

BIJAKTE AAN DE AKTE VAN 19 MAART 2024

TUSSEN:

1. De **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad

Hierna genoemd "**Stad Gent**"

EN:

2. **NV Tondelier Development**, met zetel te 9032 Gent (Wondelgem), Industrieweg 76 en met ondernemingsnummer 0843.882.479, vertegenwoordigd door.....

Hierna genoemd "**Tondelier Development**"

EN:

3. **NV Heizel Project Company**, met zetel te 1140 Evere, Jules Bordetlaan 160, bus 6 en met ondernemingsnummer 0761.687.550, vertegenwoordigd door haar bestuurder, NV Belgian Real Estate Finance, vast vertegenwoordigd door de heer Emmanuel Van Canneyt

Hierna genoemd de "**Heizel Project Company**"

Stad Gent en Heizel Project Company worden hierna individueel aangeduid als "een **Partij**" en gezamenlijk als "de **Partijen**". Tondelier Development wordt hierna aangeduid als "**Tussenkommende Partij**".

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:

- A. Stad Gent was initieel volle eigenaar van een onroerend goed te gelegen te 9000 Gent, Tondelierlaan, kadastraal gekend onder Gent, zevende afdeling, nr. 908Y7 ("het **Onroerend Goed**").
- B. Op 26 maart 2012 hebben stad Gent en Tondelier Development een publiek-private samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de herontwikkeling van de gasmetersite 'Tondelier', waar het Onroerend Goed toe behoort, ondertekend ("de **PPS-Overeenkomst**").
- C. In dat kader heeft Tondelier Development bij akte van 19 februari 2013 een opstalrecht verkregen van de stad Gent op het Onroerend Goed dat bij akte van 30 maart 2022 werd verlengd ("het **Opstalrecht**").

- D. Bij akte van 19 maart 2024 heeft Heizel Project Company van stad Gent de grond van het Onroerend Goed gekocht en van Tondelier Development het Opstalrecht gekocht, zodat zij volle eigenaar is geworden van het Onroerend Goed en het Opstalrecht is uitgedoofd (hierna “de **Akte van 19 maart 2024**”)
- E. In de Akte van 19 maart 2024 wordt verwezen naar:
- de lasten, voorwaarden en bedingen vermeld in de akten tot vestiging en verlenging van het Opstalrecht (onder titel III van die akte);
 - lasten en voorwaarden bij de verkoop van de grond (onder titel IV van die akte);
 - bijzondere voorwaarden gelinkt aan de PPS-Overeenkomst, in het bijzonder bijakte 7 aan de PPS-Overeenkomst (bijlage 1 aan de Akte van 19 maart 2024), de specifieke voorwaarden in het kader van de PPS-Overeenkomst (bijlage 2 aan de Akte van 19 maart 2024) en de beheersovereenkomst tussen BV Belgian Real Estate Finance, een verbonden vennootschap aan Heizel Project Company, en de Universiteit Gent (bijlage 3 aan de Akte van 19 maart 2024, hierna de “**HOI-Beheersovereenkomst**”), samen in de Akte van 19 maart 2024 de **Contractsdocumenten** genoemd.
- F. Heizel Project Company heeft op het Onroerend Goed de studentenresidentie Tondelier opgericht. Zij wil de verschillende studentenkamers/studio's verkopen aan verschillende derden, derhalve onder het statuut van gedwongen mede-eigendom. In de Contractsdocumenten staat evenwel een verbod tot stukverkoop ingeschreven. Tussen partijen is betwisting gerezen over de rechtsgeldigheid van dit verbod.
- G. De Stad Gent dringt niet langer aan op het verbod op stukverkoop, doch wil verzekerd zien dat het Onroerend Goed verder wordt bestemd als studentenresidentie en onder een collectief beheer wordt geplaatst opdat de studentenresidentie goed georganiseerd wordt en goed geïntegreerd wordt in de ruimere omgeving.
- H. Partijen wensen in deze bijakte (hierna de “**Bijakte**”) hun akkoord over de aanpassing van bepaalde modaliteiten van de Akte van 19 maart 2024 en de bekrachtiging van een aantal principes op te nemen.
- I. Tussenkommende Partij was niet betrokken bij deze onderhandelingen en zal deze Bijakte alleen ondertekenen in het kader van artikel 1.4.

ZIJN PARTIJEN OVEREENGESKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1 Wijziging voorwaarden van de Akte van 19 maart 2024

- 1.1. Lasten, voorwaarden en bedingen ingevolge Opstalrecht worden als niet geschreven beschouwd

Partijen erkennen uitdrukkelijk dat het Opstalrecht is uitgedoofd op 19 maart 2024 ingevolge de vereniging van de grond van het Onroerend Goed en het Opstalrecht in één hand en dat dienvolgens de lasten, voorwaarden en bedingen opgelegd in het kader van de vestiging en verlenging van het Opstalrecht sedert 19 maart 2024 als niet geschreven worden gehouden, behoudens voor zover bepaalde bepalingen uitdrukkelijk door Partijen worden bevestigd in deze Bijakte.

1.2. Afstand verbod op verkoop van één of meerdere individuele units

De Stad Gent doet uitdrukkelijk, onherroepelijk en definitief afstand van het verbod op verkoop van één of meerdere individuele units (het zogeheten 'verbod op stukverkoop') in de Contractsdocumenten en de Akte van 19 maart 2024. Clausules die een verbod op verkoop van één of meerdere individuele units opleggen worden voor niet geschreven gehouden. Deze afstand geldt tevens ten gunste van de rechtsopvolgers van Heizel Project Company.

1.3. Voorwaarden PPS-Overeenkomst

De Stad Gent verklaart uitdrukkelijk dat van Heizel Project Company niet wordt verwacht dat in de overeenkomsten en notariële akten m.b.t. de overdracht van units in het Onroerend Goed wordt bedongen dat alle verbintenissen uit de PPS-Overeenkomst worden overgenomen en dienen nageleefd te worden. De voorwaarden uit de PPS-Overeenkomst, in het bijzonder aan de voorwaarden uit bijakte 7 en de specifieke voorwaarden in het kader van de PPS-Overeenkomst, zoals als bijlage 1 en 2 gehecht aan de Akte van 19 maart 2024, hebben immers hoofdzakelijk betrekking op de oplevering van de werken tot oprichting van de studentenresidentie. In die zin wordt niet verwacht dat de deze voorwaarden worden overgenomen in of gehecht aan de overeenkomsten en notariële akten m.b.t. de overdracht van units in het Onroerend Goed.

Partijen merken op dat Heizel Project Company er wel toe gehouden blijft om uitdrukkelijk te bedingen in de overeenkomsten en notariële akten m.b.t. de overdracht van units dat alle verbintenissen in de HOI-Beheersovereenkomst door de koper/overnemer dienen overgenomen en nageleefd te worden.

De Stad Gent aanvaardt uitdrukkelijk dat Tussenkomen Partij louter in het kader van de Akte van 19 maart 2024 is opgetreden en geen partij is bij, noch gebonden is door, de Bijakte tussen de Partijen, onverminderd artikel 1.4 van deze Bijakte.

De Stad Gent verbindt zich er onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe om Tussenkomen Partij op geen enkele wijze aan te spreken, rechtstreeks noch onrechtstreeks, contractueel noch buitencontractueel, uit hoofde van of in verband met:

- (i) de niet-nakoming, laattijdige nakoming of gebrekkige uitvoering door Heizel Project Company van de Akte van 19 maart 2024 dan wel de Bijakte of enige daarmee samenhangende verplichting met betrekking tot het Onroerend Goed;
- (ii) enige wijziging, aanvulling, afstand of regeling opgenomen in deze Bijakte.

De Stad Gent doet hierbij uitdrukkelijk en definitief afstand van elk recht van verhaal, regres, vrijwaring of tussenkomst lastens Tussenkomen Partij in dit verband. Alle eventuele

aanspraken van de Stad Gent met betrekking tot de in Bijakte bedoelde materies blijven exclusief en integraal beperkt tot Heizel Project Company. Indien, niettegenstaande het voorgaande, Tondelier Development toch zou worden aangesproken, verbinden Partijen zich ertoe Tussenkomenende Partij integraal te vrijwaren en schadeloos te stellen voor alle schade, kosten en uitgaven (met inbegrip van redelijke advocatenkosten) die hieruit voortvloeien.

1.4. Afstand voorkeoprecht

Gelet op hetgeen bepaald in artikel 1.3 doet Tussenkomenende Partij integraal afstand van het voorkeoprecht dat in de Akte van 19 maart 2024 was bedongen in haar voordeel onder clausule VI, 2° op pagina 22 t.e.m. 24).

