Bruikleenovereenkomst voor het terrein gelegen op de hoek van de Vuurkruisenlaan en de Oorlogskruisenlaan te 1120 Neder-Over-Heembeek.

Tussen enerzijds:

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door de heer Dirk LEONARD, Gemeentesecretaris, en mevrouw Anaïs Maes, Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimte, Nederlandstalig(e) Aangelegenheden en Onderwijs, handelend voor en in naam van de Stad Brussel, ter uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van 17/01/2022, die niet het voorwerp was van een algemene toezichtmaatregel,

hierna **"de Stad"** genoemd, handelend in haar hoedanigheid van eigenaar,

En anderzijds:

De vereniging zonder winstoogmerk "No Way Back", vertegenwoordigd door Marc de Witte, voorzitter van bestuur, met haar hoofdzetel gelegen op Camille Simoensstraat 18 te 1030 Schaarbeek

hierna **"de lener"** genoemd, als gebruiker,

Wordt het volgende overeengekomen:

Preambule

De Stad Brussel is eigenaar van een stuk grond (kadastraal perceel nummer 21819D0079/03E000) gelegen op de hoek van de Vuurkruisenlaan en de Oorlogskruisenlaan te 1120 Neder-Over-Heembeek, hierna te noemen "het terrein" (plan in bijlage).

Het geheel is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als gebied van gewestelijk belang 4, waarvoor een masterplan werd uitgevaardigd door de Stad Brussel, goedgekeurd door het college op 6 mei 2021. Het masterplan voorziet in de bouw van wooneenheden, voorzieningen en handelszaken, alsook de inrichting van een nieuwe openbare groene ruimte. Deze laatste zal worden aangelegd op het terrein waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

Op 24/11/2021 heeft de Stad een projectoproep gedaan met het doel dit terrein tijdelijk ter beschikking te stellen, in afwachting van de ontwikkeling van het terrein zoals voorzien in het masterplan.

Op 13/01/2022 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel de bovengenoemde lener geselecteerd voor de uitwerking, de coördinatie en het beheer van hun tijdelijk project voor het terrein.

Op 17/01/2022 heeft de Gemeenteraad van de Stad Brussel de bruikleenovereenkomst tussen de vzw "No Way Back", en de Stad Brussel met betrekking tot het het terrein gelegen op de hoek van de Vuurkruisenlaan en de Oorlogskruisenlaan te 1120 Neder-Over-Heembeek, goedgekeurd

Op 16/03/2022 werd deze overeenkomst ondertekend door de betrokken partijen, die een bezetting vastlegt voor een beperkte periode met einde op 31/12/2024.

Op 05/09/2024 besliste het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel om de bezetting uit te stellen en deze overeenkomst op te stellen om de bovenvermelde partijen te binden

Artikel 1. Doel van de terbeschikkingstelling van het goed

De Stad Brussel stelt het voornoemde goed kosteloos ter beschikking van de lener, die aanvaardt.

Er wordt uitdrukkelijk gepreciseerd dat deze terbeschikkingstelling een bruikleen uitmaakt en dat de regelgeving inzake huurovereenkomsten hier dus niet van toepassing is.

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de lener in de staat waarin het zich bevindt, die door de lener gekend is daar hij het goed heeft bezocht.

Artikel 2. Bestemming van het goed

Het goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft, wordt aan de lener ter beschikking gesteld met het enige doel hem in staat te stellen er het geselecteerde project uit te voeren, zoals beschreven in zijn kandidaatstelling, die in bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

Artikel 3. Gebruik en onderhoud van het goed

De lener verbindt zich ertoe, op straffe van schadevergoeding indien nodig, het ter beschikking gestelde goed op te ruimen en de door de Stad toegestane werken uit te voeren, na alle vergunningen te hebben verkregen die vereist zijn voor de exploitatie van de site.

Hij verbindt zich ertoe het geleende goed als een voorzichtig en redelijk persoon (“goede huisvader”) te bewaren en te beschermen.

Hij is verplicht het goed te onderhouden en de natuurlijke of niet-natuurlijke elementen in goede staat te behouden. Hij verbindt zich ertoe toezicht te houden op het goed en het zorgvuldig te exploiteren. In het bijzonder zal hij alle maatregelen nemen om klachten van de omwonenden te voorkomen, ongeacht of die te wijten zijn aan zijn eigen gebruik of aan derden.

Er mag op het goed geen enkele inrichting noch omheining worden geplaatst en geen enkele, zelfs tijdelijke constructie, worden opgetrokken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. In voorkomend geval, is de lener verplicht alle nodige vergunningen te verkrijgen.

