

**Ontwerpovereenkomst bezetting ter bedde (nachtverblijf) van 10/06/2018 tot  
15/11/2018**

**TUSSEN :**

De STAD BRUSSEL, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in naam waarvan optreden de heer Philippe CLOSE, Burgemeester, en de heer Luc SYMOENS, Stadssecretaris, in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van ....

hierna genoemd, “**de Stad**”

**EN**

De vzw Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen, ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0462.848.494 bij de KBO, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Leon Theodorstraat 85 te 1090 Brussel, vertegenwoordigd door de Heer Mehdi Kassou en de vzw Dokters van de Wereld, waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te Kruidtuinlaan 75 te 1210 Brussel, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Verbeeren, Algemeen Directeur van Dokters van de Wereld,

hierna genoemd “de vzw” of “**de bezetter**”,

**Wordt uiteengezet hetgeen volgt:**

De huidige overeenkomst wordt opgesteld in het kader van de overeenkomst van ter beschikkingstelling ondertekend door de Stad en CityDev dd..... ; deze overeenkomst laat de Stad toe het hieronder vermelde goed onder te huren.

Het zogenaamde gebouwencomplex “Blue Star” bestaat uit 7 gebouwen, genaamd: gebouw A - B - C - D - E - F, alsook een gebouw dat afgescheiden is van het complex bestaande uit de hiervoor vermelde gebouwen, gebouw “Colt” genaamd.

Een plan wordt gevoegd bij onderhavige overeenkomst (bijlage 1).

Citydev.brussels kocht dit complex aan teneinde er de Gewestelijke School voor Veiligheidsberoepen (GSVB) van Brussel Preventie en Veiligheid (BPV) onder te brengen.

Deze school zal zich in de gebouwen A - B - C van het complex vestigen in de loop van het eerste trimester van 2019.

Citydev.brussels zal in tussentijd overgaan tot de afbraak van de gebouwen D - E - F, die plaats zullen maken voor nieuwe gebouwen om de activiteiten van de school onder te brengen.

In dit verband heeft de Stad Brussel [citydev.brussels](http://citydev.brussels) gecontacteerd teneinde een noodopvang voor transmigranten te organiseren. Ten dien einde wenst de Stad de VZW Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen voor de operationele organisatie en het onthaal ter plaatse te machtigen.

De afbraak van de hierboven vermelde gebouwen is volgens de voorlopige planning voorzien voor het eerste trimester van 2020.

**Wordt aldus overeengekomen hetgeen volgt:**

### **Artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst**

§1. De Stad stemt in met de voorlopige bezetting van het gebouw E op de site “Blue Star”, bestaande uit een oppervlakte van 3.863 m<sup>2</sup> verdeeld over 7 verdiepingen, waaronder het gelijkvloers.

Voor logistieke doeleinden krijgt de bezetter toegang tot de gelijkvloerse verdieping van het gebouw D, grenzend aan het gebouw E, en dit voor leveringen, voor de organisatie van de kantine en voor het gebruik van ruimtes bestemd voor de opslag van materiaal. Deze ruimtes zijn niet aangeduid op het plan op datum van ondertekening van de overeenkomst doch zullen opgenomen worden in een plan dat later zal worden toegevoegd aan onderhavige overeenkomst. Ondanks de afwezigheid van een plan dat deze ruimtes definieert, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter ervoor zal zorgen dat een fysieke scheiding bestaat tussen het gelijkvloers van gebouw D en de andere verdiepingen van dit gebouw daar deze laatsten geen voorwerp uitmaken van deze overeenkomst en de toegang tot deze verdiepingen bijgevolg verboden is.

Het voorwerp wordt verder aangeduid als “het goed” en is geïmplementeerd volgens het plan gevoegd bij deze overeenkomst (bijlage 1).

Het goed bevindt zich in de staat gekend door de bezetter, waarbij deze laatste verklaart dat een meer gedetailleerde beschrijving niet noodzakelijk is.

§2. Het onderwerp van de overeenkomst betreft een bezetting ter bedde en in geen geval een huur.

De overeenkomst houdt geenszins huidig, noch een toekomstig recht op een huur in.

