niet-naleven van de overeenkomst door de Stad kunnen verhaald worden op de Stad.

Art. 7 – VERGOEDING

Vanaf 1 januari 2026 tot aan de einddatum van het contract vergoedt de Stad de Provincie voor het gebruik aan een vaste basisvergoeding van 225 000 EUR/jaar, te indexeren.

De basisvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013) en wordt ieder jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast volgens de formule:

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

De aanvangsindex is het gezondheidscijfer van de maand die aan de startdatum van deze overeenkomst voorafgaat, te weten het gezondheidsindexcijfer van de maand december 2025.

De nieuwe index is telkens het gezondheidsindexcijfer van de maand, voorafgaand aan die van de aanpassing.

Art. 8 – VERHUUR – HOOFDELIJKHEID

De Stad mag binnen de grenzen van haar gebruik het Goed verhuren dan wel ter beschikking stellen van derden, en de inkomsten uit al deze verhuringen innen.

Zij blijft hoofdelijk aansprakelijk voor haar huurders/gebruikers jegens de Provincie.

De Stad stelt wekelijks of tweewekelijks een overzicht op van de bezetting en gebruikers van het Goed en maakt dit over aan de Provincie.

Onderverhuring door de huurders van de Stad is enkel toegelaten mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Provincie aan de Stad.

Art. 9 – BEHEER EN EXPLOITATIE

De Provincie staat op eigen kosten in voor het beheer en de exploitatie van het Goed.

Onder beheer en exploitatie wordt onder meer verstaan, de schoonmaak, de nutsvoorzieningen, het technisch beheer, keuring en controles van het gebouw en het aanvragen van de nodige vergunningen, alsook technisch onderhoud en afschrijving van het gebouw.

De afspraken rond beheer en exploitatie (bv. frequentie/planning schoonmaak) kunnen tijdens de looptijd van de overeenkomst besproken en indien nodig bijgestuurd worden binnen het op dat moment beschikbare budget. Het schoonmaakprogramma wordt ter beschikking gesteld aan de Stad.

Art. 10 – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De Provincie draagt op eigen kosten alle grote en kleine onderhouds- en herstellingskosten aan het Goed.

Partijen verbinden er zich toe om de infrastructuur van het Goed als een goede huisvader te gebruiken.

De Stad heeft de verplichting om alle gebreken die zich voordoen tijdens haar gebruik van het Goed zo spoedig mogelijk te melden aan de Provincie.

De Stad kan rechtstreeks aansprakelijk gesteld worden (overeenkomstig artikel 8) voor alle schade die wordt veroorzaakt door individuele verenigingen en scholen die via de Stad gebruik maken van het Goed.

Art. 11 – SPORTINFRASTRUCTUUR EN MATERIAAL

Als uitgangspunt geldt dat iedere partij naar eigen noden en behoeften zoveel als mogelijk instaat voor zijn eigen los sportmateriaal in de Sporthallen.

De Provincie voorziet de vaste inrichting en uitrusting van het Goed. Deze blijft eigendom van de Provincie.

Alle bestaande en toekomstige vaste uitrusting is eigendom van de Provincie en wordt door de Provincie en de Stad gezamenlijk gebruikt. De Provincie staat in voor de keuring, het onderhoud en de herstelling ervan.

Art. 12 – OPENING EN SLUITING

Van maandag tot vrijdag staat de Provincie in voor de opening van het Goed. De sluiting gebeurt op verantwoordelijkheid van de Stad.

In het weekend, op feestdagen en tijdens de schoolvakanties, staat de Stad in voor de opening en de sluiting van het Goed. De Stad is telkens eindverantwoordelijke.

Art. 13 – TOEGANG

De toegang tot het Goed wordt verzekerd langs af te spreken routes. Het betreft een geautomatiseerde toegang met toegangsbadges.

De Provincie stelt 15 toegangsbadges ter beschikking van de Stad.

Art. 14 – HUISHOUELIJK REGLEMENT

Op de campus Henleykaai is een huishoudelijk reglement aangaande de sportaccommodatie, vastgesteld bij besluit van de deputatie op 16 mei 2019, van kracht. De Stad neemt kennis van het huishoudelijk reglement en verbindt er zich toe dit te doen naleven door de gebruikers en bezoekers van het Goed.

Art. 15 – ONROERENDE VOORHEFFING

De Provincie geniet een vrijstelling in de onroerende voorheffing op basis van de bestemming van het goed voor onderwijs. De Stad verbindt er zich toe haar activiteiten in de Sporthallen af te stemmen op deze bestemming zodat de vrijstelling behouden kan blijven.

Indien echter het medegebruik door de Stad ertoe zou leiden dat de door de Provincie bekomen vrijstelling onroerende voorheffing niet langer wordt toegekend dan zal de Stad de verschuldigde onroerende voorheffing ten hare laste nemen voor het deel dat betrekking heeft op het voorwerp van deze overeenkomst.

Art. 16 – VERZEKERINGEN

Partijen verzekeren hun eigen inboedel.

De Provincie verzekert het gebouw via een brandpolis in heropbouwwaarde tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag. De Provincie verzaakt daarbij kosteloos aan elk verhaal dat zij eventueel tegen de Stad evenals tegen alle personen van haar diensten en haar gemandateerden, zou kunnen uitoefenen, wegens nadeel dat zij zou ondergaan ten gevolge van gewaarborgde schadegevallen in het kader van een brandpolis.

De afstand van verhaal waarvan sprake, wordt uitgebreid ten voordele van alle besturen, alle openbare of private instellingen, alle groeperingen, verenigingen van leerlingen, evenals tegen alle personen, aan wie toegestaan wordt, onder kosteloze of bezwarende titel, voortdurend, voorlopig of uitzonderlijk over het (de) verzekerde gebouw(en) te beschikken,

het geval van kwaadwilligheid uitgesloten en in de mate dat de belanghebbenden hun aansprakelijkheid niet hebben laten dekken.

Het verhaal van derden is eveneens verzekerd ten voordele van de onderhuurders en/of gebruikers in wiens voordeel de huurdersaansprakelijkheid of het gebruikersgevaar eventueel werd uitgebreid.

Partijen verzekeren hun eigen burgerlijke aansprakelijkheid tegenover elkaar en tegenover derden, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij.

Art. 17 – ONTEIGENING

De Stad en de Provincie komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte door een derde instantie, afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar.

Art. 18 – BEZICHTIGING

De Provincie heeft het recht om te allen tijde het Goed tijdens het gebruik door de Stad in haar aanwezigheid te bezichtigen en er de staat van op te nemen.

Art. 19 – SLOTBEPALINGEN

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze: de Stad op het stadhuis; de Provincie op het provinciehuis.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

Bijlagen:

1. Plan blok J niveau 0
2. Plan blok J niveau -1
3. Plan blok J niveau 1
4. Plan Sporthal I
5. Huishoudelijk reglement aangaande de sportaccommodatie, vastgesteld bij besluit van de deputatie op 16 mei 2019

Opgemaakt op _____ in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart er één ondertekend te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent

de Algemeen Directeur

de bevoegde Schepen

HULLEBROECK Mieke

EL-BAZIOUI Hafsa

Voor de Provincie Oost-Vlaanderen

de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

GHYSENS Steven

MOENS Kurt