

BEHEERSOVEREENKOMST

VOOR GROOTSCHALIGE COLLECTIEVE VERBLIJFSACCOMMODATIE IN GENT VOOR STUDENTEN OPGERICHT DOOR ANDERE INITIATIEFNEMERS DAN DE ERKENDE HOGERONDERWIJSINSTELLINGEN

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

- **[naam HOI]**
met zetel te [AANVULLEN],
vertegenwoordigd door [AANVULLEN], die handelt in uitvoering van de beslissing van
[AANVULLEN]
met handtekeningsbevoegdheid voor
 - **Universiteit Gent**
met zetel te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25,
overeenkomstig de beslissing van het bestuurscollege van [DATUM];
 - **Hogeschool Gent**
met zetel te 9000 Gent, Geraard de Duivelstraat 5,
overeenkomstig de beslissing van het bestuurscollege van [DATUM];
 - **Arteveldehogeschool**
met zetel te 9000 Gent, Hoogpoort 15,
overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van [DATUM];
 - **KU Leuven**
met zetel te 3000 Leuven, Oude Markt 13,
overeenkomstig de beslissing van het bestuurscollege van [DATUM];
 - **Odisee**
met zetel te 1000 Brussel, Warmoesberg 26,
overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van [DATUM];
 - **LUCA School of Arts**
met zetel te 1030 Schaarbeek, Koningsstraat 328,
overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van [DATUM];

Hierna aangeduid als de 'Hogeronderwijsinstellingen' of 'HOI'

En

- **[naam initiatiefnemer]**
[RECHTSVORM], met zetel te [AANVULLEN],
Ondernemingsnummer: [AANVULLEN]
vertegenwoordigd door [AANVULLEN];

Hierna aangeduid als 'Initiatiefnemer'

Gezamenlijk: 'de Partijen'

WORDT OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Voorwerp – bestemming

§1. De Initiatiefnemer wenst een vergunning te bekomen voor het bouwen van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, gelegen te [AANVULLEN], 9000 Gent, kadastraal gekend [AANVULLEN], hierna aangeduid als ‘de Verblijfsaccommodatie’, met volgende privatieven:

- [AANTAL] studentenkamers,
- [AANTAL] studentenstudio’s, en
- [AANTAL] slaapkamers verspreid over [AANTAL] studentenappartementen,

Hierna gezamenlijk aangeduid als ‘Studentenunits’.

§2. Deze overeenkomst is een Beheersovereenkomst in de zin van artikel 39 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent en maakt deel uit van het aanvraagdossier van de Initiatiefnemer voor het bekomen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning. Deze overeenkomst moet integraal en zonder wijziging overeenstemmen met het laatste model dat het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent heeft vastgesteld.

De Verblijfsaccommodatie wordt aanzien als een gemeenschapsvoorziening. De bestemming ervan kan enkel gewijzigd worden naar wonen of een andere functie (zoals handel, kantoor, diensten e.d.) mits het voorafgaandelijk verkrijgen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning in die zin.

§3. Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt een ‘student’ gedefinieerd als een persoon die een diplomacontract afsluit met een erkende hogeronderwijsinstelling of er ingeschreven/geregistreerd is als uitwisselings- of doctoraatsstudent.

Artikel 2 Verbintenissen van de Initiatiefnemer

ALGEMEEN

§1. De Initiatiefnemer verbindt er zich toe om de Verblijfsaccommodatie te (laten) (ver)bouwen, te (laten) verhuren en als één geheel te (laten) beheren volgens de bepalingen vervat in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent en deze Beheersovereenkomst.

§2. Bij elke overdracht van zakelijke of persoonlijke rechten op de Verblijfsaccommodatie en bij elke wijziging van verhuurder en/of beheerder, desgevallend via opdracht aan derden, moeten de bijhorende verbintenissen van de Initiatiefnemer, vervat in onderhavige Beheersovereenkomst, mee overgedragen worden. Derhalve zijn alle bepalingen met betrekking tot de Initiatiefnemer in deze overeenkomst mutatis mutandis van toepassing op elke nieuwe titularis van zakelijke of persoonlijke rechten op de Verblijfsaccommodatie en op elke nieuwe verhuurder en/of beheerder.

