



## 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) **Thuispunt Gent**, besloten vennootschap met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer BTW BE 0400.032.156, vertegenwoordigd door:

- De heer Geert Debel, manager vastgoed, met toepassing van het op 7/04/2025 verleende mandaat

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " de gebruiker ",

wordt overeengekomen wat volgt:

### VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad treedt hier enkel op als eigenaar van het in gebruik gegeven onroerend goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op het vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

De Stad wenst het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst ter beschikking te stellen van de gebruiker door middel van een bezetting ter bedde in afwachting van de sloop door deze gebruiker van betreffend goed ten laatste op 5/12/2031.

De datum van 5/12/2031 is ingegeven vanuit de renovatieplicht (6 jaar na aankoop door de Stad) overeenkomstig het energiedecreet, waarvoor vrijstelling is in geval van sloop.

Daarenboven moet er voor overheids/publieke gebouwen een EPC NR label E gehaald worden tegen 1/01/2028, welke datum uitgesteld wordt tot 1/01/2030 mits het beschikken over een EPC kNR, waarvoor

vrijstelling in geval van sloop. Er dient een omgevings – sloopvergunning beschikbaar te zijn één maand voor het EPC moet vernieuw worden (het label E moet gehaald worden).

Betreffend pand voldoet aan de voorwaarden om een dergelijk EPC klein niet residentieel gebouw te bekomen.

De gebruiker engageert zich om op eigen kosten/verantwoordelijkheid over een EPC kNR te beschikken tegen 1/12/2027, een sloop/omgevingsvergunning te bekomen tegen 1/12/2029 en effectief gesloopt te hebben tegen 5/12/2031.

De gebruiker zal de Stad tussentijds schriftelijk/via mail rapporteren over de evolutie van het dossier met medegaande timings.

Deze engagementen in hoofde van de gebruiker blijven gelden ook al wordt deze overeenkomst vroegtijdig beëindigd.

## **OVEREENKOMST**

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

### **Stad Gent 16<sup>ste</sup> afdeling Gent**

Een te slopen kantoorgebouw, zijnde Leiekaai 340, hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand', gelegen te Gent, 16<sup>de</sup> afdeling, sectie K, perceelnummer 679S2.

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.

Daar het handelt over een te slopen pand dient geen plaatsbeschrijving opgemaakt te worden.

### **Voorwaarden**

#### **ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in gebruik gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als kantoorruimte.

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 in gebruik gegeven pand mag niet toegankelijk worden gesteld aan publiek zonder voorafgaande toestemming van de Dienst Vastgoed, met uitzondering van de gebruikelijke baliefunctie die eigen is aan een kantoorruimte van een woonmaatschappij. Indien er toestemming wordt bekomen, zal de gebruiker het meldformulier evenementen indienen bij de bevoegde diensten en de nodige toestemming van de brandweer vragen.

#### **ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, ingaande de dag nadat het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring heeft verleend en van rechtswege eindigend op 5 december 2031.

De overeenkomst kan beëindigd worden mits onderling gedragen akkoord.

#### **ARTIKEL 3 - VERGOEDING**

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van bezetting ter bedde, 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 met betrekking tot het in gebruik gegeven pand op zich door door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing (pro rata) voor de periode van deze overeenkomst voor zover die verschuldigd zou zijn of worden.

## **ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN**

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

## **ARTIKEL 6 - WAARBORG**

Er dient geen waarborg gesteld te worden.

## **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 het in gebruik gegeven pand als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden, en op zijn uitsluitende kosten alle onderhouds -, herstellings -, en vervangingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken van het in gebruik gegeven pand voor de onder artikel 1 opgenomen bestemming.

Deze werken slaan onder meer maar niet beperkend op alle aanwezige technische installaties, en op alle binnen - , en buitenafwerkingen, hetzij door slijtage, ouderdom, louter defect, overmacht of welke reden dan ook.

Ook alle eventuele verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen door de gebruiker, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigdheden, worden uitgevoerd op zijn uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid.

De gebruiker is op de hoogte dat de Stad, gezien de tijdelijke aard van het gebruik, geen structurele werken noodzakelijk voor de veiligheid inzake dakconstructies, draagstructuren, funderingen enz. op haar kosten zal uitvoeren aan het in gebruik gegeven pand indien deze zich noodzaken. Als in dit geval het in gebruik gegeven pand niet langer kan gebruikt worden voor de onder artikel 1 opgegeven bestemming, kan de gebruiker geen aanspraak maken op herstelwerken door de Stad, noch op een vergoeding of vervangruimte. De gebruiker dient in dit geval op eigen kosten/verantwoordelijkheid de nodige antikraakmaatregelen te nemen in afwachting van de sloop van het pand.

In geval het in gebruik gegeven pand voor 5/12/2031 gesloopt is, staat de gebruiker in op eigen kosten/verantwoordelijkheid voor het beheer van de grond tot 5/12/2031.

## **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 bezorgt op verzoek een kopie van zijn verzekeringspolis 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, met uitzondering van infodragers die duidelijk aangeven dat dit een kantoor en balie van een woonmaatschappij is.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. Schade of problemen inzake structurele veiligheid van het in gebruik gegeven pand dienen onmiddellijk aan hen gemeld te worden.

De gebruiker zal te allen tijde op afspraak het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad teneinde het in gebruik gegeven pand te bezichtigen.

## **ARTIKEL 10 – 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 11- SLOTBEPALINGEN**

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 08 april 2026 in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,