

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

44. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring huurovereenkomst tussen stad en Ionproject, Guido Gezellelaan 65 te Mechelen inzake de huur van de kantoorruimte Kleine Nieuwedijkstraat 71.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 06.08.2015: stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie en verbouwing van de portierswoning stedelijke begraafplaats wordt afgeleverd.
- 29.04.2016: college beslist:
 - Af te zien van het in concessie geven van de aula, het funerarium en de kantoorruimten van de begraafplaatsen
 - Het personeel van de stedelijke begraafplaats niet te verhuizen naar de portierswoning (na renovatie)
 - De voorziene renovatie van de portierswoning verder te zetten behoudens de post van vast meubilair en zonnewering
 - Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om na beëindiging van de renovatiewerken:
 - o Te onderzoeken onder welke voorwaarden de portierswoning kan verhuurd worden
 - o Na te gaan of KV Mechelen of Telenet desgevallend interesse hebben
- 13.07.2016: Vastgoedbeleid verstuurt de brieven naar KV Mechelen en Telenet om te polsen naar hun interesse in huur van de portierswoning.
- 10.08.2016: KV Mechelen antwoordt geen interesse te hebben. Van Telenet komt er geen reactie.
- September 2016: zowel het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Bodukam als het Architectenkantoor DG (coördineert de renovatie) tonen interesse in de voormalige portierswoning.
- 09.11.2016: college stelt de marktconforme huurprijs van min € 1.500/maand vast en geeft opdracht om een oproep tot verhuring uit te schrijven.
- 24.02.2017: aanstellen landmeter Ibens voor opmaak van meetplan en splitsingsplan.
- 17.03.2017 punt 27: goedkeuren en verwijzen van goedkeuring huurvoorwaarden Kleine Nieuwedijkstraat 71 naar de gemeenteraad.
- 28.03.2017: gemeenteraad keurt huurvoorwaarden voor de verhuur van de portierswoning, Kleine Nieuwedijkstraat 71 goed, met als belangrijkste huurvoorwaarden:
 - Verhuring uitsluitend als kantoorruimte
 - Verhuurprijs: € 1.500 per maand
 - Duurtijd: 9 jaar
- 01.06.2017: ontvangst gekadastreerd opmetingsplan.

- 01.06.2017: openingszitting – zie beoordelingsverslag in bijlage.
- 23.06.2017: college gaat principiële akkoord met de verhuurgeving aan Ionprojects, Guido Gezellelaan 65 te Mechelen aan de vooropgestelde voorwaarden.
- 24.07.2017: akkoord over huurovereenkomst met Ionprojects.
- 18.08.2017 – punt 18 : college verwijst de huurovereenkomst met Ionproject door naar de gemeenteraad voor goedkeuring

Feiten en context

Op 16 februari 2016 werd de portierswoning voorlopig opgeleverd. De renovatiewerken zijn voltooid.

Landmeters Ibens bezorgde inmiddels een opmetingsplan en een splitsingsplan, dit is verder noodzakelijk voor de verdere verhuring.

Juridische grond

- Van artikel 1714 tot 1762bis BW – uittreksel uit het Burgerlijk Wetboek - gemeenrechtelijke huurbepalingen
- Artikel 43 § 2,12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen (o.a. aankoop van een onroerend goed, verhuring), behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.

Argumentatie

De portierswoning van de begraafplaats is volledig gerenoveerd als kantoorruimte. De verhuring van kantoorruimte wordt wettelijk vastgelegd in het BW van artikel 1714 tot 1762bis. De huurovereenkomst wordt opgemaakt volgens deze wetgeving van gemeenrecht.

De belangrijkste bepalingen van de verhuur zijn:

- Verhuring uitsluitend als kantoorruimte
- Verhuurprijs: € 1.500 per maand
- Duurtijd: 9 jaar

Op 23 juni 2017 ging het college principiële akkoord met de verhuring aan Ionprojects. Intussen werd de huurovereenkomst afgetoetst met de huurder. In bijlage wordt de huurovereenkomst voorgelegd voor goedkeuring.

Financiële gevolgen

De opbrengst van deze verhuring kan verrekend worden op ramingnummer 2017140965 – budgetsleutel: 2017/7004000/10/0050/01 (commerciële verhuringen).