Ze is dus uitgesloten van het toepassingsgebied van de wet van 20 februari 1991 betreffende bijzondere regels over huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, de bepalingen van de Huisvestingscode, van artikel 1717 van het Burgerlijk wetboek en, meer in het algemeen, het bepaalde in artikels 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van onbemeubelde goederen.

### **Article 2 : Toegelaten activiteiten**

De bezetter verbindt zich ertoe een nachtverblijf uit te baten dat bestemd is voor kwetsbare personen die op straat leven.

Dit veronderstelt in het bijzonder het voorzien in de basisbehoeften van de betrokken personen (nachtverblijf, maaltijd, douche).

### **Artikel 3: Vergoeding**

De bezetting is toegekend ten kostelozen titel.

#### **Artikel 4 : Aanpassingswerken in het gebouw**

De bezetter zal op eigen kosten aanpassingswerken doorvoeren in het bezette gebouw. Deze werken zullen niet het voorwerp uitmaken van een plaatsbeschrijving na de werken, zodat de bezetter het goed in zijn oorspronkelijke staat dient te herstellen bij het verlaten van het gebouw, behalve indien Citydev, eigenaar van het goed, zou beslissen om deze aanpassingen te aanvaarden ten kostelozen titel.

#### **Artikel 5: Staat**

Het goed wordt in bezetting gegeven in de staat waarin het zich bevindt, gekend door de bezetter.

De Stad kan niet aansprakelijk worden gesteld voor gebreken, tekortkomingen, technische incidenten voorkomend in het goed. Het goed wordt in bezetting gegeven zonder enige garantie betreffende de afwezigheid van (verborgen) gebreken. De bezetter kan dan ook geen enkele vergoeding eisen betreffende eventuele gebreken.

De Stad verbindt zich geenszins tot het uitvoeren van herstellingen aan het bezette goed. Er wordt geen enkele tussenkomst geboden door citydev.brussels wat betreft de technische installaties.

#### **Artikel 6 : Activiteiten en stedenbouwkundige bestemming van het goed**

Ondanks de elementen uiteengezet in de preambule van onderhavige overeenkomst, zal de bezetter tijdens de gehele duur van de overeenkomst een activiteit van tijdelijk onthaal van daklozen uitoefenen.

De bezetter is op de hoogte van het feit dat de rest van de gebouwen op de site bezet zijn door bedrijven die bureauwerk verrichten.

De bezetter ziet erop toe dat zijn activiteit de veiligheid, de rust en de netheid in het gebouw en op de site niet in het gevaar brengt. Hij zorgt er in het bijzonder voor dat het genot van gebruik van de andere bezetters niet wordt verstoord.

#### **Artikel 7: Activiteiten en bezetters**

De bezetter doet er alles aan opdat zijn activiteiten zo weinig mogelijk de andere gebruikers van het gebouw storen.

De bezetter verbindt zich er uitdrukkelijk toe zich te houden aan elk bevel van de syndicus, de beheerder van de site, manager Colliers Assets Management Belgium, met betrekking tot de naleving van de regels van goed nabuurschap, de toepassing van de artikelen van deze overeenkomst met betrekking tot derden, bewoners van de bezette gebouwen en technische installaties, evenals de regels die gelden uit hoofde van de interne verordeningen van de site, gehecht aan deze overeenkomst (bijlage 3).

## **Artikel 8 : Onthaal van bezoekers en operationeel contactpunt**

De bezetter organiseert de komst van bezoekers op zodanige wijze dat de rust op de site niet verstoord wordt.

Hiertoe organiseert de bezetter een onthaalpunt en zorgt hij voor een aanwezigheid bij de receptie van het gebouw D of in het gebouw, dat permanent bereikbaar is voor de sitemanager Colliers Assets Management Belgium of een derde die zou zijn gehinderd in zijn recht van genot, en die in staat is om de belemmering door de bezetting van het goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, te bewijzen.

## **Artikel 9: Kosten**

Elk verzoek van de bezetter voor benodigde diensten kan worden gericht aan de sitemanager Colliers Assets Management Belgium.

De kosten voor het verbruik van water, gas en elektriciteit zijn ten laste van de Stad.

Er wordt in het kader van deze overeenkomst niet voorzien dat de bezetter gebruik maakt van gas.