Dezelfde verplichting geldt als de Initiatiefnemer slechts vergunninghouder is zonder eigendoms- of andere zakelijke rechten op de grond en/of de Verblijfsaccommodatie en de vergunning overdraagt aan een derde.

De Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger die nalaat om bij overdracht van rechten of opdracht aan derden in voormelde zin, van welke aard en op welke wijze dan ook, de nodige contractuele bedingen te voorzien die de integrale uitvoering van de verbintenissen in deze Beheersovereenkomst blijven garanderen, blijft zelf gebonden.

§3. Bij elke overdracht van rechten of opdracht aan derden in voormelde zin, dient de overdrager of opdrachtgever de HOI en de Stad Gent hiervan onmiddellijk en uiterlijk binnen een termijn van één maand na de overdracht of opdracht per aangetekend schrijven in kennis stellen.

EXCLUSIEVE VERHUUR AAN STUDENTEN

§4. De Studentenunits mogen uitsluitend verhuurd worden aan studenten zoals omschreven in artikel 1,§3 van deze overeenkomst.

In de Verblijfsaccommodatie is naast de verblijfsfunctie voor studenten geen woonfunctie toegestaan, met uitzondering van een conciërgewoning indien die noodzakelijk is voor het beheer van de accommodatie en conform de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning.

§5. De verhuur van de Studentenunits gebeurt op basis van de meest recente versie van de modelhuurovereenkomst, beschikbaar op de website Kotatgent.be van de Stad Gent. De Initiatiefnemer, andere beheerder/verhuurder of de huurder mogen dit model niet wijzigen.

Het verplicht gebruik van de modelhuurovereenkomst vervalt zodra er specifieke wetgeving in voege is voor de verhuur aan studenten. Vanaf dan gebeurt de verhuur van de Studentenunits conform de dwingende bepalingen van deze wetgeving.

De HOI zijn in geen geval verantwoordelijk voor eventuele contractuele geschillen tussen de partijen bij de huurovereenkomsten.

§6. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst verzoekt de verhuurder de huurder om toestemming voor het verwerken en delen van zijn of haar persoonsgegevens ter controle van de inschrijving als student, aan de hand van het formulier dat in bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd en beschikbaar is op de website Kotatgent.be van de Stad Gent. De verhuurder bewaart het ondertekende formulier bij de huurovereenkomst.

Indien de kandidaat-huurder voormelde toestemming niet geeft of buiten Gent zal studeren, kan de huurovereenkomst afgesloten worden op voorwaarde dat hij/zij een bewijs van inschrijving als student voor het betreffende academiejaar overmaakt aan de verhuurder, zodra dit bewijs beschikbaar is. De verhuurder bewaart een kopie van dit bewijs bij de huurovereenkomst.

§7. In november van elk academiejaar maakt de Initiatiefnemer via het door de Stad Gent aangereikte sjabloon of digitaal platform een volledige verhuurlijst over aan de Stad Gent. Deze lijst bevat de adresgegevens en de huurprijs van alle Studentenunits, vermeldt welke Studentenunits leegstaand of verhuurd zijn met de respectievelijke periode van leegstand en verhuring, alsook per verhuurde Studentenunit de naam, geboortedatum en HOI van de huidige huurders. De Initiatiefnemer geeft desgevallend duidelijk aan voor welke Studentenunits er geen toestemming van de huurder is om zijn of haar persoonsgegevens te verwerken/delen.

De Initiatiefnemer zorgt dat de verhuurlijst bij elke wijziging onmiddellijk geactualiseerd wordt en houdt deze steeds ter beschikking voor de controle.

