

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 april 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

34. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring nieuwe huurovereenkomst betreffende de huur van de stadswoning Hellincstraat 16.

De beslissing wordt genomen met 31 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Stefaan Deleus, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Bert Delanoëje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens) en 9 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 11/10/2004: huurcontract tussen de stad en Guido Verreydt wordt ondertekend. Aanvangsdatum huurovereenkomst is 1 oktober 2004.
- 19/3/2013: nieuwe huurovereenkomst tussen de stad en de heer Verreydt wordt ondertekend met ingang van 1 oktober 2013.
- 10/9/2018: brief van de heer Verreydt met het verzoek om de huurprijs te verlagen aangezien zijn inkomen vanaf zijn op pensioenstelling op 1 april 2019 aanzienlijk minder zal zijn.
- 28/9/2018: college beslist een huurvermindering toe te staan (nieuwe huurprijs : 252 euro/maand) met ingang van 1 april 2019 en geeft opdracht het huidig huurcontract minnelijk te beëindigen en een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten vanaf 1 april 2019.
- 25/3/2019-punt 41: college hecht zijn principiële goedkeuring aan de nieuwe huurovereenkomst met Guido Verreydt betreffende de huur van stadswoning Hellincstraat 16 en verwijst zelfde overeenkomst voor goedkeuring naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

- Sinds 1 oktober 2004 huurt Guido Verreydt de woning Hellincstraat 16, eigendom van de Stad Mechelen, gelegen in de wijk Schorsvelden.
- Naar aanleiding van zijn op pensioenstelling op 1 april 2019 vroeg de heer Verreydt om de huurprijs van de woning te verlagen.
- Het college verklaarde zich akkoord met een huurprijsverlaging naar 252 euro/maand voor de woning Hellincstraat 16.
- De nieuwe huurovereenkomst wordt thans voorgelegd voor goedkeuring.

- De voornaamste bepalingen zijn:
 - Aanvang 1 april 2019
 - Huurprijs: 252 euro/maand
 - Jaarlijkse indexering
 - Bestaande huurwaarborg wordt overgenomen

Juridische grond

- Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. verwerving van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De nieuwe huurprijs bedraagt vanaf 1 april 2019: 252 euro per maand.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de nieuwe overeenkomst goed met de heer Guido Verreydt betreffende de huur van stadswoning Hellincstraat 16 met ingang van 1 april 2019.

De voornaamste bepalingen zijn:

- Aanvang 1 april 2019
- Huurprijs: 252 euro/maand
- Jaarlijkse indexering
- Bestaande huurwaarborg wordt overgenomen

(bijlage)


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 2 mei 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN ONS :

De STAD MECHELEN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor handelen en optreden de heren Bart SOMERS, burgemeester, en Erik LAGA, algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 september 2018 en onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad;

hierna genoemd; de verhuurder :

EN :

De heer Guido Philippe VERREYDT, geboren te Mechelen op 12 maart 1954, wonende te Mechelen, Hellincstraat 16,

hierna genoemd; de huurder :

Voorafgaandelijke uiteenzetting

Op 19 maart 2013 werd een huurovereenkomst ondertekend tussen de Stad Mechelen en de heer Guido Verreydt. Naar aanleiding van de vraag van de heer Verreydt besliste het college van burgemeester en schepenen in vergadering van 28 september 2018 om een huurvermindering toe te staan.

De huurovereenkomst van 19 maart 2013 wordt minnelijk beëindigd op 31 maart 2019 en vervangen door onderhavige huurovereenkomst die aanvangt op 1 april 2019.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Art. 1 De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die dit aanvaardt, een woning gestaan en gelegen te 2800 Mechelen, Hellincstraat 16, gekadastraerd 2^{de} Afdeling, sectie B, nummer 469/d/8, bestaande uit een inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, 2 slaapkamers, een berghok en een tuin.

Deze woning zal als woongelegenheden dienen en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor privé-bewoning door de huurder en zijn gezin. De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande geschreven toestemming van de verhuurder.

Art. 2 De huur wordt afgesloten voor een periode van negen jaar en neemt een aanvang op 1 april 2019. Deze huurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van deze periode op 31 maart 2028, indien tenminste zes maanden voor de vervalddag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend. Indien dit binnen deze termijn niet gebeurt wordt de overeenkomst, telkens onder dezelfde voorwaarden, voor een duur van drie jaar verlengd. Voortijdige beëindiging door de verhuurder of de huurder is enkel mogelijk overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

