

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 maart 2018 - Openbare zitting

Aanwezig:

Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine
Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick
Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoeije, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

14. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring huurovereenkomst voor de portierswoning Tivoli, Antwerpsesteenweg 96.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 18 oktober 2013: college beslist de portierswoning Tivoli, gelegen Antwerpsesteenweg 96, te verhuren aan Karel Mareels.
- 25 juli 2014: minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst en opmaken van nieuwe overeenkomst tussen de stad en Karel Mareels.
- 1 september 2014: nieuwe huurovereenkomst tussen de stad en Karel Mareels wordt getekend.
- 1 maart 2018: Karel Mareels beëindigt zijn loopbaan aan de Stad Mechelen en verlaat de portierswoning.
- 16 maart 2018 – punt 25: college keurt het nieuwe takenpakket goed van de conciërge Tivoli en besluit de portierswoning 96 te verhuren aan Cedric Van Hoeck, werkzaam op de dienst Milieueducatie. Het college verwijst de huurovereenkomst naar de gemeenteraad voor goedkeuring.

Feiten en context

- Karel Mareels, de bewoner van de portierswoning Antwerpsesteenweg 96, die ook conciërgetaken uitvoerde, is met pensioen sinds 01 maart 2018 en is inmiddels uit de woning getrokken.
- De taken en plichten van de conciërge Tivoli, goedgekeurd in college van 11/1/2013, werden geactualiseerd.
- Cedric Van Hoeck, tijdelijk en deeltijds werkzaam op de dienst Milieueducatie (Tivoli) is kandidaat om de conciërgetaken uit te voeren en de woning Antwerpsesteenweg 96 te betrekken. Hij kan op korte termijn in de woning trekken en voldoet aan het profiel.

Juridische grond

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

Volgens het Vlaams Rechtspositiebesluit kan voor een conciërge ofwel de kosteloze huisvesting in een woning die aan de hedendaagse comfortnormen voldoet met gratis verwarming en verlichting, als voordelen in natura ter beschikking worden gesteld ofwel een toelage voor de prestaties van conciërge worden gegeven.

De 1^e optie is een duurdere optie, gezien ook rekening moet gehouden worden met de Loonbeschermingswet.

Daarom blijft het, net als bij de vorige huurder de heer Mareels, voordeliger om enerzijds een huurcontract te geven en anderzijds een arbeidsovereenkomst af te sluiten voor de prestaties als conciërge.

Financiële gevolgen

De opbrengst is te boeken op raming 2018140965 – budgetsleutel 2018/7004000/50/0620/01 – Huuropbrengsten woningen, gronden en erfpachten.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de huurovereenkomst tussen Cedric Van Hoeck en de Stad Mechelen voor de portierswoning Tivoli.

De belangrijkste bepalingen van deze huurovereenkomst zijn:

- Duurtijd: tot en met 31 januari 2019;
- Aanvang huur: 1 april 2018;
- Huurprijs: 350 euro per maand, jaarlijks indexeerbaar;
- Huurwaarborg: 700 euro zijnde 2 maanden huur.
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 29 maart 2018

Christiaan Backx
voorzitter

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN ONS:

De stad Mechelen, hier vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester, bijgestaan door de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in opdracht van het college van burgemeester en schepenen van 16 maart 2018 en onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Mechelen, Hierna genoemd 'de verhuurder':

EN:

De heer Cedric VAN HOECK, geboren te Wilrijk op 27 januari 1993, wonende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 96, Hierna genoemd 'de huurder':

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1 :

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, navolgend onroerend goed: Een woning gelegen te Mechelen, Antwerpsesteenweg 96, gekadastraerd of gekadastraerd geweest Mechelen 2^o afdeling sectie B deel van nummer 423/a. De woning is gekend als de 'portierswoning domein Tivoli' en bestaat uit:

- gelijkvloers: inkomhal, toilet, keuken/eetkamer en living;
- 1^o verdieping: 2 slaapkamers en badkamer.

Artikel 2 :

Deze woning zal als woongelegenheden (portierswoning) dienen en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor privé-bewoning door de huurder. De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande geschreven toestemming van de verhuurder. Hij is gehouden de woning effectief te bewonen.

Artikel 3 :

De huurder verklaart het eigendom goed te kennen en het ontvangen te hebben in de staat en de toestand die tegensprekelijk werd vastgesteld in het proces-verbaal van plaatsbeschrijving dat in gemeen overleg werd opgemaakt door de bevoegde diensten van de stad Mechelen op

Indien op het einde van onderhavige huurovereenkomst de verhuurder wenst dat het gehuurde goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt conform voormelde plaatsbeschrijving dan vallen de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de huurder. Ten laatste binnen een termijn van veertien dagen, volgend op de ontruiming van het gehuurde goed, wordt op verzoek van de verhuurder en in aanwezigheid van de huurder of zijn afgevaardigde een 'staat van bevinding en van overgave en overname' opgemaakt met of zonder vermelding van de raming van de onkosten.

De gedetailleerde raming van de herstelling van de huurschade wordt in voormelde 'staat van bevinding van overgave' vermeld en uitgedrukt in een som geld. De onkosten voor eventuele herstellingen van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder.

Artikel 4 :

De huur wordt gesloten voor de duur van de dienstbetrekking van de heer Cedric Van Hoeck voornoemd bij de stad Mechelen en neemt een aanvang op 1 april 2018.

