



---

**2026\_CBS\_03530 Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Leiekaai - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel III, 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'.

**Motivering**

In de gemeenteraad van 20/10/2025 werd beslist de Leiekaai 340, zijnde een kantoorgebouw, kadastraal bekend of het geweest zijnde onder Gent, 16de afdeling, sectie K, perceelnummer 679S2, met een kadastrale oppervlakte van 453 m<sup>2</sup>, aan te kopen van Thuispunt Gent (TPG), met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54. De authentieke akte werd verleden op 5/12/2025.

TPG was genoodzaakt betreffend goed, voormalig kantoorgebouw en loket van De Gentse Haard, (samen met andere goederen) te verkopen teneinde de realisatie van een nieuw kantoorgebouw in Nieuw Gent te financieren. De Stad Gent faciliteerde enerzijds TPG inzake het verwerven van de nodige financiering door deze aankoop, en zorgde er anderzijds voor dat er geen bijkomend ontwikkelingspotentieel aan sociale woningen verloren ging.

Om de kantoorwerking van TPG op efficiënte wijze te kunnen continueren, wenst TPG in de overgangperiode tussen de sloop van z'n huidige kantoren in residentie Milenka en de ingebruikname van het nieuw kantoorgebouw, tijdelijk gebruik te maken van de Leiekaai 340.

TPG heeft de intentie om bij de uitvoering van het investeringsmeerjarenplan Leiekaai 340 verder te ontwikkelen in functie van de realisatie van bijkomende sociale woningen en

betreffend goed, na er tijdelijk gebruik van gemaakt te hebben, terug aan te kopen tegen de dan geldende financieringsnormen.

Er wordt voorgesteld de Leiekaai 340 kosteloos ter beschikking te stellen aan TPG die alle onderhouds-, herstellings-, en vervangingswerken op zich neemt alsook de onroerende voorheffing en eventuele andere taken of belastingen.

Gezien de wettelijke renovatieverplichting binnen de 6 jaar (volgens huidige regelgeving) na aankoop (datum authentieke akte) moet betreffend pand gesloopt worden ten laatste tegen 5/12/2031, waardoor er vrijstelling is van deze renovatieverplichting. TPG engageert zich deze sloop uit te voeren.

Bij aankoop door de Stad Gent was er een EPC NR van 7/10/2024 beschikbaar (label X = 'onbestaande'). Overheid/publieke gebouwen moeten EPC NR label E hebben volgens het energiedecreet tegen 1/01/2028. De gebouwen waarvoor een sloopvergunning verleend wordt, moeten niet voldoen aan deze EPC - plicht. De eigenaar moet over een sloopvergunning beschikken uiterlijk één maand voor het EPC moet vernieuwd worden (één maand voor label E moet gehaald worden), in casu respectievelijk tegen 1/12/2027. Er kan een EPC kNR opgemaakt worden als voldaan is aan de voorwaarden (BVO maximaal 500 m<sup>2</sup>, NR hoofdbestemming, geen deel uitmaken van een aaneengesloten geheel van een NR gebouweneenheid groter dan 1000 m<sup>2</sup> BVO), wat mogelijk is voor Leiekaai 340 (468 m<sup>2</sup> BVO). In dit geval moet het label E pas bekomen worden tegen 1/01/2030, bijgevolg de sloopvergunning pas tegen 1/12/2029.

Naast de effectieve sloop tegen 5/12/2031 engageert TPG zich tevens om over een EPC kNR te beschikken tegen 1/12/2027 en een sloopvergunning te bekomen tegen 1/12/2029.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met TPG met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, Leiekaai 340, waarbij TPG geen vergoeding betaalt maar alle onderhouds-, herstellings-, en vervangingswerken op zich neemt alsook de onroerende voorheffing en eventuele andere taken of belastingen, ingaande de dag na goedkeuring door het college om van rechtswege te eindigen op 5/12/2031, en waarbij TPG zich tevens engageert om over een EPC kNR te beschikken tegen 1/12/2027 en een sloopvergunning tegen 1/12/2029, en effectief gesloopt te hebben ten laatste op 5/12/2031.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- bezetting ter bedde Leiekaai 340 (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst bezetting ter bedde te sluiten met Thuispunt Gent met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, Leiekaai 340, ingaande de dag na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen om van rechtswege te eindigen op 5/12/2031.

2026\_CBS\_03530 - Sluiten van een overeenkomst bezetting ter bedde met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Leiekaai



## 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 noodzakelijk maken. 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 regelementen 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,

Geert  
Debel  
(Signature)

Digitaal  
ondertekend door  
Geert Debel  
(Signature)  
Datum: 2026.04.08  
07:54:01 +02'00'