



## BRUIKLEENOVEREENKOMST

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,

en hierna genoemd “de Stad” of eigenaar,

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk OPERA BALLET VLAANDEREN**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Van Ertbornstraat 8, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0890.626.977;

Hier vertegenwoordigd door:

- Hugo van Geet, voorzitter
- Jan Raes, algemeen directeur

hierna ook genoemd “Opera Ballet Vlaanderen” of gebruiker,

wordt overeengekomen wat volgt:

## **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent en Opera Ballet Vlaanderen hadden een erfpachtovereenkomst afgesloten met betrekking tot het operagebouw te Gent (het “Operagebouw”), bestaande uit (1) het theatergebouw (“Koninklijke Opera” – Schouwburgstraat 3 te 9000 Gent en kadastraal gekend als Gent, 3de afdeling, sectie C, nummer 895L), (2) het “Café du Théâtre” en (3) het “Café Royal” (Schouwburgstraat 5 en 7 te 9000 Gent en kadastraal gekend als Gent, 3de afdeling, sectie C, nummer 895M). Stad Gent (eigenaar van het Operagebouw) treedt daarbij op als erfpachtgever en verleende een erfpachtrecht aan Opera Ballet Vlaanderen op voormelde onroerende goederen tot 31 december 2025.

## **OVEREENKOMST**

### **Artikel 1.      VOORWERP**

Stad Gent geeft het volgende goed in bruikleen aan de gebruiker, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Het operagebouw te Gent (het “Operagebouw”), bestaande uit (1) het theatergebouw (“Koninklijke Opera” – Schouwburgstraat 3 te 9000 Gent en kadastraal gekend als Gent, 3de afdeling, sectie C, nummer 895L), (2) het “Café du Théâtre” en (3) het “Café Royal” (Schouwburgstraat 5 en 7 te 9000 Gent en kadastraal gekend als Gent, 3de afdeling, sectie C, nummer 895M).

hierna ook genoemd het “**onroerend goed**” of het “**goed**”.

### **Artikel 2.      BESTEMMING**

Het goed zal uitsluitend worden gebruikt voor het ontruimen van het onroerend goed. Opera Ballet Vlaanderen zal nog 2 publieke voorstellingen en 1 personeelsevenement organiseren in het Operagebouw (1). Opera Ballet Vlaanderen staat ook in voor de ontruiming van het gebouw Schouwburgstraat 5 en 7 (2 en 3) en dit in samenspraak met NV Aviatic waarmee Opera Ballet Vlaanderen een handelshuurovereenkomst had afgesloten. Het gebouw Schouwburgstraat 5 en 7 wordt niet meer opengesteld voor publiek vanaf 1 januari 2026 en wordt enkel gebruikt voor de ontruiming ervan.

Het is de gebruiker 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.

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

Indien de gebruiker 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.

Het goed mag niet worden gebruikt voor bewoning. Op onderhavige overeenkomst is de woninghuurwet niet van toepassing.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook wordt niet toegelaten. De toepassing van de handelshuurwet van 30 april 1951 op onderhavige overeenkomst is uitgesloten.

Het niet nakomen van deze voorwaarden kan leiden tot verbreking van het contract.

### **Artikel 3.      DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode dat zal ingaan op **1 januari 2026** en eindigend van rechtswege en zonder dat daartoe enige opzegging of andere formaliteit vereist is, op **31 maart 2026**.

De overeenkomst kan in geen geval op geen enkele manier (bv. stilzwijgend) worden verlengd of vernieuwd, behalve mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord daartoe tussen partijen. De gebruiker dient zijn wens tot verlenging van de overeenkomst aan Stad Gent kenbaar te maken ten laatste 4 weken voor de afloop van de overeenkomst. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan door Stad Gent zullen worden vastgesteld.

Bij ontbinding/vereffening van de gebruiker zal onderhavige overeenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is en in voorkomend geval dient het goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van Stad Gent in zijn oorspronkelijke toestand.

### **Artikel 4.      STAAT VAN HET GOED**

De gebruiker verklaart hierbij het goed te kennen en te aanvaarden in de huidige staat waarin het zich bevindt, met alle eventuele zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De gebruiker zal het goed zodra de overeenkomst eindigt ter beschikking stellen van Stad Gent in ontruimde toestand. Dit houdt onder meer een ontruimingsplicht in van alle bezittingen van de gebruiker, alsook het volledig schoonmaken van het goed.

Bij eventuele nalatigheid is Stad Gent gemachtigd de kosten voor onderhoud/ontruiming te verhalen op de gebruiker zelf.

### **Artikel 5.      VERGOEDING**

Voor het gebruik van het goed dient geen vergoeding te worden betaald.