Artikel 2 Ontwerp clausules basisakte en verkoop

- 2.1. De Stad Gent benadrukt dat het Onroerend Goed conform de HOI-Beheersovereenkomst (i) een grootschalige collectieve studentenhuysvesting betreft, waarbij zowel de gemene delen als de privatieven enkel en alleen bestemd zijn voor studentenhuysvestingen en (ii) als één geheel moet worden beheerd met toepassing van de voorwaarden uiteengezet in de HOI-Beheersovereenkomst.
- 2.2. De principes uit artikel 2.1 zijn opgenomen in de ontwerpclausules van de basisakte met betrekking tot de splitsing van het Onroerend Goed en de ontwerpclausules van de model-verkoopovereenkomst m.b.t. de verkoop van kavels in het Onroerend Goed. Deze ontwerpclausules worden als bijlage 1 en 2 gevoegd bij deze Bijakte.

De Stad Gent verklaart kennis te hebben genomen van deze ontwerpclausules en zich uitdrukkelijk akkoord te verklaren met de inhoud ervan.

De kosten voor de opmaak van de basisakte zijn ten laste van Heizel Project Company.

Artikel 3 Verbintenis Heizel Project Company

- 3.1. Heizel Project Company verbindt er zich toe ten aanzien van de Stad Gent om gedurende een periode van minstens 15 (vijftien) jaar vanaf heden:
 - (i) minstens één kavel in de mede-eigendom in het Onroerend Goed in volle eigendom te behouden;
 - (ii) op elke algemene vergadering van het Onroerend Goed vertegenwoordigd te zijn indien een agendapunt verband houdt met de principes vermeld onder artikel 2.1 van deze Bijakte;
 - (iii) op een algemene vergadering zoals bedoeld onder (ii) hiervoor de verbintenissen van elke mede-eigenaar uit de HOI-Beheersovereenkomst te benadrukken en zich gemotiveerd te verzetten tegen elke beslissing die deze verbintenissen zou schenden.
- 3.2. Heizel Project Company garandeert ten aanzien van de Stad Gent dat zij:
 - (i) in de redactie van de basisakte met betrekking tot het Onroerend Goed de clausules zal opnemen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze Bijakte;

- (ii) in de overeenkomsten waarbij zij één of meerdere kavels in het Onroerend Goed verkoopt aan derden de clausules zal opnemen zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze Bijakte.
- 3.3. Indien Heizel Project Company haar verbintenissen zoals vermeld onder artikel 3.1 geheel of gedeeltelijk niet nakomt in de periode van 15 (vijftien) jaar vanaf heden, dan is zij van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan de Stad Gent ten belope van een bedrag van 50.000 EUR.

Indien Heizel Project Company haar verbintenissen zoals vermeld onder artikel 3.2 geheel of gedeeltelijk niet nakomt, dan is zij van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan de Stad Gent ten belope van een bedrag van 50.000 EUR. De forfaitaire schadevergoeding uit de eerste en tweede alinea van dit artikel 3.3 wordt door Partijen uitdrukkelijk aanvaard als een redelijke voorafgaande raming van de schade die voortvloeit uit enige wanprestatie en strekt tot vergoeding van zowel directe als indirecte schade.

De forfaitaire schadevergoeding uit de eerste en tweede alinea van dit artikel 3.3 is niet verschuldigd indien de bevoegde overheid voor het Onroerend Goed een omgevingsvergunning verleent waarbij een functiewijziging van het Onroerend Goed naar een andere bestemming dan 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' wordt toegelaten.

Artikel 4 Slotbepaling

- 4.1. Deze Bijakte zal aan de Akte van 19 maart 2024 worden gehecht en er aldus integraal deel van uitmaken. Alle overige bepalingen van de Akte van 19 maart 2024 blijven ongewijzigd van kracht voor zover er niet van wordt afgeweken in deze Bijakte.

Stad Gent, Heizel Project Company en Tondelier verbinden zich ertoe om de inhoud van deze onderhandse overeenkomst onverwijld na ondertekening notarieel te laten verlijden.

- 4.2. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat deze overeenkomst rechtsgeldig kan worden ondertekend via elektronische middelen.

Elke handtekening geplaatst in elektronische vorm, met inbegrip van (i) een gekwalificeerde of geavanceerde elektronische handtekening, alsook (ii) een gescande of anderszins gereproduceerde afbeelding van een handgeschreven handtekening, zal dezelfde rechtsgeldigheid, bewijskracht en afdwingbaarheid hebben als een originele handgeschreven handtekening.

Partijen doen, voor zover wettelijk toegestaan, afstand van elk recht om de geldigheid of afdwingbaarheid van deze overeenkomst te betwisten louter op grond van het feit dat deze elektronisch werd ondertekend of dat gebruik werd gemaakt van een afbeelding van een handtekening.

Digitaal ondertekend door middel van een elektronisch platform dat in overeenstemming is met de vereisten van de Verordening van de Europese Unie Nr. 910/2014, waarbij elk van de Partijen bevestigt een elektronische kopie te hebben ontvangen of toegang ertoe te hebben, waarbij de laatste datum van ondertekening geldt als datum van ondertekening.

Deze Overeenkomst kan enkel in rechte uitwerking hebben en in rechte worden aangewend na ondertekening ervan door alle Partijen en de Tussenkommende Partij. Zo niet hernemen de Partijen en de Tussenkommende Partij hun volledige rechten.

Stad Gent	Tondelier Development	Heizel Project Company
		Digitaal ondertekend door Van Canneyt Emmanuel Emiel J Datum: 21/05/2026 17:28:10

Bijlagen:

1. Ontwerpclausules basisakte m.b.t. het Onroerend Goed
2. Huishoudelijk reglement van studentenresidentie Tondelier zoals aan te hechten aan de basisakte
3. Ontwerpclausules model-verkoopovereenkomst m.b.t. de verkoop van kavels van het Onroerend Goed

DEEL VII/ NALEVEN VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST MET DE UNIVERSITEIT GENT

HOOFDSTUK I/ BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVEN

A/ Algemeen

Het onroerend goed voorwerp van deze basisakte betreft een bouwproject voor grootschalige collectieve studentenhuisvesting. Zowel de gemene delen als de privatieven zijn aldus enkel en alleen bestemd voor studentenhuisvesting, met uitsluiting van alle andere bestemmingen, in het bijzonder wonen.

De hoofdfunctie van het onroerend goed valt onder de functie gemeenschapsvoorziening in de zin van artikel 2, §1 van het ‘Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000’. Er wordt uitdrukkelijk gewezen op artikel 4.2.1, 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat een omgevingsvergunning vereist is voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend goed.

B/ Toegelaten gebruik

De privatieve delen in het onroerend goed voorwerp van deze basisakte kunnen enkel worden bewoond door of verhuurd aan studenten, waarmee wordt bedoeld “*een persoon die een diplomacontract afsluit met een erkende hogeronderwijsinstelling of er ingeschreven/geregistreerd is als uitwisselings- of doctoraatstudent*” (hierna “**Student**”).

HOOFDSTUK II/ DE BEHEERSOVEREENKOMST MET DE UNIVERSITEIT GENT ALS LAST OP HET ONROEREND GOED

Op 27 april 2023 is met betrekking tot het onroerend goed voorwerp van deze basisakte met de Universiteit Gent als hogeronderwijsinstelling een beheersovereenkomst voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie ondertekend in uitvoering van artikel 39 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (hierna de “**HOI-Beheersovereenkomst**”). Kopie van de ondertekende HOI-Beheersovereenkomst is aan deze akte gehecht.

De verbintenissen uit de HOI-Beheersovereenkomst gelden als bindende lasten die rusten op het onroerend goed, zowel op de gemeenschappelijke delen als de privatieve kavels.

De kopers van de privatieven en al hun rechtsopvolgers zullen automatisch en van rechtswege gehouden zijn tot naleving van alle rechten en verplichtingen van de Initiatiefnemer in de HOI-Beheersovereenkomst. Zij treden zodoende in de rechten en verplichtingen van de Initiatiefnemer in de HOI-Beheersovereenkomst.

Deze bepalingen van de HOI-Beheersovereenkomst kunnen rechtstreeks worden tegengesteld aan de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom zolang het onroerend goed voorwerp van deze basisakte bestemd blijft voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten onder de functie ‘gemeenschapsvoorziening’.

DEEL VIII/ HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOOR STUDENTENKAMERS

In uitvoering van de HOI-Beheersovereenkomst (in het bijzonder artikel 2, §9) is een huishoudelijk reglement voor studentenkamers opgesteld.

Het actueel onderhands huishoudelijk reglement voor studentenkamers is voor aanhechting neergelegd.

Elke huurder van een privaat zal een exemplaar van dit huishoudelijk reglement dienen te ondertekenen bij de huurovereenkomst en zal zich bereid dienen te verklaren dit reglement na te leven.

DEEL IX/ COLLECTIEF BEHEER VAN HET ONROEREND GOED

Het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van deze basisakte wordt niet uitsluitend beheerst door het zakenrechtelijk stelsel van de mede-eigendom m.b.t. de gemeenschappelijke delen en onder het zakenrechtelijk stelsel van de private eigendom m.b.t. de privatieve delen, maar wordt tevens volledig, exclusief en permanent onder een centraal collectief beheer geplaatst gedurende de levensduur van de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Het collectief beheer is onlosmakelijk verbonden aan de bestemming als studentenaccommodatie gezien dit wordt vereist in de HOI-Beheersovereenkomst.