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de huurovereenkomst tussen de Stad en Ionprojects, Guido Gezellelaan 65 te Mechelen voor de kantoorruimte gelegen Kleine Nieuwedijkstraat 71.
(bijlage)

De belangrijkste bepalingen van de huurovereenkomst zijn:

- Verhuring uitsluitend als kantoorruimte
- Verhuurprijs: € 1.500 per maand
- Duurtijd: 9 jaar

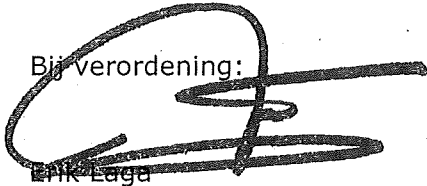
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

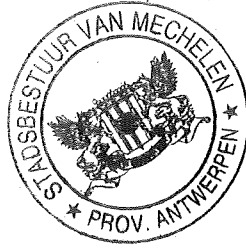
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

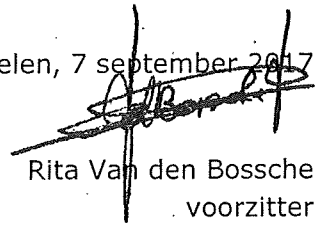


Erik Laga

stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017



Rita Van den Bossche
voorzitter



HUUROVEREENKOMST VAN GEMEEN RECHT VOOR KANTOREN

Tussen : Stad Mechelen, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen,

Hier vertegenwoordigd door de heer Bart Somers, burgemeester en de heer Erik Laga, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 augustus 2017 en onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van 5 september 2017.

Hierna de Verhuurder genoemd, enerzijds,

En : IonProjects bvba, de heer Koen Claes (zaakvoerder)

Guido Gezellelaan 65, 2800 Mechelen

Hierna de Huurder genoemd, anderzijds,

Werd er uitdrukkelijk overeenkomst en aanvaard als volgt :

1. Gehuurd goed

De Verhuurder verhuurt aan de Huurder een kantoorruimte met tuin en vooraan 2 parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor gehandicapten gelegen : Kleine Nieuwedijkstraat 71 te Mechelen gekadastraerd : 2^{de} afdeling – sectie B – nummer 108F De technische nota (zie bijlage) omschrijft in het korte het Goed. Het Goed is in (rood omljnd) op bijgevoegd opmetingsplan dd. 3.05.2017, opgesteld door Landmeter Ibens.

Hierna het Goed genoemd.

De Huurder verklaart het Goed gezien en bezocht te hebben en ontslaat de Verhuurder ervan een uitvoeriger beschrijving van het Goed te geven. Het Goed wordt verhuurd met alle eventuele heersende of lijdende erfdienstbaarheden.

2. Bestemming

Het Goed wordt verhuurd om uitsluitend te worden gebruikt als kantoorruimte.

In geen geval mag het Goed worden gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandelszaak of voor de activiteit van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek. Bijgevolg kan deze verhuring nooit vallen onder de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

3. Duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar. Deze huurovereenkomst gaat in op 1 oktober 2017.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege zonder dat enige opzeg vereist is.

Tenzij andere en schriftelijke overeenkomst, kunnen de partijen zich nooit beroepen op een stilzwijgende verlenging.

4. Huurprijs

De jaarlijkse basishuurprijs wordt bepaald op 18.000 euro per jaar en is op voorhand betaalbaar in maandelijkse termijnen van 1.500 euro.

De huur is betaalbaar de eerste van elke maand, door storting of overschrijving van het bedrag op rekeningnummer BE97-0964-1147-1007 van de Verhuurder met vermelding "Huur kantoorruimte Kleine Nieuwedijkstraat 71".

De huurprijs voor de lopende periode sedert het begin van de huur tot de volgende vervaldag of voor het verstrijken van de huurovereenkomst zal pro rata temporis worden berekend.

5. Aanpassing van de huurprijs

De huurprijs zal jaarlijks op basis van de gezondheidsindex aangepast worden volgens onderstaande formule :

Nieuwe huurprijs : $\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{indexcijfer van de maand vóór de herziening}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$

Aanvangsindexcijfer : indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke deze huurovereenkomst is afgesloten.

In geval de gezondheidsindex zou verdwijnen en de overheid geen andere index oplegd, zal de index op de consumptieprijzen de gezondheidsindex vervangen in de berekening van de nieuwe huurprijs.

De nieuwe huurprijs kan nooit lager zijn dan de basishuurprijs.

6. Opzegging of verlenging

Elke partij kan, mits een vooropzeg per aangetekend schrijven aan de andere partij ten minste zes maanden op voorhand, deze overeenkomst beëindigen om de drie jaar na datum ondertekening.