De HOI controleren met inachtneming van de wetgeving op de bescherming van persoonsgegevens en op verzoek van de Stad Gent of de huurders daadwerkelijk bij hen ingeschreven zijn als student.

Binnen de finaliteit van voormeld controlesysteem kunnen de HOI en de Stad Gent zo nodig steeds bijkomende of andere technische en/of organisatorische maatregelen treffen om de veiligheid van de persoonsgegevens te waarborgen.

DISCRIMINATIEVERBOD

§8. De Initiatiefnemer garandeert dat het beheer van de Verblijfsaccommodatie en de verhuur van de Studentenuits zonder enige vorm van discriminatie verloopt en legt deze garantieverplichting desgevallend ook op aan de derde die in haar opdracht instaat voor het beheer en/of de verhuur.

Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 12 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid, strekt het discriminatieverbod zich uit tot elk onwettig onderscheid op grond van geslacht, genderidentiteit, genderexpressie, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of nationale of etnische afstamming.

Op basis van het discriminatieverbod kan de huur niet ontzegt worden aan internationale studenten, studenten met een leefloon en studenten die leren en werken combineren (werkstudenten).

Het discriminatieverbod verzet zich niet tegen een prioriteitenregeling voor de verhuur van de Studentenuits op basis van andere dan voormelde beschermde kenmerken, op voorwaarde dat deze regeling op transparante wijze is vastgesteld en objectief verantwoord kan worden.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

§9. De Initiatiefnemer maakt een huishoudelijk reglement op waarin enerzijds de concrete uitvoeringsmodaliteiten omtrent zijn opdrachten inzake beheer en onderhoud van de Verblijfsaccommodatie worden toegelicht, en anderzijds de rechten en plichten van de student-huurders in het kader van de huur van de Verblijfsaccommodatie worden verduidelijkt.

Het huishoudelijk reglement bevat alle nodige bepalingen voor de adequate uitvoering van onderhavige Beheersovereenkomst, met inbegrip van het recht op de uitvoering van passende controles zoals bedoeld onder artikel 3,§1 van deze overeenkomst.

Ten minste twee maanden vóór de eerste ingebruikname van de Verblijfsaccommodatie wordt een ontwerp van huishoudelijk reglement ter goedkeuring voorgelegd aan de Stad Gent of andere derde die volgens artikel 3,§1 van deze overeenkomst gemachtigd is voor de controle. Elke wijziging van het huishoudelijk reglement die betrekking heeft op de verbintenissen van onderhavige Beheersovereenkomst wordt binnen de maand via dezelfde weg ter voorafgaandelijk akkoord voorgelegd.

Het huishoudelijk reglement dient samen met de huurovereenkomst door elke student-huurder ondertekend te worden en vormt een verplichte bijlage bij het huurcontract, waarvan de student-huurder één exemplaar ontvangt. Het huishoudelijk reglement wordt tevens op goed zichtbare plaatsen in de gemeenschappelijke delen van de Verblijfsaccommodatie uitgehangen.

BEHEER EN ONDERHOUD

§10. Groot onderhoud, renovatie en/of herstellingen aan het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en/of de individuele Studentenuits

De Initiatiefnemer garandeert een ononderbroken, veilig, kwaliteitsvol en rustig huurgenot aan de student-huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst. Om de verblijfskwaliteit blijvend te

garanderen dient de Initiatiefnemer – voor zover als nodig – de noodzakelijke herstellingen, renovaties en/of groot onderhoud te voorzien.

Deze werken moeten zo gepland worden dat het rustig huurgenot voor elke student-huurder behouden blijft, en waarbij – behoudens in geval van overmacht of dringende herstellingen – geen werken gepland worden tijdens de blok- en examenperiodes.

Indien grote onderhoudswerken gepland moeten worden die het rustig huurgenot ernstig in het gedrang zullen brengen, dienen desnoods delen van het gebouw tijdelijk onverhuurd te blijven, waarbij de huurdering ten laste blijft van de Initiatiefnemer.