### **Artikel 6.      LASTEN EN KOSTEN**

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, met uitzondering van de onroerende voorheffing, gesteld of te stellen, hetzij op de vergunde afhankelijkheden, hetzij op de activiteiten of op de opbrengst, zijn voor rekening van de gebruiker.

De gebruiker wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen, over het bedrag van de belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste

bezwaar kunnen doen gelden tegen Stad Gent, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van een eventuele vergoeding of andere voorwaarden aan te vragen.

#### **Artikel 7. NUTSVOORZIENINGEN**

Alle abonnements- en aanverwante kosten inzake de aansluiting op en het verbruik van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, telefoon, kabel distributie, etc.) zijn volledig ten laste van de gebruiker.

#### **Artikel 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De gebruiker verbindt er zich toe het onroerend goed als voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden. De gebruiker zal alle herstellingen op zich nemen, voor zover zij veroorzaakt zijn door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor hij moet instaan.

De gebruiker zal eveneens op eigen kosten instaan voor de onderhouds- en keuringsverplichtingen aangaande het ter beschikking gestelde goed, waaronder het onderhoud van elektriciteits-, verwarmings- en gasinstallaties, stookinstallaties, van schoorsteenmantels, controle blustoestellen, zijnde snelblussers en haspels, keuring en onderhoud van branddetectie. Deze opsomming is niet beperkend. Indien de gebruiker nalaat de nodige herstellingen uit te voeren, heeft Stad Gent het recht op kosten van de gebruiker de werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

Het is de gebruiker slechts toegelaten om verbeteringen of andere wijzigingen aan te brengen aan het goed mits hij daartoe het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord bekomt vanwege Stad Gent. Dergelijke verbeteringen of andere wijzigingen gebeuren steeds op eigen kosten van de gebruiker.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het goed en aan Stad Gent blijven.

#### **Artikel 9. VRIJWARING EN AANSPRAKELIJKHEID**

Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal Stad Gent 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 onroerend goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van Artikel 3.101 van het Burgerlijk Wetboek (abnormale burenhinder).

De gebruiker is aansprakelijk jegens Stad Gent voor iedere schade die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt veroorzaakt aan het goed door de gebruiker of door derden.

Deze aansprakelijkheid zal in het bijzonder ook gelden indien het goed wederrechtelijk in gebruik wordt genomen door derden (bijvoorbeeld krakers) en dit rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten is aan enig gebrek aan zorgvuldigheid vanwege de gebruiker.

#### **Artikel 10. UITSLUITING SAMENLOOP EN AANSPRAKELIJKHEID HULPPERSONEN**

## §1. Uitsluiting samenloop contractuele – buitencontractuele aansprakelijkheid

De Partijen komen overeen dat, binnen de grenzen van wat wettelijk mogelijk is, de aansprakelijkheid wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van enige verbintenis van onderhavige overeenkomst exclusief beheerst wordt door de regels van het contractenrecht en dus niet bepaald wordt door de regels van het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht.

Voor zover dat wettelijk mogelijk is, doet iedere Partij in verband met deze aansprakelijkheid dan ook afstand van elke buitencontractuele vordering ten aanzien van de andere Partijen.

## §2. Uitsluiting aansprakelijkheid hulppersonen

De Partijen komen overeen dat, binnen de grenzen van wat wettelijk mogelijk is, de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van enige verbintenis van onderhavige overeenkomst enkel grond kan zijn voor een aansprakelijkheidsvordering jegens een Partij, en dus niet tegen één of meer hulpperso(o)n(en) van een Partij. De hulppersonen van een Partij kunnen zich, als derde begunstigde, rechtstreeks beroepen op dit artikel ten aanzien van een andere Partij.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder hulppersoon van een Partij begrepen: iedere bestuurder en iedere werknemer van een Partij, alsook iedere (andere) natuurlijke persoon of rechtspersoon die een Partij vertegenwoordigt in verband met de uitvoering van enige verbintenis van een Partij die voortvloeit uit onderhavige overeenkomst en/of die door een Partij werd belast met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van enige verbintenis van een Partij die voortvloeit uit onderhavige overeenkomst, ongeacht of die bestuurder, werknemer of (andere) natuurlijke persoon of rechtspersoon optreedt in eigen naam en/of voor eigen rekening, dan wel in naam en/of voor rekening van een Partij.

## **Artikel 11. BEWAKING**

Stad Gent neemt geen bewakingsplicht op zich. De gebruiker staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking en dit voor de volledige duur van de overeenkomst.

