



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) Stadsontwikkeling Gent, kortweg **“sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003, goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, algemeen directeur en voorzitter van het directiecomité.

Hierna ook genoemd **“sogent”** of **“gebruiker”**,

Hierna gezamenlijk ook de **“Partijen”** of elk afzonderlijk de **“Partij”** genoemd.

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent en Opera Ballet Vlaanderen vzw 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) trad daarbij op als erfpachtgever en verleende een erfpachtrecht aan Opera Ballet Vlaanderen op voormelde onroerende goederen tot 31 december 2025. Tussen de Stad Gent en Opera Ballet Vlaanderen werd een bruikleenovereenkomst afgesloten tot 31 maart 2026 voor ontruiming van het gebouw.

In het vooruitzicht van de eigendomsoverdracht van het Operagebouw van de Stad Gent aan sogent en de geplande renovatie wordt een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen de Stad Gent en sogent.

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 in de mate van het mogelijke aangewend worden voor tijdelijke invulling(en) tot aan de start van de renovatie van het Operagebouw.

De gebruiker mag in het kader van deze tijdelijke invulling(en) het hem verleende gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden of persoonlijke rechten aan derden toestaan m.b.t. (delen van) het Operagebouw (zoals onder meer verhuren, toestaan van een bezetting ter bedde, toestaan van een (onder)bruiklening,...) zonder voorafgaande toestemming van de Stad. De verplichtingen van de (hoofd)gebruiker voortvloeiend uit deze overeenkomst blijven onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

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 die zal ingaan op **10 april 2026** en eindigend van rechtswege en zonder dat daartoe enige opzegging of andere formaliteit vereist is, op het ogenblik dat de notariële akte tussen de Stad Gent en sogent wordt verleden betreffende de overdracht of de inbreng in natura van het Operagebouw in het kapitaal van sogent.

De overeenkomst kan door de Stad en de gebruiker te allen tijde worden beëindigd met een opzegtermijn van 6 maand, die ingaat de eerste dag van de maand volgend op het moment van opzeg.

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, inclusief 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 noodzakelijke 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.

Het is de gebruiker toegelaten om verbeteringen of andere wijzigingen aan te brengen aan het goed, zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van 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(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 Stad verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed te verzekeren voor wat betreft de risico's van brand en ev. bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag, met een vrijstelling per gebeurtenis van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540.

De partijen van huidige bruikleenovereenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat zij eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, evenals tegen alle personen van hun dienst en hun gemandateerden, wegens nadeel dat zij zouden ondergaan ten gevolge van schadegevallen zoals brand, waterschade of ongevallen en verbinden er zich toe een dergelijke afstand te doen en aanvaarden door elke onderhuurder of bezetter, evenals door hun verzekeraars, behalve het behoud van een verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

Wat betreft de aansprakelijkheid in eerste risico ten belope van € 275.000,00 aan ABEX-indexcijfer 540 per gebeurtenis, verbindt de gebruiker er zich toe gedurende de ganse periode van de overeenkomst, deze op grond van art. 1733 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, waterschade en glasbreuk.

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 dwingende bepaling van 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.

Artikel 15. KOSTEN VAN DE OVEREENKOMST

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

Artikel 16. 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 Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Gedaan te Gent, op 10 april 2026

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)

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,

Frank Van Goethem
algemeen directeur en voorzitter van het
directiecomité