§11. Voorzienbaar klein onderhoud en periodieke controles

De Initiatiefnemer is verplicht minstens volgende opdrachten op zijn kosten nauwgezet uit te voeren (voor zover aanwezig):

- controle van brandalarm, rookalarm, blusapparatuur, en aanverwante installaties alsook de staat van de verplichte evacuatie routes;
- controle van liften (indien aanwezig) en andere technische installaties (volgens de periodieke verplichtingen van de installateur of de reglementering ter zake);
- ontkalken van waterafnamepunten en van vloeren/wanden van gemeenschappelijke sanitaire ruimtes en installaties;
- regelmatig onderhoud van verwarmingstoestellen (volgens periodiciteit van de installateur);
- jaarlijks onderhoud van schouwen van verbrandingsinstallaties;
- jaarlijks ruimen van dakgoten en regenwaterafvoerleidingen;
- jaarlijks ruimen van septische putten;
- regelmatig onderhoud van grasperken;
- zesmaandelijks onderhoud van bomen en planten.

§12. Defecten en onvoorzienbaar klein onderhoud

De Initiatiefnemer is verplicht een meldpunt met noodnummer te installeren dat 24u/24u en 7d/7d bereikbaar is voor de student-huurders.

De Initiatiefnemer moet bij acute noodgevallen en defecten onmiddellijk en alleszins binnen de 24u na de oproep ter plaatse bijstand (laten) verlenen. In geval van niet-acute oproepen dient de Initiatiefnemer bijstand ter plaatse (laten) verlenen binnen de kortst mogelijke redelijk aanvaardbare termijn.

§13. Schoonmaak van gebouw, voetpad en buitenruimtes

De Initiatiefnemer staat in voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes van de Verblijfsaccommodatie, met inbegrip van de verharde en onverharde buitenruimte, afvallokalen, fietsenstallingen en van de overige niet als studentenunit verhuurde ruimtes.

Een wekelijkse schoonmaak is verplicht voor de ruimtes die intensief gebruikt worden. Hieronder vallen minstens de gemeenschappelijke keukens, leefruimtes of leefkeukens, wc's, bad- en doucheruimtes, afvallokaal, gangen en trappen. De overige ruimtes (exclusief de verhuurde individuele entiteiten) worden minstens 1x per maand schoongemaakt.

Afhankelijk van de seizoenen en de weersomstandigheden worden de voetpaden ter hoogte van de accommodatie onkruidvrij, resp. sneeuwvrij, gemaakt.

§14. Beheer van huishoudelijk afval en organisatie van het stallen van fietsen

De Initiatiefnemer staat in voor de orde en netheid van de afvalophaalpunten en afvallokalen in/bij de Verblijfsaccommodatie, alsook voor de organisatie van de inzameling van huishoudelijk afval afkomstig van de Studenteenunits en van de gemeenschappelijke ruimtes van de Verblijfsaccommodatie. Dit gebeurt steeds volgens de richtlijnen van Ivago inzake afvalsortering, en tijdstip en wijze van aanbieding van het afval voor de wekelijkse ophaling. Indien een wekelijkse ophaling niet volstaat, treft de initiatiefnemer bijkomende maatregelen een adequaat afvalbeheer te verzekeren.

Het verzamelen, tijdelijk opslaan en definitief afvoeren van alle huishoudelijk afval is voor rekening van de Initiatiefnemer.

De Initiatiefnemer waakt over het verplicht gebruik van de interne fietsstallingen door de studenten en bezoekers van de Verblijfsaccommodatie. In het huishoudelijk reglement wordt een bepaling opgenomen m.b.t. het verplicht gebruik van de interne fietsstallingen ter ontlasting van het openbaar domein ter hoogte van de Verblijfsaccommodatie. De Initiatiefnemer neemt de nodige maatregelen ten einde het foutief plaatsen van fietsen in de buurt van de Verblijfsaccommodatie tegen te gaan.