- Art. 3 Het is de huurder verboden de huur over te dragen of het gehuurde goed gedeeltelijk in onderverhuuring te geven, tenzij met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Het is de huurder niet toegelaten het goed geheel in onderverhuuring te geven.
- Art. 4 De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. De huurder zal aan de verhuurder op eerste verzoek alle inlichtingen verschaffen met betrekking tot het eventueel bekomen van de vermindering van de onroerende voorheffing, onder meer de samenstelling van het gezin.
- Art. 5 De basishuurprijs bedraagt tweehonderd tweeënvijftig euro (€ 252,00) per maand. Elk jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst wordt de huurprijs aangepast aan de evolutie van het gezondheidsindexcijfer volgens de formule :
- $$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$
- Het aanvangsindexcijfer is de gezondheidsindex van de maand vóór de sluiting van de overeenkomst (maart 2019 – basis 2013). Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Art. 6 De huurprijs zal worden betaald per maand en vooraf door storting of overschrijving op rekening nummer BE47 0910 0010 2180 van de stad Mechelen, vóór de vijfde van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.
- Art. 7 De huurder heeft op 7 september 2004 een huurwaarborg van zevenhonderd veertig euro (€ 740,00) gestort op de waarborgrekening nummer 083-3825991-23 bij Dexia Bank (thans Belfius Bank & Verzekeringen). Over de waarborgrekening, zowel voor de hoofdsom als de intresten, mag maar worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
- Art. 8 De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden en het voortdurend voldoende te bemeubelen.
- Art. 9 De huurder zal aan het gehuurde goed geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen, zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder. Als werken werden toegelaten zal de verhuurder ze met volle recht mogen behouden, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn.
- Art. 10 De huurder zal de uitvoering moeten toestaan van alle grote of kleine herstellingen die de verhuurder tijdens de termijn van dit contract nodig acht, zonder op enige schadevergoeding of vermindering van de huurprijs aanspraak te kunnen maken, tenzij tenminste één vierde van het gehuurde goed meer dan dertig dagen onbruikbaar is.

Art. 11 De huurder neemt de huurderherstellingen en het geringe onderhoud op zich, zoals deze bepaald zijn door artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en bij de plaatselijke gebruiken. De lijst als bijlage is ter zake indicatief.

Hij staat in voor de betaling van het verbruik van water, gas en elektriciteit, en voor de betaling van de huur van de tellers.

Hij zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, er over waken de afloopbuizen niet te verstopen en deze op eigen kosten te laten ontstoppen. De huurder zal te gepasten tijde het behangpapier en het binnenschilderwerk moeten onderhouden en gebeurlijk vernieuwen, zelfs als deze vernieuwing nodig is geworden door normale sleet, ouderdom, toeval of overmacht.

De huurder zal op zijn kosten de dakgoten, hun afloop en de regenwatervergaarbak onderhouden en reinigen, en de goede werking en de ontstopping van de duikers verzekeren. Hij zal tevens de herstellingen laten uitvoeren die normaal ten laste vallen van de verhuurder, doch veroorzaakt zijn door zijn fout of voor een persoon voor wie hij moet instaan.

Art. 12 De huurder moet voor de gehele duur van de huur zijn eigen inboedel en huisraad alsmede zijn huur- en nabuurschapsgevaar laten verzekeren. Hij is gehouden op verzoek aan de verhuurder een afschrift van de verzekeringspolis te bezorgen en het bewijs te leveren van de betaling van de premies. De verhuurder zal zijn aansprakelijkheid dekken.

Art. 13 Ingeval van verbreking van deze huurovereenkomst door de schuld van de huurder, zal deze ten titel van strafbepaling aan de verhuurder een som betalen die gelijk is aan zes maanden huurprijs, van kracht op het ogenblik van de verbreking. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze forfaitaire som alleen de vergoedingen voor wederverhuring, huurverbreking en onbeschikbaarheid van het goed vertegenwoordigt, met uitsluiting van de vergoeding die kan verschuldigd zijn wegens huurschade en andere aan de huurder te wijten beschadigingen.

Art. 14 Wanneer het gehuurde goed te koop wordt gesteld of gedurende de drie maanden die het verstrijken van deze overeenkomst voorafgaan, zal de huurder de plaatsing toestaan van aanplakbiljetten (die hem bezorgd worden door de verhuurder) alsook het bezoek van het goed op twee dagen per week, telkens gedurende twee opeenvolgende uren.

Art. 15 Indien de huurprijs op de vervalldag niet betaald is of indien de lasten niet gekweten worden binnen de vijf dagen vanaf hun betekening zullen voornoemde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest per jaar opbrengen.

Art. 16 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.

Art. 17 De huurder zal instaan voor de registratie van deze overeenkomst. De gebeurlijke kosten en eventuele boeten zijn te zijner laste.

In drievoud opgemaakt, met één exemplaar voor de registratie, te Mechelen op
2019.

De huurder,

De verhuurder,
STAD MECHELEN
Namens het college van
burgemeester en schepenen

Guido VERREYDT

Erik LAGA
Algemeen directeur

Koen ANCIAUX
Schepen