7. Lasten

De Huurder staat in voor het onderhoud van het gebouw en zal volgens zijn aandeel in het gebouw de gemeenschappelijke kosten en belastingen heffingen op vastgoed aan de Verhuurder terug betalen.

A. Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen inclusief onroerende voorheffing welke geheven worden op het Goed, op het gebruik van de gebouwen of op de activiteiten van de Huurder, zijn ten laste van de Huurder.

B. Lasten in het gebouw

De Huurder is enige gebruiker van het gebouw, hij staat in voor alle privaatieve onderhouds- en beheerskosten, behoudens het verlenen van toegang tot de kelder (zie bijzondere voorwaarden) :

- Onderhoud en herstelling van technische installaties, schouwen, brandbeveiliging en gemeenschappelijke delen.
- Het gebruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van het gebouw.
- Het onderhoud en de schoonmaak van het gebouw, gevels, buitenzijde ramen, parking en groenaanleg.
- De verzekeringspremies zoals beschreven in artikel 16.
- Deze opsomming is niet beperkend en kan nog uitgebreid worden met alle andere kosten welke nodig zijn voor de normale werking van het gebouw te verzekeren.

De Huurder engageert zich om rekening te houden met volgende milieumaatregelen:

- Zuinig omspringen met het gebruik van energie door o.a.
 - Het voorkomen van sluimerverbruiken van elektrische en elektronische toestellen (computers, beeldschermen, printers, kopieerapparaten, ...)
 - Het sluiten van ramen en deuren en het doven van de verlichting na het gebruik van de lokalen
 - Enkel lokalen te verwarmen i.f.v. de noodwendigheden.
- Volgende afvalfracties selectief inzamelen : PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval,

De onkosten van deze lasten wordt binnen de 3 maanden terug gestort aan de Verhuurder, na schriftelijke melding hiervan.

Alle abonnementen en overeenkomsten voor geïndividualiseerde diensten zoals telefoon, internet, elektriciteit, gas en het huren van meters zijn ten laste van de Huurder.

8. Betalingsmodaliteiten – vertragingen in de betalingen – verbreking

De huurprijzen, belastingen en taksen, lasten en alle andere bedragen die de Huurder op grond van deze huurovereenkomst verschuldigd is, zijn opeisbaar op de datum van hun vervaldag.

Onverminderd alle andere rechten en vorderingen van de Verhuurder zullen verschuldigde bedragen in geval van niet-betaling een rente opbrengen van 1% per begonnen maand.

Bij verbreking van de overeenkomst (o.a. bij faillissement of uitbreiding van de activiteit, ...) dient de verbreker een schadevergoeding ten bedrage van 6 maanden huur te betalen.

Bij verbreking door de Verhuurder dient de Verhuurder bovendien volgende kosten te betalen aan de Huurder :

- Verhuiskosten
- Inrichtingskosten

Bij verbreking door de Huurder dient de Huurder bovendien volgende kosten te betalen aan de Verhuurder :

- Het volledige ereloon van de expert voor de uitgaande plaatsbeschrijving
- De herinstateelingskosten om het Goed terug verhuurbaar te maken
- De publicitaire kosten of makelaarsvergoeding om het Goed opnieuw te verhuren.

Voor beide partijen geldt dat de kosten verschuldigd bovenop de schadevergoeding nooit hoger kunnen zijn dan de resterende huur, belastingen en lasten tot aan het einde van de huurovereenkomst of eerstvolgende opzegmogelijkheid.

9. Gebruik van het goed

A. Algemeen

De Huurder verbindt zich ertoe, het Goed als een "goede huisvader" te gebruiken. De plaatsing, de installatie en het gebruik van technische toestellen in het Goed, gebeuren uitsluitend op verantwoordelijkheid en kosten van de Huurder.

De Huurder dient zich inzake brandveiligheid te gedragen naar de normen opgelegd door de stedelijke brandweer. Krachtens de veiligheidsreglementen mogen de branddeuren nooit in open stand worden geblokkeerd.

De Huurder mag het Goed uitsluitend gebruiken om er zijn activiteiten te ontplooiën overeenkomstig de statuten of reglementen.

B. Milieu – verontreiniging

De Verhuurder verklaart dat hij geen kennis heeft van enige verontreiniging. Bij ontdekking van eventuele verontreiniging daterend van voor het afsluiten van deze overeenkomst, kan de Huurder niet verantwoordelijk gehouden worden. De Huurder draagt daarentegen alle kosten van vervuiling of afval daterend van de tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

Indien de Huurder activiteiten uitoefent die onderworpen zijn aan het VLAREBO, dient hij dit voor de eerste ingebruikname van het Goed tevens te melden aan de Verhuurder. Een bodemattest zal desgevallend deel uitmaken van de plaatsbeschrijving en dus op het einde van de huurovereenkomst worden herhaald lastens de Huurder om deel uit te maken van de uitgaande plaatsbeschrijving.

10. Plaatsbeschrijving bij de ingebruikname

Voor de ingebruikname van het Goed door de Huurder dient een ingaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De partijen kunnen hiervoor in overleg een deskundige aanstellen wiens ereloon door beide partijen zal worden gedragen.

11. Teruggave

Uitgezonderd de normale slijtage, dient de Huurder het Goed terug te geven in dezelfde staat waarin hij ze heeft ontvangen bij de ingebruikname. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de schade die het gevolg zou zijn van de installatie, die wijzigingen en de wegneming van de beschotten en installaties geen normale slijtages en ten laste komt van de Huurder.

De partijen kunnen daarom op het einde van de huurovereenkomst in overleg een deskundige aanstellen om de eventuele huurschade vast te stellen.

In geval de noodzakelijke herstellingswerken door de Huurder niet werden uitgevoerd vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, dient de Huurder de huur, gemeenschappelijke kosten en belastingen van de begonnen termijn zoals bepaald in artikel 7 te betalen. In geval het goed ondertussen reeds werd verhuurd of verkocht aan een derde partij, dient de Huurder alle eventuele daaruit volgende schade dienen te vergoeden.

12. Aanpassingen, verfraaiingen, en verbouwingen door de Huurder

Onverminderd het recht van de Verhuurder om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat het Goed terug in oorspronkelijke staat wordt hersteld, dienen voor alle werken, aanpassingen, verfraaiingen, verbouwingen, reclame, antennes, herverdelingen, enz die worden uitgevoerd door de Huurder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Verhuurder gevraagd te worden.

De Verhuurder kan weigeren mits gegronde reden zoals technische redenen of wanneer de werken invloed hebben op de esthetiek van het gebouw.

Indien er door de Verhuurder toestemming wordt gegeven voor uitvoeren van werken, dient de Huurder de nodige stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en te bekomen.

De installatie ervan dient volgens de regels van de kunst te gebeuren, op kosten en verantwoordelijkheid van de Huurder, tot volledig ontlasting van de Verhuurder.

13. Werken, herstellingen en onderhoud

De Verhuurder is verantwoordelijk voor alle gróte en structurele herstelling zoals onder meer het dak, ruwbouw, buitengevel en het schrijnwerk.

De Huurder moet het Goed in goede staat houden en staat in voor alle kleine onderhoud en herstellingswerken.

De Huurder is verantwoordelijk :

- Voor het plaatsen, vervangen en onderhoud van de vereiste rook detectoren en schoorstenen.
- Om alle installaties, leidingen en toestellen tijdig onderhouden en beschermen tegen vorst.
- Om bij een gespecialiseerde firma een onderhoudscontract af te sluiten voor de privatieve technische installaties.
- Om tijdig de septische- en regenwaterput te reinigen en de afvoerbuizen en gootsteenbuizen schoon te maken.
- Om alle gebroken of gebarsten ruiten te vervangen, ongeacht de oorzaak.
- Voor het onderhoud van de tuin, terrassen en privatieve omgeving.

Alle aanpassingen opgelegd door de bevoegde overheden teneinde het Goed aan te passen of ze aangepast te houden aan de activiteiten van de Huurder, vallen ten laste van de Huurder.

De Huurder dient alle noodzakelijke grote reparaties tijdig te melden aan de Verhuurder. De Huurder dient deze werkzaamheden te ondergaan zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, zelfs indien ze meer dan 40 dagen duren.

14. Waarborg

Om de nakoming te waarborgen van alle verplichtingen die op grond van deze huurovereenkomst op hem rusten, zal de Huurder een onherroepelijke (bank)waarborg op eerste verzoek vestigen ten gunste van de Verhuurder ter waarde van 2 maanden huur. De waarborg zal gestort worden op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam. De Huurder legt een stortingsbewijs van de waarborgsom voor aan de Verhuurder. Deze waarborg zal na het einde van de huurovereenkomst aan de Huurder worden vrijgegeven nadat de Huurder zijn verplichtingen is nagekomen.