§15. Voorkomen van (buren)hinder en andere samenlevingsproblemen

De Initiatiefnemer neemt in het huishoudelijk reglement afdoende bepalingen op die de student-huurder ertoe aanzetten om de Verblijfsaccommodatie te gebruiken met respect voor de medehuurders en voor de buurtbewoners.

De Initiatiefnemer voorziet een meldpunt dat 24u/24u en 7d/7d bereikbaar is voor klachten van studenten-huurders of buurtbewoners m.b.t. mogelijke samenlevingsproblemen en burenhinder. Hij zorgt voor een snelle en ernstige opvolging van de klachten en zoekt actief – in samenspraak met de student-huurder(s) en de buurtbewoner(s) – naar oplossingen om hinder te voorkomen, resp. te beperken. In het huishoudelijk reglement wordt naast dit meldpunt ook de studentenpreventiecoach van de Stad Gent vermeld als tweedelijnsaanspreekpunt voor studenten en buurtbewoners.

De Initiatiefnemer stelt de buurtbewoners vóór de ingebruikname van de Verblijfsaccommodatie via een infomoment op de hoogte van de aanspreekpunten. Ook wordt aan de voordeur van de Verblijfsaccommodatie het eerstelijnsmeldpunt opgehangen met duidelijk noodnummer bij problemen 24u/24u en 7d/7d, alsook de gegevens van de studentenpreventiecoach met melding dat men hier terecht kan bij klachten over het eerstelijnsmeldpunt.

Artikel 3 Controle

§1. De controle op de goede uitvoering van de verbintenissen van de Initiatiefnemer onder deze Beheersovereenkomst wordt uitgevoerd door de Stad Gent of een andere derde die hiertoe door de HOI wordt gemachtigd. Indien de aanstelling wijzigt, wordt de Initiatiefnemer hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

In het kader van deze controle kunnen – met respect voor de privacy van de student-huurder – alle passende inlichtingen ingewonnen worden en bezoeken ter plaatse uitgevoerd worden.

§2. Voormelde controle of de ontstentenis daarvan ontslaat de Initiatiefnemer op geen enkele wijze van de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid, inzonderheid op het vlak van de (brand)veiligheid en hygiëne in de Verblijfsaccommodatie.

§3. De Initiatiefnemer wordt schriftelijk, desgevallend per e-mail, op de hoogte gesteld van vastgestelde onregelmatigheden of van klachten in verband met het beheer, de verhuring of het gebruik van de Verblijfsaccommodatie.

Artikel 4 Maatregelen en sancties

§1. Indien de Initiatiefnemer de verbintenissen van deze Beheersovereenkomst niet of onvoldoende naleeft, wordt hij hiervan bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld.

Vanaf de datum van ingebrekestelling beschikt de Initiatiefnemer over een termijn van 30 kalenderdagen om per aangetekend schrijven te antwoorden en de nodige herstel- of andere maatregelen te nemen om een naleving van de verbintenissen te garanderen.

Indien het antwoord en/of de genomen maatregelen laattijdig of ontoereikend is/zijn, kan op kosten van de Initiatiefnemer een derde aangesteld worden voor de uitvoering van de in de ingebrekestelling omschreven verbintenissen die niet of onvoldoende worden nageleefd, onverminderd de mogelijkheid om in rechte, desnoods onder dwangsom, de gedwongen uitvoering van deze verbintenissen of een schadevergoeding wegens wanprestatie te vorderen.

De uitvoering van de maatregelen en sancties bedoeld in dit artikel gebeurt door de HOI of, ingevolge machtiging van de HOI, door de Stad Gent of een andere derde.

§2. De Beheersovereenkomst kan ontbonden worden in de volgende gevallen:

- bij niet-naleving van de verplichting tot verhuur aan studenten;
- bij vaststelling van bewoning door niet-studenten;
- niet-naleving van het discriminatieverbod.