Om het collectief beheer te effectueren, wordt exclusief en permanent één collectieve beheerder aangesteld die onder meer opdracht krijgt om:

- (i) huurovereenkomsten met Studenten af te sluiten, zonder enige vorm van discriminatie in de zin van artikel 2, 8 van de HOI-Beheersovereenkomst;
- (ii) een verhuurlijst bij te houden en te communiceren met de stad Gent, zoals omschreven in artikel 2, §6 en §7 van de HOI-Beheersovereenkomst;
- (iii) het huishoudelijk reglement zo nodig aan te passen, rekening houdend met artikel 2, §9 van de HOI-Beheersovereenkomst;
- (iv) een meldpunt te organiseren in de zin van artikel 2, §12 en §15 van de HOI-Beheersovereenkomst;
- (v) de huur te innen in een poolsysteem omwille van stabiliteit en het optimaliseren van rendementen.

De overeenkomst met de collectieve beheerder, die minstens de voormelde opdrachten (i) t.e.m. (v) omvat, wordt hierna de “Collectieve Beheersovereenkomst” genoemd.

In elke Collectieve Beheersovereenkomst zal ter bevestiging van de voormeld opdracht steeds de volgende clausule worden opgenomen:

*“De collectieve beheerder verklaart kennis te hebben genomen en kopie te hebben ontvangen van de Beheersovereenkomst die in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het onroerend goed te 9000 Gent, Tondelierlaan, kadastraal gekend onder Gent, zevende afdeling, nr. 908Y7 (“het **Onroerend Goed**”) op 27 april 2023 is gesloten met de Universiteit Gent (de “**HOI-Beheersovereenkomst**”).*

De collectieve beheerder verbindt zich ertoe, zonder in de plaats te treden van de initiatiefnemer uit de HOI-Beheersovereenkomst, om gedurende de duurtijd van onderhavige overeenkomst de verplichtingen ten laste te nemen zoals opgelijst in artikel 2, §4 t.e.m. §9 en §12 t.e.m. §15 van de HOI-Beheersovereenkomst.

De bepalingen uit onderhavige overeenkomst zullen steeds worden uitgelegd op een wijze zodat ze verenigbaar zijn met de bepalingen uit de HOI-Beheersovereenkomst.

Er wordt uitdrukkelijk benadrukt dat enkel studenten een gebruiksrecht op het Onroerend Goed mogen krijgen, waarbij een student conform artikel 1, §3 van de HOI-Beheersovereenkomst wordt gedefinieerd als “een persoon die een diplomacontract afsluit met een erkende hogeronderwijsinstelling of er ingeschreven/geregistreerd is als uitwisselings- of doctoraatsstudent”.

Zonder afbreuk te doen aan de andere verbintenissen uit de voormelde artikelen van de HOI-Beheersovereenkomst, wordt uitdrukkelijk gewezen op de verplichting voor de collectieve beheerder om in november van elk jaar een volledige huurlijst over te maken aan de stad Gent en een geactualiseerde verhuurlijst bij te houden conform artikel 2, §7 van de HOI-Beheersovereenkomst.

De collectieve beheerder verbindt zich ertoe om in de huurovereenkomsten op te nemen dat de studentenunit niet mag worden onderverhuurd, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de collectieve beheerder, dewelke enkel zal worden verleend mits de huurder de volledige identiteit van de onderhuurder (nationaliteit, naam, voornaam, adres) meedeelt en een bewijs van inschrijving als student (zoals hiervoor gedefinieerd) van de onderhuurder overmaakt.”

Dienvolgens verbindt iedere verkrijger van een privaat deel in het onroerend goed, door het enkele feit van de aankoop of gebruik ervan, zich ertoe exclusief en blijvend beroep te doen op een collectieve beheerder. Alle studentenkamers/studentenstudio's van de residentie “Tondo” vallen zodoende zonder uitzondering onder de toepassing van een Collectieve Beheersovereenkomst.

Het meerzijdig karakter van de Collectieve Beheersovereenkomst, dat slechts uitgevoerd kan worden wanneer alle mede-eigenaars en alle gebruikers van privatieven daarbij aansluiten en toetreden, heeft tot gevolg dat iedere verkrijger en iedere gebruiker van een privaat deel door deze overeenkomst ondeelbaar gebonden is, zowel ten opzichte van ieder der andere verkrijgers en gebruikers, als ten opzichte van de collectieve beheerder zelf. De aldus door iedere verkrijger of gebruiker van een privaat deel onderschreven verbintenis tot afname van de diensten van de collectieve beheerder, wordt met de eigendom of met het gebruiksrecht van ieder privaat deel rechtsweg mee overgedragen en heeft derhalve kwalitatieve werking.

Samen met de aankoopakte zal de verkrijger van een privaat deel de heersende Collectieve Beheersovereenkomst ondertekenen, dewelke aan de aankoopakte wordt gehecht.

Huishoudelijk reglement studentenresidentie Tondelier

1 Inleiding

In een studentenverblijf ken je een grote vrijheid en dat gaat gepaard met de nodige verantwoordelijkheid. Omdat je met een groep mensen dicht bij mekaar leeft, moeten we bepaalde afspraken maken die het samenleven voor iedereen aangenaam maken. Deze afspraken gelden zowel onder de studenten als voor het respect voor de buurtbewoners van het gebouw. Deze afspraken staan in dit "Huishoudelijk Reglement" beschreven, dat integraal deel uitmaakt van het huurcontract. Dit algemeen Huishoudelijk Reglement kan worden aangevuld met specifieke regels die al dan niet gelden per pand (bvb. een keukenreglement, reglement voor sanitaire ruimtes, etc.). Bovendien bevat dit Huishoudelijk Reglement een algemeen kader dat niet noodzakelijk exhaustief is. In het algemeen geldt dat men met gezond verstand en respect voor medebewoners en omwonenden samenleeft.

Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart de huurder/student zich akkoord met de inhoud van dit Huishoudelijk Reglement en de naleving ervan. Dit Huishoudelijk Reglement kan van tijd tot tijd worden aangepast. In dat geval zal een nieuwe versie worden gecirculeerd, die de vorige vervangt.

Wij rekenen op jouw verantwoordelijkheidszin en actieve participatie bij de naleving van dit Huishoudelijk Reglement, in een sfeer van wederzijds respect. Alvast bedankt, en geniet van je studententijd op kot!

Dit huishoudelijk reglement geeft vooreerst duiding bij de visie op het gebouw en het beheer ervan. Vervolgens komen de concrete afspraken en regels aan bod.

2 Visie op het gebouw, het beheer en de relatie met de buurt

Een goed georganiseerde uitbating van de accommodatie moet het project integreren in de buurt alsook de studenten zo aangenaam en inspirerend mogelijke studentenjaren laten beleven. Ook hier wordt met oog op succesvolle residenties voor de studenten, de hoger onderwijsinstellingen en de buurt het project geconcipieerd met aandacht voor de locatie, de voorzieningen in het gebouw en een centraal beheer.

Voor deze residentie wordt speciale aandacht besteed naar de gehele integratie in de nieuwe buurt in oprichting alsook met de bestaande bewoning in de omgeving. Deze residentie biedt zo een antwoord op het tekort aan goed georganiseerde studentenhuisvesting voor onder andere studenten van de Technologicampus Gent. Op deze manier kan de studentenresidentie een mooie toegevoegde waarde bieden aan de buurt en gemeenschap. Studenten kunnen na hun studies op termijn ook lokaal blijven wonen en zo nog meer de synergie met de gemeenschap versterken in en rondom het project.

2.1 Het Gebouw

Het gebouw wordt onderverdeeld in verschillende leefunits of leefgroepen. Afhankelijk van het verdiep van het gebouw, varieert het aantal studentenkamers tussen 7 en 16 per leefgroep. Op de typeverdiepen is na overleg met de dienst stedenbouw en de kwaliteitskamer geopteerd om de leefkeukens op de hoek van het gebouw te positioneren. Om tot een zo kwalitatief mogelijke indeling van deze ruimtes te komen zijn de twee leefkeukens voor 8 studenten samengesmolten tot een ruimere leefkeuken voor 16 studenten. Voor deze keukens wordt ook telkens een sas voorzien om de rust op de gangen en in de kamers te bewaren.

Elke leefunit wordt aanzien als een aparte bubbel binnen een gebouw. Het kloppend hart hiervan is deze gemeenschappelijke leefkeuken die enkel bestemd is voor de bewoners van die leefgroep. Waar mogelijk worden de nodige maatregelen genomen in de structuur van het gebouw om te vermijden dat bubbels onder elkaar vermengd worden. Een voor de hand liggend voorbeeld hiervan is dat een student met zijn badge enkel toegang heeft tot de gemeenschappelijke leefkeuken van zijn leefunit. Dit komt de beheersbaarheid van probleemgevallen ten goede en vermindert ook eventuele problemen gezien de sociale controle tussen studenten onderling hoog is als de leefgroepen niet te groot zijn. Hierdoor wordt het verantwoordelijkheidsgevoel gestimuleerd. Er worden aan deze leefkeukens geen terrassen voorzien om lawaaihinder of andere overlast te vermijden. De gemeenschappelijke leefkeukens zijn wel afsluitbaar zodat de beheerder bijvoorbeeld de toegang kan beperken gedurende een aantal dagen indien de studenten van die leefkeuken herhaaldelijk voor overlast gezorgd hebben.

