



Vergadering van 16 april 2026

2026_RMW_00027 Sluiten van een addendum aan de huurovereenkomst van 1 oktober 2021 tussen het OCMW Gent en Thuispunt Gent, van het onroerend goed gelegen te Gent, Neuseplein 33 - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur 22 december 20, artikel 78,11°

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Ingevolge de fusie van Thuispunt Gent (voordien cvba-so WoninGent) in 2011 en het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en Thuispunt Gent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar Thuispunt Gent, onder meer de appartementsgebouwen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein.

Vermits LDC De Thuishaven en LDC De Horizon hun werking hebben op het gelijkvloers van deze appartementsgebouwen, heeft het OCMW Gent bruikleenovereenkomsten afgesloten met Thuispunt Gent voor het verdere gebruik van de lokalen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33.

In 2021 werden de bruikleenovereenkomsten beëindigd, en vervolgens werden voor deze locaties nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, tussen het OCMW Gent en Thuispunt Gent, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1/10/2021 en een einde te nemen op 30/09/2030. De overeenkomsten kunnen telkens met 6 jaar worden verlengd en Thuispunt Gent kan tijdens de 1ste 15 jaar geen opzeg geven aan OCMW Gent.

Thuispunt Gent zal midden 2027 renovatiewerken uitvoeren aan de appartementsgebouwen te Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein. Op vraag van de LDC's zal Thuispunt Gent ook een aantal bijkomende werken uitvoeren. Voor die extra werken zal het OCMW Gent VIPA-subsidies aanvragen om te kunnen bijdragen in de investeringen die TPG op vraag van de stad zal doen. De afspraken hiertoe worden vastgelegd in een aparte samenwerkingsovereenkomst.

Om de subsidies aan te kunnen vragen, vraagt het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) een garantie van een huurperiode van minimum 25 jaar. In de huidige huurovereenkomst is de duurtijd echter beperkt tot 9 jaar.

Thuispunt Gent en het OCMW Gent hebben om die reden besloten een addendum af te sluiten, tot verlenging van de totale duurtijd van de huurovereenkomst naar 36 jaar, met ingang op datum van de initiële overeenkomst, zijnde 1/10/2021 en een einde te nemen op 30/09/2057. Indien de overeenkomst niet 1 jaar voor de vervaldag wordt opgezegd, wordt de overeenkomst telkens verlengd met 6 jaar.

Thuispunt Gent verbindt zich ertoe gedurende 25 jaar, vanaf de ondertekening van het addendum, geen opzeg te geven aan het OCMW Gent.

Bij aanvang van de overeenkomst was de basishuurprijs op 1674,66 euro per maand. In 2026 bedraagt de geïndexeerde huurprijs 2017,23 euro per maand. Het OCMW Gent is ook maandelijks een voorschot verschuldigd voor de huurlasten. Deze huurlasten omvatten een voorschot op de kosten van de brandverzekering, de diensten en het energieverbruik. Nadien wordt er jaarlijks een gedetailleerde afrekening gemaakt om de kosten aan de werkelijkheid te laten beantwoorden.

Gelet op de verlenging van de duur van de huurovereenkomst naar een termijn van meer dan 9 jaar (art. 1 Hyp. Wet), moet de initiële overeenkomst samen met het addendum notarieel verleden worden. Het OCMW Gent zal instaan voor de kosten verbonden aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie ervan.

Door middel van dit besluit wordt gevraagd om het sluiten van het addendum aan de overeenkomst met Thuispunt Gent van 1/10/2021 goed te keuren, m.b.t. de huur van het onroerend goed gelegen te Gent, Neuseplein 33, voor de wijziging van de duurtijd van de overeenkomst met 36 jaar, te rekenen vanaf de ingangsdatum van de initiële huurovereenkomst, zijnde 1/10/2021, om een einde te nemen op 30/09/2057.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 13/03/26

Voorgestelde uitgaven: € 976.567,68

Gebudgetteerd: Neen

De bedragen zijn gebudgetteerd overeenkomstig de bepalingen van de initiële overeenkomst, zijnde vanaf de ingebruikname op 1/10/2021 tot 30/09/2030. Voor de periode januari 2026 t.e.m. 30/09/2030 werd het bedrag van 95.455,74 euro gebudgetteerd. Voor het jaarlijks forfait van de kosten werd voor diezelfde periode 10.289,34 euro gebudgetteerd. In de eerste tabel wordt een inschatting van de huurprijs voor de komende duurtijd van de huurovereenkomst: De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd in de maand oktober. Sinds 1 oktober 2025 bedraagt de maandelijkse huurprijs 2017,23 euro. Aangezien de index voor de komende jaren nog niet gekend is, wordt in het financieel tabel enkel rekening gehouden met het laatst gekende geïndexeerd huurbedrag voor de resterende duurtijd van de overeenkomst, zijnde 1/1/2026 t.e.m. 30/09/2057. In de tweede tabel wordt een inschatting gemaakt van de huurlasten voor de komende duurtijd van de huurovereenkomst: Het forfait voor de huurlasten bedraagt sinds 1/1/2026 542,88 euro per maand of op jaarbasis 6514,56 euro. Voor de resterende duurtijd van de overeenkomst (zijnde 25 jaar en 9 maanden) wordt het forfait voor de huurlasten geraamd op 201.951,36 euro.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	LDC DE THUISHAVEN	LDC DE THUISHAVEN
Budgetplaats	J50110000	J50110000
Categorie*	E	E
Subsidiecode	Niet_Relevant	Niet_Relevant
2026	24.206,76	6514,56
2027	24.206,76	6514,56
2028	24.206,76	6514,56
2029	24.206,76	6514,56
2030	24.206,76	6514,56
2031	24.206,76	6514,56
Later	623.324,07	167.752,26
Totaal	774.616,32	201.951,36