## **Artikel 10: Gebruik en onderhoud**

De bezetter verbindt zich ertoe om het bezette gebouw te onderhouden en te gebruiken als “goede huisvader”.

De bezetter verbindt zich ertoe om het goed en vooral zijn omgeving tijdens zijn bezetting te onderhouden in een staat van correcte en degelijke netheid en hygiëne. Hiertoe mag geen enkele vuilbak of afval worden uitgestrooid op de grond van de site, noch op haar groene ruimten.

Om mogelijke hinder en schade omwille van een slechte afloop van regenwater te voorkomen, dienen de rioolgaten op de site op elk moment vrij te blijven van elk afval.

Dieren zijn formeel verboden op de site.

Bewaking en veiligheid van het goed zijn ten laste van de bezetter.

De bezetter verbindt er zich toe om alle maatregelen te nemen om het goed uit te baten volgens de vigerende normen voor veiligheid en preventie, en ontheft de eigenaar van elke verantwoordelijkheid op dit vlak.

## **Artikel 11: Werken**

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter gehouden is om alle werken te bekostigen, van welke aard ook, waaronder met name verbouwwerken,

veranderingswerken en verfraaiingswerken, reconstructiewerken of reparatiewerken onder andere in geval van schadegevallen.

Alle werken die door de bezetter worden uitgevoerd en die de werking belemmeren van installaties die andere gebouwen op de site bedienen, of die hinder veroorzaken of de veiligheid van andere gebouwen in het gevaar brengen moeten onmiddellijk worden ongedaan gemaakt of hersteld worden in oorspronkelijke staat, zodat er een einde komt aan de overlast, de gevaren en de hinder op het gebied.

In geval van verbouwing, dient de bezetter zich verplicht te houden aan de voorschriften ter zake van de DBDMH.

Indien de bezetter deze voorschriften voor het behoud van de veiligheid op deze plaatsen niet respecteert, behoudt de Stad zich het recht voor om de huidige overeenkomst te ontbinden mits een verkorte vooropzeg van één week.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter gehouden is om alle onderhoudskosten van het gebouw te dragen, van welke aard dan ook.

De bezetter kan enkel werken uitvoeren of toelaten, van welke aard dan ook, waaronder met name verbouwwerken, veranderingswerken en verfraaiingswerken, reconstructie- of reparatiewerken, wanneer hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord is gegeven door de Stad, die zich hiertegen kan verzetten binnen een termijn van 4 weken nadat de diensten van de Stad voorafgaandelijk op de hoogte werden gebracht per brief, telefonisch contact én aangetekende brief. na deze 4 werkweken worden de werken geacht stilzwijgend te zijn aanvaard door de Stad.

De bezetter verbindt er zich toe om de stedenbouwkundige voorschriften na te leven en met betrekking tot de werken.

## **Artikel 12: Toegankelijkheid**

### **Toegang tot de site en tot gebouw E**

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter toegang verleent aan citydev.brussels of elke onderaannemer van citydev.brussels in het kader van studies voor de herontwikkeling van de site.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de bezetter de toegang tot het gebouw Zweefvliegerstraat 6-10 zal gebruiken. De bevoorradingen zullen worden gedaan via de achterkant van gebouwen D-E-F, tegenover de toegang gelegen te Haachtsesteenweg 1430. De parkeerplaatsen die zich bevinden op het betreffende achterplein zullen enkel gebruikt worden door leveranciersoperationele ploegen van de bezetter en in geen geval door bezoekers van de bezetter. Dit geldt, met uitzondering van de douchecabines en het sanitair waarover sprake is in artikel 1, die zullen kunnen worden geplaatst in de buurt van de achterzijde van het gebouw.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de buitenruimtes die bestemd zijn voor sanitaire blokken en douches zullen worden afgescheiden van de rest van het achterplein van de gebouwen D-E-F, en dit middels HERAS-hekken, of elk ander middel dat ertoe dient

om de toegang af te scheiden, zodat de gebruikers van het achterplein niet kunnen binnendringen in de plaatsen die bestemd zijn voor de sanitaire blokken, en omgekeerd, zodat de gebruikers van de sanitaire blokken zich niet op het achterplein kunnen begeven.