15. Overdracht en onderverhuuring

Onderverhuringen en overdracht van huur zonder de schriftelijke toestemming van de Verhuurder zijn verboden. In geen geval zal de Huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming.

Het is verboden om aan de Huurder als privé-persoon zijn hoofdverblijfplaats in het Goed te vestigen.

16. Verzekeringen

De Huurder verbindt zich ertoe zijn burgerlijke aansprakelijkheid evenals zijn inboedel in het Goed bevinden te laten verzekeren tegen de gevaren van brand en aanverwante risico's, stormschade, waterschade.

Brandverzekering af te sluiten door de Huurder :

De Huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten bij een erkende verzekeringsmaatschappij met zetel in België. De verzekeringspolis zal minstens volgende gevaren waarborgen : brand, ontploffing, bliksem, elektrische risico, waterschade, glasbraak. De schadevergoedingen met betrekking tot het Goed zullen rechtstreeks door de verzekeraars uitbetaald worden aan de Verhuurder. De Huurder is verplicht de polis voor te leggen aan de Verhuurder en bewijs te leveren dat de jaarlijkse premies betaald werden.

Brandverzekering met afstand van verhaal :

De Verhuurder heeft een brandverzekering met afstand van verhaal voor de totaliteit van het gebouw gesloten. De Verhuurder en de Huurder, alsmede hun verzekeraars, zien wederzijds af van elk recht van verhaal dat zij op basis van de respectievelijke onderschreven polissen zouden kunnen uitoefenen tegenover elkaar, alsook tegenover de gebruikers en tegenover ieder persoon die in het gebouw is toegelaten.

17. Onteigening

In geval van onteigening zal de huurovereenkomst een einde nemen op de datum waarop de onteigenende overheid, de onteigenende privé-instantie of de onteigenende instelling van algemeen nut eigenaar van de plaats wordt. De Huurder kan van de Verhuurder geen vergoeding eisen en zal zijn rechten tegenover de onteigenende instantie afzonderlijk moeten doen gelden.

18. Bezichtiging van het goed

De Huurder zal toegang verlenen teneinde de Verhuurder in staat te stellen controles, herstellingen en onderhoud uit te voeren.

Gedurende elke termijn van opzegging alsook ingeval het Goed te koop gezet wordt, is de Huurder verplicht om de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste 2 dagen in de week en gedurende 2 uren per dag. De dagen en de uren zullen in overleg tussen de partijen bepaald worden.

De Huurder zal tevens toestaan dat een affiche duidelijk zichtbaar op het gehuurde Goed wordt aangebracht.

Gedurende 6 maanden voor het vertrek van de Huurder, mag de Huurder op de vensters van de benedenverdieping een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht.

19. Registratie

De Huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren.

20. Overhandiging van de sleutels

De Huurder zal pas het genot van het Goed krijgen na :

- o Opmaak van de ingaande plaatsbeschrijving
- o Betaling van de eerste huur en gemeenschappelijke lasten
- o Overhandiging van stortingsbewijs van de (bank)waarborg

21. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van dit contract plaatst de Huurder zijn maatschappelijke zetel in het gehuurde pand.

Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de ondertekenaars van deze overeenkomst dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld worden.

22. Bevoegdheid

Elk geschil inzake de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst zal beslecht worden door de bevoegde rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

23. Bijzondere voorwaarden

- Wanneer de witgeschilderde trap beschadiging oploopt tijdens de huurperiode, dient deze op kosten van de huurder herschilderd te worden in het wit.
- Het poortje naar het kerkhof is te allen tijde afgesloten. De Huurder heeft geen toegang via de begraafplaats.
- De elektriciteitsmeters en gasmeters van de begraafplaats bevinden zich in de kelder van het Goed, deze meter dient steeds toegankelijk te zijn voor het stadspersoneel.
- De Huurder ontvangt 3 sleutels van de voordeur, 3 sleutels van de achterdeur/keukendeur, 3 sleutels van het poortje in de buitenmuur.

In geval van tegenstrijdigheden met de voorgaande bepalingen zullen de bijzondere voorwaarden steeds primeren.

Bijlagen : aantal 2

Opgemaakt te Mechelen, op (datum) in drie originele exemplaren. Iedere partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

De Huurder

De Stad Mechelen
Namens het college van burgemeester en schepenen

E. LAGA
Stadssecretaris

B. SOMERS
Burgemeester