De inkom van het gebouw en de fietsenstalling zijn georiënteerd naar de Gasmeterlaan gezien deze de grotere en bredere weg is in vergelijking met de Elsstraat en hier geen overburen zijn. De fietsenstalling is gemakkelijk en vlot toegankelijk teneinde opstoppen te voorkomen. Op deze manier wordt de kans op overlast bij het toekomen of vertrekken van studenten van en naar het uitgaansleven beperkt.

De tuin aan de achterkant van het gebouw is niet verbonden met het binnengebied van het bouwblok waarin de residentie zich bevindt, teneinde ook hier eventueel hinderlijke situaties te vermijden. Deze binnentuin is enkel toegankelijk voor onderhoud en dus niet voor de studenten.

De inkom van de residentie is voorzien van een sas dat naast het beperken van geluidsoverlast ook als extra veiligheid voor de bewoners fungeert. Deze inkomhal zal ook dienst doen als portaal voor buurtbewoners naar de studenten toe en omgekeerd.

Op de gelijkvloerse verdieping is ook een ruimte voorzien die hoofdzakelijk gebruikt zal worden als stille studieruimte voor alle studenten van de residentie. Daarnaast zal deze ruimte ook gebruikt worden door de gebouwverantwoordelijke van de beheerder. Die zal daar op zijn vaste tijdstippen in de week aanwezig zijn en kan daar vergaderingen met de verantwoordelijken van de leefunits, leveranciers, buurtbewoners, etc. organiseren.

In de typologie van de studentenkamers wordt een mix voorzien tussen kamers met eigen sanitair en kamers met gemeenschappelijk sanitair.

De daken van het gebouw zijn voorzien als groendaken.

2.2 Beheer van het gebouw

Er is één exclusieve uitbater voor het gehele gebouw en dit in lijn met de beheersovereenkomst opgenomen in het Gentse bouwreglement inzake grootschalige studentenhuysvesting. Dit garandeert dat er een doorgedreven beheer kan gebeuren en dat het gebouw en de uitbating ervan blijven voldoen aan hoge eisen. Op die manier kan zowel het kwalitatief aanbod als een goede begeleiding van de jongeren verzekerd worden. Ook zij hebben dan immers steeds hetzelfde vaste aanspreekpunt. De duidelijke regels en de persoonlijke aanpak voor opvolging zorgen ervoor dat de studenten goed omkaderd worden. Ook in relatie met de buurt waarin de studentenresidentie zich bevindt, garandeert één enkele uitbater voor het geheel dat de residentie zich kan integreren in de omgeving en deze omgeving ook steeds een vaste contactpersoon heeft.

Praktisch wordt er een gebouwverantwoordelijke aangesteld bij de uitbater die functioneert als vertrouwenspersoon en zo helpt de studenten bij persoonlijke en studiegerelateerde vragen. Daarnaast kunnen via hem of haar ook activiteiten in de residentie georganiseerd worden zodat dit op een gestructureerde manier kan verlopen. De gebouwverantwoordelijke is de sociale spil en stimuleert de sociale cohesie in het gebouw. Hij zorgt voor gemoedsrust, een luisterend oor en organiseren activiteiten zodat de studenten zich thuis voelen in een warme community. Eventuele technische aspecten rond het gebouw worden ook door deze verantwoordelijke opgevolgd en in relatie met de buurt zal de gebouwverantwoordelijke het eerste contact zijn.

2.2.1 Blokkies

Elke leefunit wordt voorzien van een verantwoordelijke, de blokkie. Deze wordt per maand of per kwartaal aangesteld en zorgt voor de communicatie en organisatie binnen de leefgroep en is het aanspreekpunt van de leefgroep naar de uitbater. De studenten maken bijvoorbeeld allemaal gebruik van de leefkeuken en maken deel uit van een beurtrolssysteem voor de afvalverwerking. De blokkie bewaakt mede met de gebouwverantwoordelijke van de residentie het naleven hiervan. Daarnaast bespreken ze eventuele problemen in de leefunit en er worden wekelijkse meetings georganiseerd met alle blokkies en de gebouwverantwoordelijke.

2.2.2 Gebouwverantwoordelijke van de uitbater

De gebouwverantwoordelijke van de uitbater heeft zoals reeds vermeld een dubbele functie.

Deze zal enerzijds verantwoordelijk zijn voor het facility management waarbij hij/zij ervoor zorgt dat er op technisch vlak aan preventief onderhoud wordt gedaan en indien er toch een technisch probleem naar boven komt, de herstelling zo spoedig uitgevoerd is. Dit moet garanderen dat de studenten hun residentie, kamers en gemeenschappelijke delen, altijd in ideale omstandigheden treffen zodat ze er gerust kunnen studeren, wonen en leven. De student moet zich altijd thuis kunnen voelen in het gebouw dat aan alle kwaliteitsnormen moet voldoen.

Anderzijds, en minstens even belangrijk, is de gebouwverantwoordelijke de eerste contactpersoon en vertrouwenspersoon voor de studenten. Ze moeten met al hun problemen en bekommernissen bij hen terecht kunnen zodat hun studentenperiode in de residentie zo zorgeloos mogelijk (ook voor de ouders) kan verlopen en ze zich kunnen focussen op hun studies en genieten van hun studentenleven.

2.2.3 Aanwezigheid uitbater in de residentie

De uitbater is 24u/24u en 7d/7d bereikbaar voor de studenten en de buurtbewoners via een meldpunt, maar de gebouwverantwoordelijke zal in de week ook dagelijks aanwezig zijn in de residentie. Zo weten de studenten, maar ook de buurtbewoners, wanneer ze bij hem/haar terecht kunnen in het daarvoor voorziene lokaal op het gelijkvloers.

Naast deze vaste overlegmomenten zal de gebouwverantwoordelijke op vaste tijdstippen vergaderingen beleggen met de blokkies van de leefgroepen om te bespreken wat er leeft in de residentie en hoe bepaalde zaken beter kunnen als dat nodig zou blijken. Goede duidelijke afspraken in het begin van het academiejaar zijn hierbij de belangrijkste sleutel tot succes en leggen de basis voor het wederzijds vertrouwen tussen de gebouwverantwoordelijke en de studenten. Hiertoe wordt aan het begin van het academiejaar ook steeds een kick-off georganiseerd met de studenten.

Vanuit zijn verantwoordelijkheid als facility manager van het gebouw, zal de gebouwverantwoordelijke daarnaast op andere momenten aanwezig zijn in de residentie en zo dagelijks de vinger aan de pols kunnen houden.

De uitbating wordt natuurlijk ook zo georganiseerd dat de gebouwverantwoordelijke of een andere persoon van de uitbating snel ter plaatse kan gaan voor dringende interventies.

2.3 Onderhoud

De gebouwverantwoordelijke voert regelmatige controles van de privatieve en gemeenschappelijke delen uit teneinde een ononderbroken, veilig, kwaliteitsvol en rustig huurgenot aan de studenten te kunnen garanderen. Waar nodig zal na de controles de noodzakelijke herstellingen, renovaties en/of grootonderhoud voorzien worden en dit met zo weinig mogelijk hinder voor de studenten en de buurt.

De beheerder zal periodiek minstens volgende elementen controleren of aanpakken:

- controle van brandalarm, rookalarm, blusapparatuur, en aanverwante installaties alsook de staat van de verplichte evacuatie routes;
- controle van liften (indien aanwezig) en andere technische installaties (volgens de periodieke verplichtingen van de installateur of de reglementering ter zake);
- ontkalken van waterafnamepunten en van vloeren/wanden van gemeenschappelijke sanitaire ruimtes en installaties;
- regelmatig onderhoud van verwarmingstoestellen (volgens periodiciteit van de installateur);
- jaarlijks onderhoud van schouwen van verbrandingsinstallaties;
- jaarlijks ruimen van dakgoten en regenwaterafvoerleidingen;
- jaarlijks ruimen van septische putten;
- regelmatig onderhoud van grasperken;

- zesmaandelijks onderhoud van bomen en planten.

Als de studenten zelf met een defect of breuk van de infrastructuur geconfronteerd worden, zal de beheerder via een noodnummer 24u/24u en 7d/7d bereikbaar zijn. Als dit effectief acute noodgevallen of defecten betreft, zal de beheerder binnen de 24u na de oproep bijstand verlenen of laten verlenen.

2.4 Schoonmaak

Alle gemeenschappelijke ruimtes van de studentenresidentie zullen door de beheerder schoongemaakt worden. Deze schoonmaak zal wekelijks plaatsvinden voor ten minste het gemeenschappelijk sanitair, de gemeenschappelijke gangen en inkomhallen en de leefkeukens.