Bij vandalisme aan het goed dient Stad Gent steeds en zo spoedig mogelijk worden verwittigd (ten laatste op de eerst volgende werkdag). Indien vandalisme is voorgevallen dient steeds aangifte door de gebruiker gedaan te worden bij de politie binnen de 24u, die volgen op de vaststelling van het vandalisme en van zodra dit beschikbaar is, dient de gebruiker het PV-nummer door te geven aan Stad Gent. Stad Gent is niet verantwoordelijk voor diefstal van goederen opgeslagen in het goed.

## **Artikel 12. VERZEKERINGEN**

De gebruiker verbindt er zich toe om met betrekking tot het onroerend goed, gedurende de volledige duur van onderhavige overeenkomst de nodige verzekeringen af te sluiten bij een Belgische en een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid en huurdersaansprakelijkheid, (brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, blikseminslag.)

De gebruiker moet, op eerste verzoek van Stad Gent, een kopij van de verzekeringspolis overmaken aan Stad Gent.

### **Artikel 13. BODEMVERONTREINIGING**

De gebruiker verbindt er zich toe geen activiteiten uit te voeren op het goed die opgenomen zijn in de lijst van risico-activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikels 2,14° en 6 van het Bodemdecreet.

De gebruiker neemt met betrekking tot het goed de risico's van eventuele nieuwe bodem- of andere verontreiniging ten gevolge van het gebruik op zich en aanvaardt dat Stad Gent niets waarborgt aangaande de kwaliteit van de bodem.

De gebruiker verbindt zich er eveneens toe om geen vervuiling te veroorzaken op het goed. Indien op het einde van deze overeenkomst zou blijken dat er toch bodemvervuiling kan worden vastgesteld dewelke te wijten is aan de gebruiker, dan zal de gebruiker Stad Gent hiervoor schadeloos dienen te stellen. De gebruiker zal Stad Gent en haar afgevaardigden toelaten, indien nodig, onderzoeken uit te voeren in het kader van de verdere projectontwikkeling of bodemsaneringsprojecten, in samenspraak met de gebruiker.

### **Artikel 14. DIVERSE BEPALINGEN**

Er wordt uitdrukkelijk aan herinnerd dat huidige overeenkomst op geen enkele wijze afbreuk kan doen aan enige bepaling aan wetten, decreten, gemeentelijke of andere besluiten of verordeningen.

De gebruiker zorgt voor alle vergunningen, meldingen of andere toelatingen van overheidswege, van welke aard ook, die eventueel nodig zijn om het gebruik van het onroerend goed mogelijk te maken. De gebruiker zal Stad Gent tijdig op de hoogte brengen van het verkrijgen van deze toelatingen.

De gebruiker zal redelijke inspanningen leveren om de overlast naar de buurt te beperken. Indien er klachten komen van buurtbewoners i.v.m. overlast, is Stad Gent genoodzaakt om deze overeenkomst op te zeggen volgens de bepalingen opgenomen in artikel 3.

Het is de gebruiker verboden opschriften, tekens of aanduidingen met reclaimedoeleinden aan te brengen of te laten aanbrengen daar waar zij zichtbaar zijn van op om het even welke plaats in open lucht.

### **Artikel 15. NAZICHT**

Stad Gent behoudt zich het recht voor het ter beschikking gestelde goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen nazien en de gebruiker moet zich gedragen naar hun onderrichtingen. De schriftelijke aanwijzingen van de afgevaardigden van Stad Gent dienen door de gebruiker strikt opgevolgd te worden, voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

De gebruiker zal eveneens toelaten dat het goed op eenvoudig verzoek vanwege Stad Gent kan worden bezocht, in het kader van de verdere projectontwikkeling. Stad Gent verbindt zich ertoe om niet op een onredelijke wijze van dit bezoekrecht gebruik te maken.

**Artikel 16. NALEVING VOORWAARDEN CONTRACT**

De gebruiker machtigt Stad Gent om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van Stad Gent.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft Stad Gent het recht de overeenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de gebruiker.

**Artikel 17. KOSTEN VAN DE OVEREENKOMST**

Alle kosten en lasten, waartoe deze overeenkomst aanleiding kan geven, zijn uitsluitend voor rekening van de gebruiker.

**Artikel 18. GESCHIL**

In geval van enig geschil inzake deze overeenkomst betrachten de partijen vooreerst het geschil op minnelijke wijze op te lossen.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst dat niet op minnelijke wijze kan worden opgelost, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent.

Gedaan te Gent, op .....

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

**Voor de Stad Gent,**

Voor de burgemeester,  
bij delegatiebesluit  
(zie ook: [www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Mieke HULLEBROECK  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI  
Eerste schepen en schepen van Participatie,  
Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair  
Management en Digitalisering

**Voor de gebruiker,**

Hugo van Geet  
voorzitter

Jan Raes  
Algemeen directeur