#### **Toegang tot het gebouw en in het gebouw**

Het gebouw is voorzien van een badgesysteem voor binnen en buiten. De bezetter zal aan de Stad zijn eisen moeten overbrengen op vlak van aantal badges, nodig voor zijn mensen aanwezig op de site.

De bezetter bezorgt een informatieve fiche aan de Stad die de serienummers van de badges bevat en de overeenkomende identiteit van de titularissen van de badges.

#### **Parkeerplaatsen**

De bezetter mag gebruik maken van 5 parkeerplaatsen naast het gebouw F teneinde er 2 regelmatig gebruikte ambulances te parkeren in het kader van zijn activiteiten, en 3 bijkomende voertuigen.

#### **Artikel 13: Verantwoordelijkheid**

De bezetter is volledig aansprakelijk voor schade die personen die zich in het gebouw bevinden zouden lijden.

De bezetter stelt zich eveneens uitdrukkelijk verantwoordelijk voor zijn bezoekers en bijgevolg voor alle schade of verval die zij aan de site Blue Star zouden kunnen veroorzaken of aan andere bezetters van de site.

#### **Artikel 14: Briefwisseling**

Voor de uitoefening van de huidige overeenkomst, zal elke partij de volledige gegevens van de contactpersonen communiceren aan de andere partij binnen de 14 dagen na ondertekening van huidige overeenkomst.

#### **Artikel 15: Overdracht en onderverhuring**

De huidige overeenkomst mag niet worden overgedragen.

De onderverhuring is verboden.

#### **Artikel 16: Duur en opzeg**

De bezetting wordt toegestaan aan de bezetter voor een bepaalde duur, die aanvangt op 1 november 2017 en van rechtswege eindigt op 30 april 2018.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de Stad de mogelijkheid behoudt op elk moment een einde te stellen aan de bezetting en dit mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden.

De Stad en de vzw kunnen op elk moment een einde stellen aan de overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 maand, indien de opvangactiviteiten door omstandigheden niet langer nodig zijn.

In geval van zware tekortkoming van één van de partijen aan haar verplichtingen, kan elk van de partijen een einde stellen aan onderhavige overeenkomst.

In geval van herhaaldelijke overlast ten aanzien van andere bezetters of het uitoefenen van activiteiten die de veiligheid en/of hygiëne in het gebouw in het gevaar brengen, kan de Stad een einde stellen aan de bezetting mits het respecteren van een opzegtermijn van één maand.

De kennisgeving van de opzeg, per brief of per e-mail, door één van de partijen heeft tot gevolg dat de hierboven vermelde opzegtermijnen aanvangen op de eerste dag van de maand die volgt op de kennisgeving.

Onderhavige overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd.

#### **Artikel 17: Einde van de bezetting**

Op het einde van de bezetting, zal de bezetter het goed leeg overdragen, verwijderd van alle materiaal en afval; op dit moment zal een eindplaatsbeschrijving worden opgemaakt.

#### **Artikel 18: Controle**

De Stad en haar vertegenwoordigers behoudt zich het recht voor om over te gaan tot de controle van de naleving van de voorschriften die voortvloeien uit de huidige overeenkomst, in overleg en na voorafgaande kennisgeving aan de bezetter van zijn bezoek.

#### **Artikel 19 : Ontbindende voorwaarde**

De huidige overeenkomst wordt afgesloten onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of vernietiging door de toezichthoudende overheid waarvan de Stad afhankelijk is, van de gemeenteraadsbeslissing die de huidige overeenkomst goedkeurt.

#### **Artikel 20 : Deelbaarheid**

De onderhavige overeenkomst is deelbaar.

Indien één of meerdere bepalingen van de overeenkomst nietig worden verklaard, zal dit geen gevolgen hebben voor de geldigheid van de overige bepalingen

#### **Artikel 21: Geschillen**



In geval van geschil zijn de rechtbanken van Brussel exclusief bevoegd.

Opgemaakt in twee exemplaren, te Brussel, op ....., elke partij erkent het zijne te hebben ontvangen.

Voor de bezetter

Voor CITYDEV.BRUSSELS

Denis Grimberghs  
Voorzitter

Julien Meganck  
Gedelegeerd bestuurder