



## 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) De vereniging zonder winstoogmerk **Kapow**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Nieuwland 65. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer: 0541.417.772.

Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door:

De heer Matthias Hoogewys, dagelijks bestuurder,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de gebruiker**",

wordt overeengekomen wat volgt:

### VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Partijen hebben sinds 2014 een overeenkomst betreffende het gebruik van een deel van het gebouw gelegen te Nieuwland 65. De site wordt momenteel tijdelijk in gebruik gegeven in afwachting van een definitieve ontwikkeling. De meest recente overeenkomst loopt af op 31/03/2026 en deze overeenkomst heeft als doel het gebruik te verlengen tot aan de overdracht van de betreffende site aan de nieuwe eigenaar.

## **OVEREENKOMST**

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

### **Stad Gent 1<sup>ste</sup> afdeling Gent**

Een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Nieuwland 65-69, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 2383/X, met een oppervlakte van +- 246 m<sup>2</sup> hierna genoemd 'het in gebruik gegeven pand'. (zie plan als bijlage)

De Stad stelt haar infrastructuur in goede staat ter beschikking van de gebruiker, die aanvaardt en ze in goede staat terugbezorgt.

Bij het begin van de ingebruikneming wordt door de partijen op gedeelde kosten een staat van bevinding opgemaakt, eventueel aan de hand van een fotoverslag.

Na de ingebruikneming (op een vooraf af te spreken uur) zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het goed op gedeelde kosten worden opgemaakt.

## **Voorwaarden**

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

Het in gebruik gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als werkings- en stockageruimte voor activiteiten zoals opgenomen in de statuten van de gebruiker, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

Er mogen geen gevaarlijke of ontvlambare goederen worden opgeslaan.

Het in gebruik gegeven pand mag in geen geval als hoofdverblijfplaats gebruikt worden.

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.

Het is de gebruiker toegelaten om delen van het in gebruik gegeven pand voor welbepaalde periodes terbeschikking te stellen aan derde-gebruikers. Hiervoor kan de gebruiker louter een vergoeding van onkosten vragen. De vergoeding van deze gebruiken moet een werkelijke afrekening van de onkosten van het gebruik zijn en mag geen verdoken huurvergoeding zijn. De Dienst Vastgoed van de Stad kan hiertoe bewijsmateriaal opvragen bij de aanvragende vereniging of organisatie.

De gebruiker dient een overzicht van deze terbeschikkingstellingen te bezorgen aan de Dienst Vastgoed van de Stad indien daar om verzocht wordt. Al deze terbeschikkingstellingen mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn en ook alle privaat-commerciële initiatieven zijn uitgesloten. Bij twijfel over de aard van verenigingen of activiteiten kan er advies gevraagd worden aan de Dienst Vastgoed van de Stad.

De gebruiker ziet er op toe dat het gebruik van het in gebruik gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de Stad of de buurt. De Stad behoudt zich het recht om bijkomende voorwaarden op te leggen om eventuele overlast te beperken.

De gebruiker zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De Stad is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de gebruiker. De Stad wordt op de hoogte gebracht als de gebruiker een omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de gebruiker een melding (klasse 3) doet en/of als de gebruiker een omzetting naar een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur vraagt.

De gebruiker verbindt zich ertoe de voorschriften voorgeschreven door de brandweer na te leven.

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

De overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, ingaande op 01/04/2026 en eindigend op 31/03/2028.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 31/03/2028 en kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

De overeenkomst kan door beide partijen vroegtijdig beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 3 maand.

## **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 op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou zijn of worden.

## **ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN**

Per maand zal een forfaitaire vergoeding voor elektriciteit, gas en water van 225,86 EUR dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++ . ./. . . . / . . . . +++ en moet betaald worden tegen de eerste van de maand.

Bij niet-betaling van de last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de Stad of de bezetter indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld.

## **ARTIKEL 6 - INDEXATIE**

Het forfait voor de nutsvoorzieningen bepaald in artikel 5, wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst

een aanpassing van deze vergoedingen zal geschieden volgens volgende formule en voor de eerste maal op 01/04/2027:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde maart;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde maart 2026.

De aanpassing van de vergoedingen aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige vergoedingen aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoedingen en indien geen overeenstemming wordt bereikt, de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

#### **ARTIKEL 7 - WAARBORG**

De waarborg voor het bedrag van 250,00 euro die is vastgesteld voor de overeenkomst bezetting ter bedde d.d. 02/10/2014, dient als waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst.

#### **ARTIKEL 8 - 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 dit als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De gebruiker neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 en verder van het burgerlijk wetboek.

De gebruiker staat in voor het regelmatig schoonmaken van het door hem gebruikte pand. Indien het in gebruik gegeven pand niet in propere staat wordt achtergelaten, zal de Stad een poetsfirma aanstellen en de kosten verhalen op de gebruiker. De kosten worden ingehouden op de betaalde waarborg.

Wanneer er schade n.a.v. vandalisme wordt vastgesteld, moet de gebruiker hiervan een proces-verbaal laten opmaken door de Politie.

De Stad neemt op zijn beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek.

De gebruiker zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

De gebruiker verklaart op de hoogte te zijn dat de Stad enkel nog instandhoudingswerken zal uitvoeren in het betreffende pand in afwachting van verdere ontwikkeling van de site.

Het is de gebruiker verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het gebouw en aan de Stad blijven.

De gebruiker zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad zijn goedgekeurd.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de gebruiker te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de gebruiker wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de gebruiker, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

De buitenruimte moet onderhouden worden door de gebruiker in samenspraak met de andere gebruikers op de site.

## **ARTIKEL 9 - 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 bliksemingslag.

De gebruiker moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken 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 10 - 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.

Indien de gebruiker een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk het college van burgemeester en schepenen daarvan in kennis te stellen, die zich ertegen kan verzetten voor zover de geplande wijziging de belangen van de eigenaar (potentieel) kan schaden.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. Schade of uit te voeren eigenaarsherstellingen dient aan hen gemeld te worden.

De gebruiker verbindt zich binnen een termijn van acht dagen aan de Dienst Vastgoed kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

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

### **ARTIKEL 11 – 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 12 - UITSLUITING SAMENLOOP EN AANSPRAKELIJKHEID HULPPERSONEN**

#### **§1. Uitsluiting samenloop contractuele – buitencontractuele aansprakelijkheid**

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 13- SLOTBEPALINGEN**

De gebruiker zal bij het opmerken van een onregelmatigheid in het pand, ongeacht het feit of het een gedeelte van het pand betreft dat (exclusief) in gebruik is gegeven aan de gebruiker of niet, dit onmiddellijk melden aan de Dienst Vastgoed.

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

De gebruiker gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres [matthias@kapow.be](mailto:matthias@kapow.be). Bij wijziging van dit emailadres is de gebruiker gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrjidend kan versturen naar het oude adres.

[Indien van toepassing]De gebruiker is op de hoogte dat het pand voorwerp uitmaakt van verkoop waardoor de makelaars zich toegang kunnen verschaffen tot het in gebruik gegeven pand rekening houdend met de op voorhand bepaalde afspraken. De gebruiker staat in voor het bijkomend schoonmaken van het in gebruik gegeven pand op bepaalde tijdstippen als hiernaar gevraagd wordt in kader van verkoop.

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 stadhuisse;
- 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 ..... in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,