De gebouwbeheerder zal er ook op toe zien dat de afvalverwerking correct verloopt teneinde de gehele residentie net te houden.

2.5 Buurt

Het 24u/24u en 7d/7d meldpunt zal ook steeds bereikbaar zijn voor klachten van studenten uit de residentie alsook van de buurtbewoners en hierbij zal ook nauw samengewerkt worden met de studenten preventiecoach van de Stad Gent zodat in alle harmonie in de buurt samengeleefd kan worden.



De beheerder van de residentie is op de hoogte van het belang van de integratie van de residentie binnen de omgeving. Eens de opening concreet wordt, kunnen zij samen met de buurtwerkers kijken naar verschillende manieren om een link te leggen tussen de buurtwerking en de studenten. Zo kan de residentie meewerken aan het organiseren van activiteiten in de buurt.

3 Absoluut verboden

3.1 Rook- en drugsverbod

Er geldt een algemeen en absoluut verbod op het gebruik, bezit en/of de verdeling van drugs en andere verboden middelen binnen de gemeenschappelijke én privatieve ruimtes. Er geldt eveneens een algemeen rookverbod binnen de gemeenschappelijke én privatieve ruimtes. De enige uitzondering geldt voor roken in buitenruimtes die daartoe als zodanig zijn aangeduid. De verhuurder behoudt zich het recht voor om de overeenkomst te beëindigen bij overtreding van deze strikte regels.

Bijzondere tips:

- algemeen verbod: rook nooit in bed!
- Laat geen (tabak)resten rondslingeren in de kamer of de gemene delen
- Gooi geen brandende sigarettenpeuken weg (in de vuilnisbak, door het venster, ...)

- Gebruik de voorziene peukpalen waar het toegelaten is om te roken

3.2 (Geluids)overlast

Je bent verplicht het rustig genot van de medebewoners en omwonenden te respecteren. Hou het dus rustig in de residentie, overdag maar zeker 's avonds en 's nachts (22u00-7u00) en tijdens blok- en examenperiodes.

Het is verboden om kotfuiwen of feestjes te organiseren in het gebouw (in binnen- en eventuele buitenruimtes). De studentenpanden bevinden zich in woonbuurten waar dient te worden samengeleefd met burens. De studenten worden erop gewezen dat het verboden is om lawaai- of burenhinder te veroorzaken. Dit op welke manier dan ook (feestjes, luidruchtige muziek, geroep, ...). Denk bovendien aan uw kotgenoten! De eventuele (gevolg)schade van burenhinder kan verhaald worden op de studenten in kwestie die deze burenhinder veroorzaken. De studentenresidentie (en dus ook de gemeenschappelijke ruimtes) zijn enkel bestemd voor bewoners van de residentie.

Bijzondere tips:

- Zet die ploot af! Of met andere woorden: zet muziek en/of televisie niet te hard.
- Schuilt er een rockster in jou? Fantastisch, maar oefen je skills met respect voor de burens. Volumeknop niet te luid dus

3.3 Diefstal en inbraak

Diefstal en inbraak worden vanzelfsprekend niet getolereerd en kunnen leiden tot aangifte bij de politieke & gerechtelijke overheden. Zorg er dus steeds voor dat je de deur van je kot sluit, zelfs wanneer je maar even weg bent. Een dief heeft slechts enkele ogenblikken nodig om je spullen uit je openstaand kot te stelen. Sluit steeds ramen en deuren goed af, ook indien ze zich niet op het gelijkvloers bevinden. Een openstaand raam is een gelegenheid en "de gelegenheid maakt de dief...". De eigenaar of beheerder is in geen geval verantwoordelijk voor gebeurlijke diefstallen.

Bijzondere tips

- Meld onmiddellijk slecht sluitende deuren aan de beheerder.
- Blokkeer nooit deuren ("op een kier") om vrienden binnen te laten.
- Laat nooit onbekenden mee binnenglippen aan de voordeur van het studentenhuys. Deel in geen geval codes van een poort of voordeur
- Ook kleine spullen, kookgerei of etenswaren komen niet in aanmerking voor vrije degustatie. Toch iets tekort? Vraag het dan aan je kotgenoten!

4 Safety First – Brand- en andere veiligheid

4.1 Elektrische installaties

Losse verwarmingstoestellen, ovens, broodroosters, was-/droogmachines, etc. en toestellen op gas zijn niet toegelaten in het gebouw. Knoei niet met elektrische toestellen en pas de elektrische installatie nooit op eigen houtje aan. In geval van panne aan

verwarmings-, elektriciteits- of andere toestellen dient de beheerder te worden gecontacteerd. Probeer niet op eigen initiatief voor Bob de Bouwer te spelen!

Gebruik alleen toestellen en verdeeldozen met een goedgekeurde (CE) aarding. Indien andere toestellen worden aangetroffen kan daarvoor een toeslag worden aangerekend en onveilige toestellen (bv. met een niet CE-gekeurde aarding, een beeldbuis-TV, ...), kunnen worden verwijderd.

Alle branddeuren dienen dicht te worden gehouden, tenzij ze elektrisch ontsloten worden. Het is ten strengste verboden automatisch sluitende deuren te blokkeren zodat ze blijven openstaan.

Bijzondere tips:

- Sluit geen massa's toestellen aan op eenzelfde stopcontact, dit kan overbelasting en brand tot gevolg hebben
- Leg verlengsnoeren nooit dwars door de kamer, onder tapijten of in vochtige ruimtes
- Klem verlengsnoeren nooit tussen een raam of een deur
- Zorg voor voldoende ventilatie rond computers, TV's, ...
- Plaats krachtige halogeenlampen steeds op veilige afstand van ontvlambare materialen
- Elektrische toestellen die je zelf meebrengt, dienen voorzien te zijn van een CE-markering
- Gebruik geen verwarmende toestellen (bvb. strijkijzer) met opgerolde verlengkabels! Deze kunnen oververhit geraken en brand veroorzaken.
- Zet geen weerkaatsende materialen op vensterbanken of andere plaatsen die vatbaar zijn voor zonlicht. Spiegeltjes, glazen, kaders etc. kunnen het zonlicht weerkaatsen en zo brand veroorzaken!

4.2 Koken

Tenzij je een studio met eigen kookvoorziening bewoont (cf. de huurovereenkomst) is koken op de kamer verboden. Hou kooktoestellen op een veilige afstand van brandbare materialen.

Zet na het koken en bij het (zelfs maar even) verlaten van de keuken het kookfornuis af! Vergeet ook de ovens niet. Gebruik deze niet tussen 22u-7u om vergetelheden te vermijden!

Frituren kan enkel buiten gebeuren. Zorg ervoor dat de vloerbedekking is beschermd tegen vetspatten en zorg dat het toestel niet kan omvallen of omgestoten worden (bvb. losliggende kabels). Het toestel dient volledig afgekoeld terug opgeborgen te worden. Zorg er voor dat bij regenweer de frietketel niet in contact komt met de regen.

4.3 Ontvlambare vloeistoffen en materialen

Gebruik geen licht ontvlambare vloeistoffen (ether, White spirit, solventen,...). Deze kunnen giftige dampen verspreiden en bij de minste vonk kunnen (de dampen van) die producten ontvlammen. Licht ontvlambare stoffen of ander gevaarlijk materiaal mogen niet in de kamers of in het gebouw bewaard worden.

"Een kaarske branden" bij examens is een nobele gedachte, maar hou het toch maar bij een gedachte! Verstrooidheid en vergetelheid kunnen simpelweg levens kosten. Steek

geen kaarsen, geurstokjes of gelijk welk ander materiaal aan.

4.4 Enkele concrete situaties in geval van brandgevaar – bel de hulpdiensten, sla alarm en zorg voor je veiligheid

Vlam in de pan

- zet het kookfornuis af of trek de stekker uit het stopcontact;
- dek de ketel af met een deksel of het branddeken;
- gooi nooit water op brandend vet;
- tracht nooit een brandende ketel te verplaatsen.

TV-brand of implosive

- trek de stekker uit het stopcontact;
- gooi er vervolgens water op of neem een brandblusser.

Vuilbak of asbak in brand

- meestal volstaat het om een brandend voorwerp van de lucht af te sluiten;
- wanneer dit niet helpt gebruik je water of een snelblusser.

Brandende kleren

- niet gaan lopen;
- ga zo snel mogelijk op de grond liggen en wentel je rond;
- als omstaander kan je helpen door iemand in een deken te wikkelen.

Indien uitbreiding van de brand te vrezen valt?

- Blijf kalm, veroorzaak geen paniek;
- Bel de brandweer / 112;
- Druk op de alarmdrukknop en roep dat het brandt;
- Houd deuren en vensters zoveel mogelijk dicht;
- Gebruik de beschikbare blusmiddelen (snelblussers) voor zover je eigen veiligheid het toelaat;
- Verlaat het gebouw.

4.5 Gebruik van de aanwezige blus- en alarmmiddelen

Opgelet met het gebruik van water om te blussen!