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20260121_Addendum Neuseplein 33.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum aan de huurovereenkomst van 1/10/2021, ten behoeve van OCMW Gent, meer bepaald LDC De Thuishaven, te sluiten met bv Thuispunt Gent, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0400.032.156, tot wijziging van de duur van de initiële overeenkomst naar 36 jaar te rekenen vanaf de startdatum van de oorspronkelijke overeenkomst, zijnde 1/10/2021 en eindigend op 30/09/2057, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Neuseplein 33, zoals gevoegd in bijlage.



Thuispunt Gent bv
Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent
tel. 09/235 99 50
verhuurders@thuispuntgent.be
www.thuispuntgent.be

ADDENDUM BIJ HUUROVEREENKOMST VAN HET GELIJKVLOERS IN NEUSEPLEIN 33 TE 9000 GENT

Tussen de ondergetekende enerzijds:

Thuispunt Gent bv, met zetel te Lange Steenstraat 54 te 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het ondernemingsnummer 0400.032.156, erkend onder door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder het nummer 4150 en hier vertegenwoordigd door de heer Geert Debel, manager Vastgoed met toepassing van de door de raad van bestuur op 07/04/2025 verleende handtekeningbevoegdheid

hierna "de verhuurder" genoemd;

en anderzijds:

OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212.214.125, vertegenwoordigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, 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 de raad voor maatschappelijk welzijn,

hierna "de huurder" genoemd;

wordt overeengekomen wat volgt:

PREAMBULE

Thuispunt Gent zal het gebouw in Neuseplein (waar LDC De Thuishaven van OCMW gevestigd is) renoveren. Thuispunt Gent zal op vraag van het OCMW extra werken uitvoeren. Voor deze werken zal het OCMW VIPA-subsidies aanvragen, en zal deze subsidies nadien overdragen aan Thuispunt Gent. De bepalingen hiervoor worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Om de subsidie aanvraag te kunnen doen is er garantie nodig van een huurperiode van minimum 25 jaar. In de huidige huurovereenkomst is de duurtijd beperkt tot 9 jaar. Met dit addendum willen we de huurperiode verlengen.

De verhuurder en eventuele rechtsopvolger zal de regels van het bestemmingsbesluit van VIPA dd. 31 mei 2024 naleven gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst.

Artikel 1 – verwijzing naar de oorspronkelijke huurovereenkomst

In de initiële huurovereenkomst van het gehuurde goed staat onder artikel 3 'duur', dat de huurovereenkomst is ingegaan op 01/10/2021 voor bepaalde duur voor een periode van 9 jaar tot 30/09/2030. Indien deze overeenkomst niet wordt opgezegd maximum 1 jaar voor de vervaldag, wordt deze overeenkomst telkens verlengd met 6 jaar.

Artikel 2 – verlenging van de duurtijd

Partijen komen overeen de duurtijd van de huurovereenkomst te verlengen tot een totale looptijd van 36 jaar, zodat de huurovereenkomst voortaan loopt tot en met 30/09/2057. Deze verlenging treedt in werking op ingangsdatum van de initiële overeenkomst, namelijk 01/10/2021. Indien deze overeenkomst niet wordt opgezegd maximum 1 jaar voor de vervaldag, wordt deze overeenkomst telkens verlengd met 6 jaar.

Thuispunt Gent verbindt zich ertoe om 25 jaar met ingang vanaf ondertekening van dit addendum, geen opzeg te geven aan OCMW Gent om de gesubsidieerde activiteit te garanderen.

Artikel 3 – ongewijzigde bepalingen

Dit addendum vormt een integraal onderdeel van de initiële huurovereenkomst. Alle overige bepalingen zoals opgenomen in de huurovereenkomst van 1/10/2021 blijven ongewijzigd en volledig van toepassing.

Artikel 4 – authentieke akte en registratie

Volgens artikel 3.30, §1, 6° van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat alle huurovereenkomsten van meer dan 9 jaar notarieel moeten verleden worden.

Partijen komen overeen de initiële huurovereenkomst met dit addendum voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf heden. Partijen verklaren dat ze weten dat ze het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat het een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris van de huurder is: Meester Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris te Destelbergen.

De notaris van de verhuurder is: notaris Joost Eeman, notaris te Gent.

Partijen komen overeen de registratie van dit addendum, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3, a), van het Wetboek van Registratierechten, te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder. Alle kosten die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie, zijn ten laste van de huurder.

Artikel 5 - slotbepalingen

Deze overeenkomst is in overeenstemming met de beslissing van de raad van bestuur van Thuispunt Gent van [datum] en beslissing van het OCMW van [datum]

Opgemaakt te Gent, op [datum] in 3 originele exemplaren.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de verhuurder

Geert Debel
manager Vastgoed

Voor de voorzitter van de OCMW-raad
bij delegatie (zie ook
<https://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Mevrouw Hafsa El-Bazioui
eerste schepen en schepen van Participatie,
Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair
Management en Digitalisering OCMW Gent

Mevrouw Mieke Hullebroeck
algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent

