

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 november 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/10

Vastgoed. PTS Campus Boom. Hernieuwing huurcontract met PACO nv voor loods 61. Goedkeuring.

Sinds 1 september 2009 huurt de provincie unit 61 in het bedrijvencentrum Hoek 76 te Boom, ten behoeve van de Provinciale scholen voor tuinbouw en techniek, campus Boom. De duurtijd was 9 jaar, zonder mogelijkheid van stilzwijgende verlenging. Het huurcontract liep dus af op 31 augustus 2018.

APB POA wenste de huurovereenkomst ten stelligste verder te zetten:

"De Unit 61 Hoek 76 zal in het schooljaar 2018-2019 verder aangewend worden voor de opleidingen van PTS Centrum leren en werken.

De opleiding Magazijnmedewerker heeft deze specifieke infrastructuur en ruimte nodig in functie van de competenties die moeten worden aangebracht. De hoogte van het lokaal is van belang en de ruimte om met een vorkheftruck te kunnen rondrijden tussen de hoge stapelrekken.

Vanaf dit schooljaar zal er nog een tweede opleiding georganiseerd worden in de Unit 61 namelijk de opleiding Fietsmecaniciën.

Voor deze opleiding is er een fietsmontagelijijn nodig om de competenties te kunnen aanbrengen. In Unit 61 is de vereiste lengte aanwezig om de fietsmontagelijijn te plaatsen."

De verhuurder, de n.v. Paco, heeft nieuwe huur- en dienstverleningscontracten ter ondertekening opgestuurd. Hierna volgt een bespreking ervan.

Duur & opzeg

Het huurcontract wordt afgesloten voor een duur van 9 jaar vast, beginnend op 1 september 2018 om van rechtswege te verstrijken op 31 augustus 2027. Er is geen stilzwijgende verlenging. Huurder en verhuurder kunnen een einde stellen aan het contract op het einde van elke driejarige periode, mits opzeg bij aangetekend schrijven minstens 6 maanden voor het verstrijken van elke driejarige periode. In onderling overleg kan beslist worden om de huurovereenkomst eerder te ontbinden.

Huurprijs

De huur bedraagt 37.328,85 EUR/jaar, jaarlijks te indexeren o.b.v. de index der consumptieprijsen. In die prijs is ook een dienstverleningscontract inbegrepen. Over de ganse duurtijd van het contract wordt de huur geraamd op 371.400,00 EUR. De huur wordt aangerekend op de budgetsleutel 2018/61000000/14/0119 ARK : 610000000.

Onderhoud en herstellingswerken

De huur moet instaan voor alle onderhouds- en herstellingswerken die door het Burgerlijk Wetboek ten laste van de huurder gelegd worden. Hij moet de gehuurde ruimte gebruiken als een goed huisvader.

Afgezien van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder instaan voor :

- het onderhouden, herstellen en vernieuwen van de binnenschildering en binnenversiering van de gehuurde ruimten.
- het onderhoud, herstellen en zo nodig vervangen van alle sanitaire uitrustingen, waterkranen en gelijkaardige toestellen en uitrustingen.
- het onderhouden en zo nodig herstellen van waterleidingen, wateraflopen en riolen, deze beschermen tegen vorst en zo nodig ontstoppen.
- het herstellen en zo nodig vervangen van muurbekleding, vloeren, sloten en elektrische apparatuur.
- het vervangen van alle gebroken ruiten, wat ook de reden is van het breken.
- het ruimen van sanitaire installaties, putten en rioleringen.
- het onderhouden en zo nodig herstellen van de verwarmingsinstallatie en aanverwante apparatuur.
- het laten vegen van de schouw.

De huurder is verplicht het jaarlijks attest van onderhoud van de verwarmingsinstallatie, het jaarlijks attest van de schoonmaak door een erkende schouwveger, en de keuringsattesten van de elektrische installatie voor te leggen aan de verhuurder.

Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende voorheffing vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Verzekeringen

Tijdens de ganse duur van de verhuring is de huurder verplicht zijn huurderaansprakelijkheid en zijn inboedel te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België.