- Elektrische apparatuur, tenzij de spanning is uitgeschakeld. In noodgevallen kan je heel kort met een nevel sproeien, echter nooit met een ononderbroken straal. Daarmee zet je immers jezelf onder stroom.
- Olie of vet: de brandende vloeistof zal uiteenspatten tot een enorme steekvlam. Bij vlam in de pan: afsluiten met goed passend deksel of branddeken, die u altijd van u af op de pan schuift.
- Metalen (brandklasse D) en andere stoffen die met water reageren zoals natrium en carbid.

Koolzuuranhydride: (draagbare snelblussers, grijze fleskop)

- Het ideale middel om te gebruiken in de nabijheid van kostbaar materiaal, zoals elektronische toestellen, medische apparaten, enz Het wordt ook

- aanbevolen voor het blussen:
 - o Van branden van klasse B en C. Voor het blussen van branden van klasse A is het niet geschikt;
 - o Van alle vuren van elektrische oorsprong, gezien het feit dat het geen elektriciteitsgeleider is;
 - o In de keukens, de laboratoria, de computerzalen, gezien de niet-vervuilende actie.

Blusdekens

Blusdekens worden meestal opgeborgen in kokers en hebben de bedoeling om de brandstof of eventuele brandende personen af te sluiten van de zuurstof. De blusdekens kan je terugvinden in de gemeenschappelijke keukens. Gelieve in geval van verdwijning van deze branddekens onmiddellijk de beheerder te verwittigen.

Handmelders/rookmelders brandalarm

Handmelders voor branddetectie mogen enkel in werking gesteld worden in geval van nood. Ieder misbruik wordt als volgt gesanctioneerd:

- Resetten handmelders en terug in dienst stellen: € 85
- Vervangen rookmelder na beschadiging: € 150 euro + kostprijs rookmelder en eventuele schade
- Ter plaatse komen en resetten brandcentrale na vals alarm: € 150

Het is ten strengste verboden de rookmelders af te plakken. Je brengt jezelf én je medebewoners hiermee in gevaar. Wij behouden ons het recht voor om voor dergelijke handelingen klacht neer te leggen bij de betrokken overheidsinstanties.

Brandblussers

Brandblussers zijn enkel te gebruiken in geval van brand. Misbruiken kunnen niet alleen schade veroorzaken een het gebouw, maar kunnen ook jezelf én je medebewoners in gevaar brengen als er alsnog brand uitbreekt. Misbruik wordt gesanctioneerd met volgende tarieven:

- Vervangen van poederblustoestel: € 150 + onkosten toestel
- Vervangen CO2-blustoestel: € 150 + onkosten toestel

Deze prijzen zijn forfaitaire minima voor bovenliggende gevallen en eventuele bijkomende schade zal verhaald worden op degene die misbruik gepleegd heeft. Indien de dader niet bekend wordt gemaakt, worden de kosten omgeslagen naar alle huurders.

4.6 Valgevaar

Het is verboden om zich op platte daken te begeven, zich via de goten te verplaatsen of om van het ene terras naar het andere over te stappen. Brandladders worden enkel gebruikt in geval van nood en mogen geenszins worden gebruikt om het gebouw te betreden. Het beklimmen van tussenmuren, het betreden van daken of eigendommen van de residentie of aanpalende gebouwen is uiteraard uit den boze.

5 Sleutels

Iedereen ontvangt één badge c.q. sleutel voor de gemeenschappelijke deur en de studentenkamer. Bij verlies of breuk worden vergoedingen aangerekend van minimum € 100 euro per sleutel/badge (behoudens een hogere werkelijk kost). Het is ten strengste verboden (mede om veiligheidsredenen) om een ander en/of bijkomend (cilinder)slot op de kamerdeur te plaatsen en om sleutels bij te (laten) maken. Sleutels en badges worden niet uitgeleend.

Indien beroep wordt gedaan op de beheerder voor het openen van de toegangs-/kamerdeur worden volgende forfaitaire vergoedingen aangerekend (bovenop de kost van de sleutel):

- € 50 tijdens de kantooruren
- € 100 van 18u – 22u tijdens de weekdays
- € 125 tijdens weekend- en feestdagen alsook na 22u tijdens de weekdays

Betaling dient te geschieden op moment van interventie hetzij cash hetzij via bancontact.

Breek het kot niet af want kotje breken is kotje betalen

6 Staat van de kamer, de gemeenschappelijke delen en het gebouw

- plaatsbeschrijving

De eigenaars doen belangrijke investeringen om een studentenpand in goede staat ter beschikking te stellen. Er wordt dan ook verwacht dat er wederzijds respect is, en de individuele en gemeenschappelijke delen met respect worden behandeld. Indien er zich toch een onvoorzien schadegeval voordoet, wordt dit gemeld. Indien schade wordt toegebracht door opzettelijk of onvoorzichtig gedrag kan dit gesanctioneerd worden en bovendien kunnen hiervoor kosten in rekening worden gebracht (herstel en verhaal van de geleden schade, opkuiswerken, verwijderen van afval, etc.). Gemeenschappelijke ruimtes die respectloos worden behandeld of achtergelaten kunnen worden afgesloten.

Overeenkomstig de huurovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt. De principes van deze plaatsbeschrijving alsook de bijhorende kosten (steeds zonder afbreuk te doen aan bijkomende schade die de voorziene bedragen zou overschrijden) worden hieronder.

6.1 ALGEMEEN KADER EN PRINCIPES VAN DE PLAATSBESCHRIJVINGEN

Hieronder worden de algemene principes opgesteld die van toepassing zijn op de plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijving wordt uitgevoerd via een digitale tool en de huurder ontvangt een digitaal afschrift van dergelijke plaatsbeschrijving. Eventuele opmerkingen dienen onmiddellijk en uiterlijk binnen 8 kalenderdagen te worden gemeld. Na deze termijn wordt de plaatsbeschrijving geacht onherroepelijk te zijn aanvaard.

Onderstaand overzicht vormt een leidraad maar beperkt geenszins de aansprakelijkheid van de huurder (voor eigen schade of schade veroorzaakt door personen die hij of zij

toegang heeft verschaft). De werkelijke schade (rechtstreeks of onrechtstreeks, gevolgschade, etc.) zal steeds kunnen worden verhaald, ook als deze de forfaitaire bedragen overschrijdt.

6.2 Algemene kanttekeningen bij elke plaatsbeschrijving:

- De aanwezige verf, behang, bodembedekkingen, meubels, rekken, tapijten en dergelijke meer, lieten niet toe vaststellingen te doen onder of achter deze bekledingen.
- Er wordt verondersteld dat alle leidingen, aan- en afvoeren, rioleringen, elektrische leidingen, armaturen en apparaten goed functioneren. Het niet functioneren hiervan bij eindcontrole zal in rekening worden gebracht, tenzij hiervan melding is gemaakt bij ingang van de huur op de rapporten van de plaatsbeschrijving c.q. binnen de 8 kalenderdagen na ontvangst van de plaatsbeschrijving.
- Er werd geen enkel lood of peil genomen.
- Er werd geen enkel onderzoek verricht naar de staat van het goed, wat betreft basisconstructie of stabiliteit.
- Niet geschilderd sluitwerk (scharnieren, hendels, klinken, cilinders, opzetstukken, e.d.) dient in zijn oorspronkelijke toestand behouden te blijven, mag m.a.w. niet overschilderd worden, noch doorboord.
- Tegels moeten in oorspronkelijke toestand worden gelaten en mogen niet worden overschilderd, behangen of doorboord.
- Op bestaande vloeren mogen geen verlijmingen gebeuren (bv. vast tapijt), of doorboringen.
- Gordijnen, elektrische toestellen, gereedschappen, vaste tapijten, linoleum, e.d. meer aanwezig bij de aanvang van de huur, dienen teruggeplaatst en terug in werking gesteld te worden op het einde van de huur. Het verwijderen of niet terugplaatsen van dergelijke zaken dient voorafgaandelijk, schriftelijk overeengekomen te zijn met de eigenaar/ beheerder.
- Eventuele schade aan de woning door toedoen van derden of structurele gebreken (zoals waterinfiltraties, stormschade,...) dienen onmiddellijk per telefoon en schriftelijk te worden medegedeeld aan de eigenaar of de beheerder.
- Eventuele door de huurder uit te voeren veranderings- of verbeteringswerken aan de eigendom, dienen steeds voorafgaandelijk en schriftelijk overeengekomen te worden met de eigenaar of de beheerder.
- Bij nieuwbouw of vernieuwbouw dient alles op zijn goede werking te worden nagezien. Eventuele gebreken dienen onmiddellijk per telefoon en schriftelijk aan de eigenaar of beheerder te worden meegedeeld.

6.3 Eindcontrole en afrekening

Bij controlerondgang op het einde van de huur, dient de kamer reeds volledig opgepoetst te zijn en zijn alle spullen verwijderd die niet bij de kamer horen zoals terbeschikkinggesteld. Tevens dienen water, gas en elektriciteit steeds op te staan, dit teneinde sanitair en toestellen te kunnen nazien op goede werking. Hiermee zal rekening gehouden worden bij de eindafrekening.

De eindcontrole is een vergelijking met de ingaande plaatsbeschrijving en wordt uitgevoerd na verhuis van de vertrekkende partij. Bij ontstentenis van opkuis, schade of ontbrekende

voorwerpen worden de schade en bijhorende kosten verhaald op de huurder (door inhouding op de huurwaarborg in de mate deze volstaat). Ook sluikstorten en geurhinder (bvb. door het roken in de kamer, ondanks het verbod!) worden hierbij in acht genomen en kunnen tot bijkomende kosten leiden.

De huurder/student heeft de kans gehad om de kamer en gemeenschappelijke delen netjes achter te laten. Indien bij de plaatsbeschrijving ter eindcontrole wordt vastgesteld dat de kamer niet naar behoren werd opgekuist en/of er schade is, zal de beheerder zelf opdracht geven om de schade te herstellen en/of om de kamer op te kuisen met verhaal van kosten op de huurder.

- 6.4 Indien de kamer niet netjes en opgekuist wordt achtergelaten zal steeds een minimum van 120 euro worden aangerekend. Tip: "bijna proper" is niet hetzelfde als "proper"!

Het opstellen van vaststellingen en opmerkingen in de plaatsbeschrijving gebeurt naar best vermogen en te goeder trouw, maar gebeurt steeds onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning vanwege de tussenkommende beheerder resp. de eigenaar.

7 Verfraaiing kamer

Opsmuk van je kamer is toegelaten voor zover geen schade wordt toegebracht aan de vaste inrichting (muren, deuren, ...). Je mag je kamer niet schilderen of behangen behoudens schriftelijk akkoord van de kotbaas. Miskennis van deze regel zal leiden tot volledig herstel op kosten van de bewoner. Ophangen van posters of foto's doe je best met kwaliteitsvolle schildertape (geen duimspijkers, nagels, vijzen of gummies). Beschadigingen zullen mee in rekening worden gebracht bij de plaatsbeschrijving.

Het spreekt voor zich dat meer ingrijpende wijzigingen eveneens uit den boze zijn (er worden geen gaten geboord, geen bijkomende aansluitingen gelegd voor internet of andere voorzieningen, etc.). Dit geldt zowel voor de individuele ruimtes als voor de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes.

8 Herstellingen

Indien er herstellingen dienen te gebeuren aan de kamer of de gemeenschappelijke delen van het gebouw, gelieve dit dan meteen te melden ter voorkoming van verdere schade. Dit gebeurt (behoudens bij noodgevallen) via CHAPPS of via de gekijkte kanalen die van tijd tot tijd worden meegedeeld.

Alle herstellingen zullen zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk gebeuren en kunnen geen aanleiding geven tot vertraging of niet betaling van de huurprijs. Als je een defect in je kamer meldt, geef je hiermee ook de toestemming aan de technische dienst om je kamer te betreden om het defect te herstellen.

9 Orde & netheid

Iedere student is verplicht zijn eigen kamer/studio te kuisen, te onderhouden (wekelijks) en te verluchten. Bij het einde van de huurovereenkomst zal de student zorgen dat de

kamer gepoetst is (vloeren, plinten, sanitair, meubilair, reinigen van afvoerputjes, verwijderen van kalkaanslag, binnenzijde ramen poetsen, etc...). Bij gebreke hieraan zal de kamer worden gepoetst op kosten van de huurder. Om na te gaan of de kamers in goede staat wordt onderhouden heeft de eigenaar of zijn aangestelde het recht om de kamers minstens eenmaal per jaar te inspecteren.

Gelieve te noteren dat bij het uitchecken de kamer in veel gevallen daags nadien opnieuw in gebruik wordt genomen door een nieuwe huurder. Dit betekent dat eventuele werken (opkuis, herstel) vaak zeer snel moeten worden uitgevoerd, wat mogelijks bijkomende kosten tot gevolg heeft! Tracht dit te vermijden door zelf de kamer grondig te kuisen en netjes achter te laten.

Elke student is verplicht om terstond eigen afval of resten op te kuisen in de keuken en andere gemeenschappelijke ruimtes. Studenten doen hun eigen afwas na het koken. Er wordt beroep gedaan op een externe kuisploeg voor de gemeenschappelijke delen. Een kuisploeg is geen synoniem voor een dienstmeid en er mag dan ook niet worden verwacht dat zij rondslingerende spullen, rommel, etensresten etc. moeten verzamelen van de studenten. Elke student wordt verwacht alles netjes achter te laten uit respect voor de kuisploeg en de medebewoners. Dit geldt eveneens voor de kookplaten (microgolf)ovens. Aangekoekte etensresten kunnen de materialen beschadigen en leiden tot geur- en rookoverlast bij het gebruik van de ovens (en kunnen zelfs brand veroorzaken).

Indien rondslingerende spullen niet worden opgeruimd of verwijderd, in het bijzonder voor keukengerei dat wordt achtergelaten, behouden wij ons het recht voor om deze te verwijderen! Als gemeenschappelijke ruimten niet worden opgeruimd, volgt een eerste verwittiging met het verzoek deze netjes op te ruimen. Bij herhaling kan een bedrag van €25 (zonder afbreuk aan het verhaal voor eventuele schade/kosten) per student worden aangerekend.

Zorg dat je bij langdurige afwezigheid de kamer geregeld kan inspecteren, sanitaire leidingen controleert (bvb. op verstoppingen of onaangename geuren).

10 Afval

Je sorteert het afval en deponeert het in de respectievelijke vuilzak of container. Er zijn vuilzakken voor restafval en PMD; papier & karton wordt gebonden buiten gezet en glas wordt naar een glasbokaal in de buurt gebracht, dan wel gedeponeerd in de daartoe voorziene container. Zorg dat de vuilzakken steeds tijdig buitenstaan en/of naar de container worden gebracht voor de ophalingen. Indien de zakken niet tijdig buiten staan kan er een extra kost voortvloeien voor externe ophaling.

Zorg er steeds voor dat vuilnis op de daartoe bestemde dag wordt buitengezet, en de containers opnieuw worden binnengehaald. Team work makes the dream work, dus een beurtrol kan handig zijn om deze inspanningen te verdelen.

De lavabo is geen afwasbak. Om verstoppingen te voorkomen, is het verboden om vuil water, vetten en etensresten uit te gieten in de lavabo. Vuil water giet je uit in de wc of uitgietbak, (afgekoelde) oliën of andere schadelijke producten deponeer je in een geschikte fles en breng je naar een recyclagedepot en etensresten laat je achter in de juiste afvalzak. Hou toiletten en sanitaire installaties netjes! Spoel de douche uit na gebruik, verwijder de haren uit het roostertje en neemt je douchespullen terug mee.

11 Verantwoord energieverbruik

Wij leggen graag de nadruk op een verantwoord energieverbruik, dit ook om onnodige bijkomende kosten te vermijden bij de afrekening!

Bijzondere tips:

Verwarming

- radiator passend afregelen
- radiator op laagste verbruik zetten als kamer niet gebruikt wordt
- deuren en vensters niet als afkoeling gebruiken in de winter (je moet wel dagelijks je kamer korte tijd verluchten, zeker in de winter, om vocht- en condensatieproblemen te vermijden)
- verluchttingsroosters boven ramen zorgen voor luchtcirculatie

Elektriciteit

- de lichten doven in niet-gebruikte lokalen en bij het verlaten van je kamer (badkamer niet vergeten!)
- lichten op de gangen of in andere gemeenschappelijke delen niet vergeten
- op de elektrische kookplaten mogen uitsluitend kookpotten en braadpannen met een vlakke bodem gebruikt worden (niet geschikt kookmateriaal zal weggenomen worden)
- vermijd "slapende toestellen" in het stopcontact

Water

- verspil geen water
- melding maken van lekkende kranen of toiletten

12 Fietsenberging

Plaats geen fietsen op straat of tegen de voorgevel. Maak steeds gebruik van de daartoe voorziene fietsenstalling. Het is ten strengste verboden om motorvoertuigen in het gebouw te plaatsen. (bv. brommers, elektrische steps, ...)

De verhuurder kan geenszins aansprakelijk gesteld worden bij eventuele beschadiging of diefstal, iedere student dient zijn fiets slotvast te maken.

13 Tuin

De tuin op de binnenpatio van het project is ontworpen om een aangename groene omgeving te creëren voor de studenten, maar is niet toegankelijk voor de studenten. Deze zal enkel voor onderhoud toegankelijk zijn voor de bevoegde personen die door de uitbater aangesteld zijn.

14 Vrije doorgangen

Het plaatsen van afval, vuilniszakken, fietsen, winkelkarren, meubilair ... in of buiten de wooneenheden, in de gangen of op de terrassen is verboden. Het is verboden meubilair dat

tot je kamer behoort, in de gemeenschappelijke ruimtes te stockeren. Daar je met een grote groep mensen geconcentreerd samenwoont, kunnen de gevolgen van risicovol gedrag dramatisch zijn.

In geval van nood (bij brand, bij verstoring van het zicht, etc.) kan een vrije doorgang van levensbelang zijn!

15 Bezichtigingen

Net zoals jij enthousiast een bezoek hebt gebracht aan je toekomstige kamer, willen nieuwe studenten en hun ouders ook graag een kijkje nemen in hun mogelijke nieuwe stek. Er wordt getracht om de eventuele overlast tot een minimum te beperken, maar van de studenten (in het bijzonder wanneer zij hun huurovereenkomst niet wensen te verlengen) wordt evenzeer verwacht dat ze de kamer laten bezichtigen voor nieuwe huurders, met het oog op de herverhuur ervan.

16 Wat bij problemen?

Wij moedigen steeds een constructieve en respectvolle ingesteldheid aan. Iedereen dient in wederzijds respect met elkaar samen te leven, waarbij enerzijds de nodige verdraagzaamheid aan de dag moet worden gelegd, en anderzijds elke vorm van onredelijk storend gedrag dient te worden vermeden. Soms kan er alsnog een conflict ontstaan, zoals bij lawaaihinder (vanaf 22 uur moet het stil zijn), achtergelaten vaat, rommel, afval, eten van een ander uit de koelkast nemen, beurtrol niet respecteren, rookverbod negeren, etc. Als volwassen samenwonende mensen is het de bedoeling dat je overlegt, afspraken maakt en zelf tot oplossingen komt. Mocht het echt niet lukken of zijn er andere klachten, neem dan contact op met de beheerder die zal trachten te bemiddelen en klachten binnen een redelijke termijn tracht te behandelen.

De verhuurder of zijn aangestelde heeft het recht om te controleren of aan de voorwaarden uit het contract en het Huishoudelijk Reglement wordt voldaan. Bij storend of onrechtmatig gedrag kan sanctionerend worden opgetreden, onder meer via schriftelijke verwittigingen, verhuis naar een andere kamer of residentie, verwittigingen richting thuisadres of het ontzeggen van toegang tot het pand.

Er worden regelmatig bezoeken gebracht aan het studentenpand. Indien er vragen of problemen zijn kan je de beheerder of zijn aangestelde hier altijd over aanspreken en dan kijken we graag hoe we kunnen helpen. Is er toch dringend een probleem dat niet kan wachten? Dan kunnen volgende nummers van pas komen:

112	Ziekenwagen	0903 99 000	Apothekers
112	Brandweer	102	Awel
101	Politie	106	Tele-onthaal
070 245 245	Antigifcentrum	078 170 170	Card Stop
1813	Zelfmoord preventie (NL)	0800 32 123	Anti suicide (FRA)

De officiële communicatie naar de studenten en ouders toe gebeurt in de regel via e-mail of andere digitale platformen. Check dus regelmatig je elektronische post.

Je kan de beheerder bereiken via e-mail en per telefoon. Telefonische contacten zijn

bedoeld voor dringende interventies die niet kunnen wachten. Misbruik of contacten buiten de kantooruren voor niet-urgente interventies zijn uit den boze. Heb je anders nog vragen, suggesties of ideeën? Laat het ons weten!

TONDELIER – ONTWERPCLAUSULE OP TE NEMEN IN ELKE VERKOOPOVEREENKOMST

Basisakte

In de voormelde basisakte staat letterlijk het volgende vermeld:

“[Citaat deel VII – IX uit de basisakte]”

Beheersovereenkomst met Universiteit Gent van 27 april 2023

De verbintenissen uit de HOI-Beheersovereenkomst gelden als bindende lasten die rusten op de “residentie Tondo”, zowel op de gemeenschappelijke delen als de privatieve kavels. Zodoende rusten deze verbintenissen op de bij deze overeenkomst verkocht kavel.

De koper treedt wat betreft de bij deze overeenkomst verkochte kavel in de rechten en verplichtingen van de Initiatiefnemer in de HOI-Beheersovereenkomst.

De bepalingen uit de HOI-Beheersovereenkomst zijn derhalve een essentieel onderdeel van de verkoop van de kavel in onderhavige overeenkomst. Deze HOI-Beheersovereenkomst wordt aan deze akte gehecht om ermee geregistreerd en overgeschreven te worden.

De koper verbindt zich ertoe de in de HOI-Beheersovereenkomst opgenomen rechten en verplichtingen integraal op te leggen aan iedere rechtsopvolger en daartoe de voormelde geciteerde bepalingen uit de basisakte en deze clausule letterlijk op te nemen in, en de HOI-Beheersovereenkomst te hechten aan, elke akte of overeenkomst waarbij het bij deze akte aangekochte kavel geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd of bezwaard.

Collectieve Beheersovereenkomst

De koper erkent dat de bestemming als studentenaccommodatie niet anders kan worden gerealiseerd dan middels een collectief beheer, gezien dit wordt vereist in de HOI-Beheersovereenkomst. De koper verbindt er zich toe om de aangekochte unit permanent onder het regime van collectief beheer te plaatsen. Dat een collectieve beheerder is aangesteld over studentenresidentie “Tondo” maakt dan ook een determinerende reden uit voor de aankoop van het privaat deel.

De koper van de kavel voorwerp van onderhavige overeenkomst verbindt er zich toe exclusief en blijvend beroep te doen op een collectieve beheerder.

De koper van de kavel verbindt zich voor wat zijn privaat deel betreft zich er eveneens toe om de hiervoor uit de basisakte geciteerde clausule steeds te laten opnemen in de overeenkomst met een collectieve beheerder.

De koper ondertekent samen met deze aankoopakte de heersende Collectieve Beheersovereenkomst, die aan deze akte wordt gehecht, en de koper verbindt zich derhalve tot de rechten en plichten uit deze overeenkomst.

Het meerzijdig karakter van de Collectieve Beheersovereenkomst, dat slechts uitgevoerd kan worden wanneer alle mede-eigenaars en alle gebruikers van privatieven daarbij aansluiten en toetreden, heeft tot gevolg dat iedere verkrijger en iedere gebruiker van een privaat deel door deze overeenkomst ondeelbaar gebonden is, zowel ten opzichte van ieder der andere verkrijgers en gebruikers, als ten opzichte van de collectieve beheerder zelf. De aldus door iedere verkrijger of gebruiker van een privaat deel onderschreven verbintenis tot afname van de diensten van de collectieve beheerder, wordt met de eigendom of met het gebruiksrecht van ieder privaat van rechtswege mee overgedragen en heeft derhalve kwalitatieve werking.

De koper van het privaat deel in onderhavige overeenkomst verleent hierbij tot en met 31 augustus 2041 een uitdrukkelijk en onherroepelijk mandaat aan de Vereniging van Mede-Eigenaars van studentenresidentie “Tondo” om, in zijn naam en voor zijn rekening (i) bij het einde, de beëindiging of de niet-verlenging van de heersende Collectieve Beheersovereenkomst en (ii) telkens wanneer dit noodzakelijk is om te voldoen aan de verplichtingen inzake het verplicht collectief beheer zoals bedoeld in de HOI-Beheersovereenkomst, zoals opgenomen in de statuten van studentenresidentie “Tondo” en zoals bepaald in onderhavige overeenkomst, een nieuwe Collectieve Beheersovereenkomst te onderhandelen, te sluiten, te vernieuwen of te wijzigen met één centrale beheerder. De door de VME afgesloten Collectieve Beheersovereenkomst is bindend voor de koper en hun rechtsopvolgers.

Erfdienstbaarheid van bestemming als studentenaccommodatie

Ten laste van het hierbij verkochte privaat deel (het “lijdend erf”), zijnde een studentenaccommodatie gelegen in de studentenresidentie “Tondo”, wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van alle andere privaat delen gelegen in dezelfde studentenresidentie, zoals omschreven in de basisakte en het reglement van mede-eigendom (de “heersende erven”).

Deze erfdienstbaarheid houdt in dat het lijdend erf uitsluitend mag worden bestemd en gebruikt als studentenaccommodatie voor de tijdelijke huisvesting van studenten.

Het is de eigenaar van het lijdende erf, alsook zijn rechtsopvolgers onder welke titel ook, verboden het privaat deel een andere bestemming te geven, waaronder niet limitatief permanente bewoning, toeristische verhuur of enig ander gebruik dat onverenigbaar is met het statuut van studentenaccommodatie.

Deze erfdienstbaarheid betreft een zelfstandig zakelijk recht en werkt aanvullend en zelfstandig naast de in de basisakte voorziene bestemming en de collectieve beheerslasten.

Vrijwaring

In het geval de koper haar verbintenissen zoals hiervoor uiteengezet onder de titels ‘Beheersovereenkomst met Universiteit Gent van 27 april 2023’, ‘Collectieve Beheersovereenkomst’ en ‘Erfdienstbaarheid van bestemming als studentenaccommodatie’ geheel of gedeeltelijk niet nakomt en de verkoper in dat verband rechtstreeks wordt aangesproken door de stad Gent, dan zal de koper de verkoper integraal dienen te vrijwaren t.a.v. de stad Gent.