Deze ontbinding is enkel mogelijk na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven van de HOI aan de Initiatiefnemer. Deze laatste beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen om de situatie te regulariseren of garanties te bieden dat de situatie ten laatste met ingang van het volgende academiejaar hersteld zal zijn. De HOI zijn niet gebonden door dit antwoord.

Artikel 5 Duur

§1. De Beheersovereenkomst gaat in op [DATUM] en is afgesloten voor onbepaalde duur.

§2. Opzegging van de Beheersovereenkomst gebeurt uiterlijk in januari van het lopende academiejaar per aangetekend schrijven aan de andere Partijen.

De Partij die opzeg geeft, dient ook de Stad Gent hiervan per aangetekend schrijven in kennis te stellen. In geval van opzegging door de HOI, zullen zij de Stad Gent bij voormelde kennisgeving verzoeken tot overname van hun rechten en plichten inzake de Beheersovereenkomst.

De opzegging heeft onmiddellijk uitwerking na het einde van het lopende academiejaar of op een latere datum bepaald door de opzeggende Partij, mits deze datum niet in een lopend academiejaar valt. De opzegging door de Initiatiefnemer, andere eigenaar of beheerder/verhuurder kan geen vroegere uitwerking hebben dan de datum waarop de uitbating van de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, waarop de Beheersovereenkomst betrekking heeft, is stopgezet.

Artikel 6 Geschillen en toepasselijk recht

§1. De Partijen trachten eventuele geschillen eerst via minnelijke weg te regelen. In geval van een gerechtelijk geschil zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

§2. Het toepasselijk recht is het Belgisch recht.

Opgemaakt te Gent op [DATUM], in zoveel exemplaren als er Partijen zijn, waarvan elke Partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Hogeronderwijsinstelling

[NAAM, FUNCTIE, HANDTEKENING]

met handtekeningsbevoegdheid voor Universiteit Gent, Hogeschool Gent, Arteveldehogeschool, KU Leuven, Odisee, LUCA School of Arts.

Initiatiefnemer

[NAAM, FUNCTIE, HANDTEKENING]

BIJLAGE:

Toestemming voor het verwerken en delen van persoonsgegevens

TOESTEMMING VOOR HET VERWERKEN EN DELEN VAN PERSOONSGEGEVENS

Ingevolge artikel 39 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent mogen studentenkamers, -studio's en -appartementen in de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten te Gent enkel verhuurd worden aan studenten.

Daarom wordt de huurder bij afsluiting van de overeenkomst verzocht om toestemming te geven voor het verwerken van zijn/haar naam, geboortedatum, huuradres en hogeronderwijsinstelling van inschrijving. Deze persoonsgegevens worden via de Stad Gent of via een digitaal platform ter controle overgemaakt aan de door de huurder opgegeven hogeronderwijsinstelling. De controle verloopt met de nodige technische en organisatorische maatregelen om de veiligheid van de persoonsgegevens te waarborgen.

De verwerking gebeurt overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens. Het doel en de middelen van de verwerking zijn vastgesteld door de Stad Gent, verwerkingsverantwoordelijke. Contactgegevens en alle verdere informatie zijn beschikbaar op de website Kotatgent.be van de Stad Gent.

Ondergetekende (huurder), geeft toestemming voor het verwerken en delen van zijn/haar persoonsgegevens zoals hierboven beschreven:

JA / NEEN (schrappen wat niet past)

Volledige naam:

Datum:

Geboortedatum:

Handtekening:

Huuradres:

Hogeronderwijsinstelling:

Indien de kandidaat-huurder geen toestemming geeft of buiten Gent zal studeren, kan de huurovereenkomst afgesloten worden op voorwaarde dat hij/zij een bewijs van inschrijving als student voor het betreffende academiejaar overmaakt aan de verhuurder, zodra dit bewijs beschikbaar is. Kopie van dit bewijs wordt door de verhuurder bewaard bij de overeenkomst.