De huurder zal zijn aansprakelijkheid voor schade aan het gehuurde laten verzekeren voor een geïndexeerd kapitaal van 180.000 EUR.

De verzekeringspolis zal minimum de volgende gevaren waarborgen: brand, ontploffing, waterschade, glasbreuk, milieurisico's en andere gevaren, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

De huurder is verplicht de polis ter inzage voor te leggen aan de verhuurder, alsook de bewijsstukken te leveren dat de jaarlijkse premies betaald zijn.

Huurwaarborg

De provincie is geen huurwaarborg verschuldigd.

Verbouwingen & wijzigingen

De huurder mag aan het gehuurde goed geen aanpassingen of wijzigingen aanbrengen zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Overdracht en onderhuur

Overdracht of onderverhuur is niet toegelaten zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Gerechtelijke verbreking

Bij gerechtelijke verbreking van het huurcontract is de huurder een schadevergoeding gelijk aan 6 maanden huur verschuldigd.

Gebreken en herstellingen

De verhuurder staat in op zijn kosten voor de herstelling van de structurele gebreken van het pand, tenzij zou blijken dat deze gebreken het gevolg zijn van een tekort aan onderhoud of een ondeskundig of niet toegelaten gebruik door de huurder.

Bezoek van de gehuurde ruimte

De verhuurder heeft het recht om de verhuurde ruimte te bezoeken, zelf of door een afgevaardigde. Tijdens de 6 maanden voor het einde van de overeenkomst, zal de huurder de gehuurde ruimte laten bezoeken. De verhuurder mag dan publiciteitsborden of aankondigingen aanbrengen.

Plaatsbeschrijving

Onmiddellijk na de beëindiging van de huurovereenkomst dient een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt.

Publiciteit

Voor het aanbrengen van publiciteit heeft de huurder een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

Milieu

De huurder is verplicht op de gestelde tijden, opgelegd door de huurder of de overheid, zijn gehuurde gronden te laten controleren op mogelijke vervuiling. Bij het einde van deze overeenkomst zal de huurder wanneer er gegronde vermoedens van vervuiling bestaan veroorzaakt door de huurder, voor de laatste dag van zijn vertrek op zijn kosten de gronden laten controleren op mogelijke vervuiling.

De controle dient te gebeuren volgens de regels die zijn opgelegd door OVAM. De huurder zal hiervan een attest overhandigen aan de verhuurder. Elke aangetoonde vervuiling zal op zijn kosten verwijderd worden

Diensten

Verhuurder en huurder sluiten een dienstenovereenkomst af die gelijklopend is met de huurovereenkomst.

Huishoudelijk reglement.

De huurder dient zich te gedragen naar de voorschriften van het huishoudelijk reglement.

De integrale tekst van huurovereenkomst, dienstverleningsovereenkomst en huishoudelijk reglement zijn digitaal bijgevoegd.

De deputatie heeft dit verslag goedgekeurd in zitting van 31 oktober 2018.

Het dossier is digitaal beschikbaar.

De provincieraad van Antwerpen,

Overwegende dat de provincie sinds 1 september 2009 unit 61 op het bedrijvencentrum Hoek 76 te Boom huurt ten behoeve van de Provinciale scholen voor tuinbouw en techniek, campus Boom;

Overwegende dat het huurcontract eindigde op 31 augustus 2018;

Overwegende dat de voorzetting van de huur noodzakelijk is voor de opleidingen die de scholen organiseren;

Gelet op de voorgelegde teksten van huurovereenkomst, dienstverleningsovereenkomst en huishoudelijk reglement;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Onder verklaring dat de inhuurneming gebeurt voor openbaar nut, met name voor het verstrekken van onderwijs, hecht de provincieraad van Antwerpen goedkeuring aan voorgebrachte negenjarige huurovereenkomst, dienstverleningsovereenkomst en huishoudelijk reglement voor unit 61 in het bedrijvencentrum Hoek 76 te Boom, tegen een prijs van 37.328,85 EUR/jaar, jaarlijks te indexeren op basis van de index der consumptieprijsen.