Beide partijen hebben de mogelijkheid onderhavige huurovereenkomst op te zeggen door middel van een bij ter post aangetekend schrijven tenminste drie maanden op voorhand door de huurder en tenminste zes maanden op voorhand door de verhuurder.

Gezien onderhavige overeenkomst een aantal bijzondere taken inhoudt zoals hierna vermeld in 'Bijzondere voorwaarden' eindigt deze verhuring/inhuurneming van rechtswege bij de op pensioenstelling of bij het overlijden van de heer Cedric Van Hoeck voornoemd. Voortijdige beëindiging door de verhuurder of de huurder is enkel mogelijk overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 5 :

Het is de huurder verboden de huur over te dragen of het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderverhuring te geven, tenzij met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Artikel 6 :

Alle belastingen, taksen en retributies van welke aard ook die tijdens de duur van dit huurcontract bestaan of zouden kunnen ingevoerd worden, en die betrekking hebben op het gehuurde goed, zijn ten laste van de huurder.

De onroerende voorheffing daarentegen 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.

Artikel 7 :

Gezien aan de huurder een aantal bijzondere taken worden opgelegd bedraagt driehonderd euro per maand (€ 350,00/maand).

Beide partijen komen overeen de huur jaarlijks aan te passen volgens de formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die in onderhavige overeenkomst wordt afgesproken, nl. euro/maand.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand maart 2018 (basis 2013).

Het nieuw indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarop de prijsaanpassing zal gebeuren.

Artikel 8 :

De huurprijs zal betaald worden 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.

Artikel 9 :

De huurder stelt bij aanvang van het contract een waarborg gelijk aan zevenhonderd euro (€ 700,00).

Deze waarborg werd door de partijen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst worden bij Belfiusbank. Het bewijs werd aan de verhuurder overhandigd. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd. Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen door de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

Over de waarborgrekening, zowel de hoofdsom als de intresten, mag maar worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 10 :

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden en het voortdurend zodanig te bemeubelen dat de waarde ervan voldoende blijft om zes maanden huurprijs te garanderen.

Artikel 11 :

De huurder zal aan het gehuurde goed geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen, noch gelijk welk ander werk verrichten, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Bij het beëindigen van onderhavige overeenkomst zal de huurder, in voorkomend geval, de lokalen in hun oorspronkelijke toestand moeten herstellen, tenzij de verhuurder verkiest de gewijzigde toestand te behouden. In dit geval zal de verhuurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de huurder.

Artikel 12 :

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, hetzij tenminste één vierde van het gehuurde goed meer dan dertig dagen onbruikbaar is.

Artikel 13 :

Onverminderd de bepalingen van artikel 10 van deze overeenkomst neemt de huurder de huurherstellingen en het geringe onderhoud op zich, zoals deze bepaald zijn bij artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en bij de plaatselijke gebruiken. De huurder 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 op eigen kosten minstens éénmaal per jaar de schouwen laten vegen door een gezworen schoorsteenveger en de ketel van de centrale verwarming laten reinigen. Het bewijs daarvan wordt aan de verhuurder voorgelegd.

De huurder zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, erover waken de afloopbuizen niet te verstoppert en deze op eigen kosten laten ontstoppen.

Binnenschilderwerk en behang zijn ten laste van de huurder. Hij zal het 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 door een persoon voor wie hij moet instaan.

Artikel 14 :

De huurder moet voor de gehele duur van onderhavige overeenkomst het gehuurde goed en zijn eigen inboedel en huisraad laten verzekeren tegen brandgevaar.

Hij is gehouden op verzoek van 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.

Artikel 15 :

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 wederverhuur, 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.

Artikel 16 :

De verhuurder of zijn afgevaardigde heeft steeds om gewettigde redenen toegang tot het gehuurde goed om het te bezichtigen. Hij verwittigt hiertoe de huurder minstens vierentwintig uren vooraf.

Wanneer het gehuurde goed te koop wordt gesteld gedurende de drie maanden die het verstrijken van deze overeenkomst voorafgaan, zal de huurder de plaatsing moeten toe-

staan van aanplakbiljetten (die hem bezorgd worden door de verhuurder) alsook het bezoek van het goed twee dagen per week, telkens gedurende twee opeenvolgende uren.

Artikel 17 :

Indien de huurprijs op de vervaldag 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 voortbrengen.

Artikel 18 :

De duurtijd van deze huurovereenkomst valt samen met de duurtijd van de dienstbetrekking van de heer Cedric Van Hoeck voornoemd bij de stad.

De arbeidsovereenkomst van de heer Van Hoeck werd door de dienst Personeel van de stad opgesteld.

Het document "Taken en plichten van de conciërge Tivoli", goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in vergadering van 16 maart 2018, werd aan de arbeidsovereenkomst gehecht.

De huurder verbindt er zich toe de conciërgetaken Tivoli uit te voeren gedurende de ganse duur van onderhavige overeenkomst.

Artikel 19 :

Elk geschil omtrent onderhavige huurovereenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

Artikel 20 :

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst doet de huurder keuze van woonst in zijn hogervermelde woonplaats en de verhuurder op het stadhuis te Mechelen.

Artikel 21 :

Onderhavige overeenkomst wordt door de verhuurder voor registratie aangeboden op het bevoegde registratiekantoor.

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

De huurder,

Namens de stad Mechelen:
De verhuurder,

Cedric VAN HOECK

Erik LAGA
Stadssecretaris

Bart SOMERS
Burgemeester