De lener is verplicht het goed op het overeengekomen tijdstip vrij van alle gebruik en in goede staat van onderhoud en netheid terug te geven.

Artikel 4. Plaatsbeschrijving

De lener verklaart het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, die hij goed kent aangezien hij het goed heeft bezocht en nauwgezet heeft geïnspecteerd. Er werd geen enkel onderzoek naar de bodemkwaliteit verricht.

Bij de terbeschikkingstelling van het terrein, op het einde van de werken en op het einde van het gebruik zal door de Stad in aanwezigheid van de lener een plaatsbeschrijving aan de hand van foto’s worden opgemaakt.. De Stad zal het goed ook bezichtigen vóór de officiële opening.

Het gebruik is exclusief op risico van de gebruiker.
Indien in de plaatsbeschrijving bij vertrek beschadiging en/of schade wordt vastgesteld, zal de lener gehouden zijn de Stad voor de vastgestelde schade te vergoeden.

Artikel 5. Gebruiksduur

Deze overeenkomst treedt in werking vanaf 1 januari 2025 en wordt gesloten voor een periode van 6 maanden en eindigt automatisch bij het verstrijken ervan.

Indien de begunstigde echter het pand blijft bezetten en de Stad hiervan per aangetekende brief in kennis stelt één maand voor de vervaldatum zonder dat de Stad zich hiertegen verzet, wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd twee keer, elke keer voor een periode van 3 maanden. In ieder geval mag de huidige overeenkomst na 1 januari 2026 niet meer stilzwijgend worden verlengd.

Vóór die datum kan de begunstigde (binnen 3 maanden voor het einde van de overeenkomst), een verzoek voor verlenging bij de Stad Brussel indienen, naar eigen goeddunken en met instemming van de Gemeenteraad, afhankelijk van de voortgang van de verbouwingsproject op de site.

Elk verzoek voor een verlenging na deze datum moet ten minste 3 maanden vooraf naar de Stad worden gestuurd en elke verlenging moet het onderwerp zijn van een aanhangsel tussen de partijen, met dien verstande dat de Stad de enige beoordelaar blijft van de geschiktheid en voorwaarden van een verlenging).

Indien een latent gebrek of een gebrek aan stabiliteit de voortzetting van de bezetting verhindert, zal deze overeenkomst worden beëindigd zonder compensatie aan beide zijden.

In het geval de Stad het terrein dat het voorwerp is van deze overeenkomst zou verkopen, is ze verplicht om de koper te wijzen op het bestaan van deze overeenkomst en de voorwaarden ervan. Daartoe wordt in de voorlopige verkoopovereenkomst de volgende bepaling opgenomen:

"De koper zal de bruikleenovereenkomst die betrekking heeft op het verkochte terrein kunnen beëindigen mits hij, op straffe van verval, de lener bij aangetekende brief in kennis stelt van zijn wil om deze overeenkomst te beëindigen binnen een termijn van ... maanden na het verlijden van de authentieke akte. De verzending van deze brief leidt van rechtswege tot beëindiging van de genoemde overeenkomst drie maanden na de verzending van de aangetekende brief. Doet de koper dit niet, dan zal hij de overeenkomst volledig moeten nakomen."

Artikel 6. Overdracht of subovereenkomsten

De lener verbindt zich ertoe overeenkomsten te sluiten met de personen die op de site evenementen zullen organiseren. Ook de keuze van de gebruikers en de voorwaarden van dit gebruik moeten ter goedkeuring aan de Stad worden voorgelegd.

Artikel 7. Vergoeding

Aangezien het gebruik van het terrein een sociale meerwaarde voor de buurt betekent, wordt het terrein kosteloos ter beschikking gesteld.

Artikel 8. Verplichtingen van de partijen

De lener verbindt zich voor de duur van deze overeenkomst om het terrein te ontwikkelen, te coördineren en tijdelijk te beheren.

Zijn rol en taken:
Op het vlak van het project:

- Selecteren en/of organiseren van activiteiten in overeenstemming met de ambities van de Stad zoals gepaald in de projectoproep;

- Coördineren van de activiteiten op het terrein;

- Een regelmatige activatie van de site verzekeren tijdens de duur van het gebruik met voorrang voor een zomers programma;
- De lokale verenigingen, scholen en sportclubs in de dynamisering van de site betrekken;
- De site openstellen voor alle doelgroepen in een sfeer van inclusiviteit;
- Zorgen voor een halfjaarlijkse follow-up voor de Stad en het opvolgingscomité.

Op technisch vlak:
- De site aanleggen volgens de veiligheidsvoorschriften;
- Zorgen voor het onderhoud van het geleend materiaal
- De tijdelijke infrastructuur aanleggen die nodig is voor de activatie van de zone;
- Ervoor zorgen dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de buurtbewoners;
- De algemene veiligheid van de site en haar gebruikers tijdens de activiteiten verzekeren en oplossingen vinden voor de dagelijkse problemen die zich kunnen voordoen;
- Zorgen voor het in stand houden van de aanwezige bomen;
- De opvolging van gebruiksovereenkomsten verzekeren;
- Zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van de site en haargebruik;
- Zorgen voor een continue communicatie over de staat van de site tegenover de Stad.

De Stad zet zich in om een partner en facilitator te zijn. Zij verbindt zich er ook toe een opvolgingscomité op te richten (samengesteld uit minstens de geselecteerde beheerder, één of meer gemeentelijke vertegenwoordigers van de OE Planning en één of meer vertegenwoordigers van het kabinet van de Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimte, van het kabinet van de Schepen bevoegd voor tijdelijk gebruik en het kabinet van de Schepen van Groene ruimten).
Zij zorgt voor een technische en administratieve opvolging.
Op technisch vlak:
- Terbeschikkingstelling van straatmeubilair : gietijzeren bankpoten (20 stuks) , gietijzeren vuilnisbakken (6 stuks), fietsrekken (3 stuks)

Op administratief vlak:
- De administratieve procedures verlichten om de lener het terrein op korte tijd te helpen activeren;
- De lener ondersteunen bij alle stappen met betrekking tot de opstart en opvolging van het project voor tijdelijk gebruik;
- De behoeften en verwachtingen van de wijk bespreken.

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om een of andere occasionele activiteit te organiseren op de data van de evenementen (wijkfeest, enz.) in overleg met de lener.

Artikel 9 Lasten en belastingen

De Stad zal een forfaitair bedrag vaststellen voor de uitgaven (water en elektriciteit) op basis van het project en de activiteiten die zullen plaatsvinden. Er kan van de lener een voorlopig bedrag worden gevraagd. Dit bedrag zal door de Stad worden bepaald na enkele maanden gebruik. Indien nodig zal een aanhangsel bij deze overeenkomst worden voorgesteld.

Zijn ten laste van de Stad:

- Alle belastingen, heffingen en rechten met betrekking tot het terrein dat het voorwerp is van deze overeenkomst (met dien verstande dat de lener zich ertoe verbindt alles in het werk te stellen om de Stad daarvan vrij te stellen. Deze verplichting vormt een middelenverbintenis).

Artikel 10. Verzekeringen

De lener is verplicht om het goed "als een goede huisvader" te gebruiken.

De lener is aansprakelijk voor alle schade en hinder veroorzaakt aan de Stad en aan derden door hemzelf, door zijn afgevaardigde, door zijn personeel of door zijn gebruikers.
De lener neemt alleen, ter volledige ontlasting van de Stad, de aansprakelijkheid op zich voor ieder ongeval of alle schade naar aanleiding van en binnen de grenzen van zijn tijdelijk gebruik.

De lener sluit voor de gehele duur van de overeenkomst op eigen kosten bij een verzekeringsmaatschappij, een verzekeringscontract dat zowel het in gebruik genomen terrein als de aanpalende infrastructuren en zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekt.

Uiterlijk op de dag van begin van de exploitatie van het terrein, verstrekt hij een kopie van het verzekeringscontract.

De lener zal erop toezien dat het "Handvest van de gebruikers" wordt nageleefd door de gebruikers van de plaats die het voorwerp is van deze overeenkomst.

De lener staat in voor de veiligheid van de site en van de gebruikers ervan. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de lener.

De lener ontslaat de Stad van alle verantwoordelijkheid voor het gebruik dat hij maakt van het terrein.

Artikel 11. Plaatsbezoek

De Stad, haar vertegenwoordigers of door de Stad gemachtigde personen zijn gemachtigd om het terrein te betreden en de technische proeven en metingen uit te voeren die nodig zijn voor de verwezenlijking van het toekomstige project. Bezoeken binnen de bezettingsperimeter vinden plaats op afspraak en ten minste 24 uur van tevoren (behalve in onvoorziene of dringende gevallen). De technische tests worden uitgevoerd in overleg met de bezetters, die zo nodig hun installaties moeten verplaatsen om toegang te geven tot de te testen elementen.

Artikel 12. Transformaties, renovaties, werken

De lener mag geen permanente installaties op het terrein bouwen en inrichten. Tenzij anders overeengekomen met de Stad, moeten alle inrichtingen wegneembaar zijn zodat ze op het einde van het gebruik ontmanteld kunnen worden.

De lener verbindt zich ertoe alle nodige vergunningen hiervoor te verkrijgen, waaronder in voorkomend geval, de vereiste stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen.

De Stad behoudt zich het recht voor om de werken uit te voeren die zij nodig acht voor het onderhoud en de goede werking van het terrein.

Artikel 13. Gebruik van de ruimte

De lener mag de ruimten exploiteren in het kader van de activiteiten beschreven in zijn kandidaatstelling (Bijlage 2). Het Stuurcomité is het orgaan dat instaat voor de begeleiding en toeziet op de ontwikkeling van het project. Dit Stuurcomité komt minstens vier keer per jaar bijeen en wordt georganiseerd door de Stad en/of op verzoek van de lener.

De lener dient voldoende menselijke middelen in te zetten om de uitvoering van het project te waarborgen zoals beschreven in zijn kandidaatstelling. De Stad vraagt de lener om een persoon aan te wijzen die tijdens de hele duur van het project optreedt als verantwoordelijke en contactpersoon voor de projectopvolging.

Tijdens de hele duur van de overeenkomst zal de lener de openingstijden, georganiseerde activiteiten, evenementen en voorlopige planningen ter goedkeuring voorleggen aan het Stuurcomité. Er zal door het Stuurcomité een regeling worden bepaald voor de organisatie en overdracht van de informatie bij het opstarten van het project.

De activiteiten worden aan het Stuurcomité voorgelegd en moeten in overeenstemming zijn met het in de kandidaatstelling aangekondigde programma. Voor de uren van de activiteiten, moet evenwel rekening worden gehouden met de buurt en de toepasselijke regels. Evenementen 's avonds en in het weekend zijn onderworpen aan de voorafgaande toestemming van de Stad en de veiligheidsdiensten (politie en DBDMH) indien de omvang van de evenementen dit vereist.

De lener verbindt zich ertoe alle nodige vergunningen te verkrijgen vóór de organisatie van openbare evenementen.

Artikel 14. Beëindiging

De overeenkomst kan altijd door de stad worden ontbonden zonder verplichting om redenen te geven.

Een dergelijke beëindiging is echter alleen mogelijk met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden, ter kennis gebracht bij ter post aangetekende brief.

Artikel 15. Aansprakelijkheid voor het gebruik

De lener is ten volle aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van het terrein. Hij stelt de Stad vrij van alle aansprakelijkheid in dit verband en vrijwaart de Stad tegen elke rechtsvordering die tegen haar kan worden ingesteld uit hoofde van de uitvoering van de overeenkomst van terbeschikkingstelling van het goed en de ongevallen die eruit kunnen voortvloeien.

Artikel 16. Teruggave van het goed

De lener dient het goed terug te geven in de staat waarin het ter beschikking werd gesteld en zonder dat de Stad enige lasten of verplichtingen hoeft te dragen die voortvloeien uit het gebruik ervan.

Artikel 17. Taalgebruik

Van de lener wordt verwacht dat hij/zij te allen tijde voldoet aan de wetgeving inzake het taalgebruik. Zo moeten bezoekers bijvoorbeeld zowel in het Frans als in het Nederlands verwelkomd en geïnformeerd kunnen worden.

Artikel 18. Gemeen recht

Voor alles waarin niet uitdrukkelijk is voorzien door deze overeenkomst van terbeschikkingstelling, gelden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, evenals de wetten, besluiten en reglementen die nu of in de toekomst van toepassing zijn of zullen zijn.

Artikel 17. Bevoegde rechtbanken bij geschillen

Elk geschil dat direct of indirect uit deze overeenkomst voortvloeit, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Opgemaakt te Brussel, op , in twee exemplaren, waarvan elke partij verklaart het hare ontvangen te hebben.

Voor de Stad Brussel:

Dhr. Dirk Leonard
Gemeentesecretaris

Mevr Anaïs Maes,
Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimte,
Nederlandstalig(e) Aangelegenheden en Onderwijs;

Voor de lener,

Vzw No Way Back, vertegenwoordigd door
……

Bijlage:

1. Plaatsbeschrijving opgesteld op ...../...../.....
2. Projectoproep