

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 10 september 2018

**Besluit nummer:** 2018\_GR\_00723

**Onderwerp:**

**Sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom Het Koetshuis, gelegen te Gent, Korte Meer 20 A - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met vzw Orpheus Instituut, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Korte Meer 12, met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Korte Meer 20 A, beter gekend als Het Koetshuis, kadastraal gekend onder Gent, 3de afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 977 D, met een gemeten oppervlakte van 210 m<sup>2</sup>, zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan, voor de duur van 20 jaar.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:**

- Annelies Storms

**Bestemd voor:**

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Plan (informatief)
- Opstalovereenkomst Orpheus Instituut

---

## MOTIVERING

D'Hane Steenhuyse is een achttiende-eeuws hôtel de maître gelegen in de Gentse Veldstraat. Achteraan dit historisch huis bevindt zich het Koetshuis, toegankelijk vanuit de Korte Meer. Op de bovenverdieping van het Koetshuis was voorheen het tekenbureau van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de Stad Gent gehuisvest. Het goed kreeg sinds de verhuis van de stadsdienst geen nieuwe bestemming.

In diezelfde Korte Meer is het Orpheus Instituut gelegen, een centrum dat zich richt op het artistiek onderzoek over en rond muziek en dat verscheidene eigen postacademische opleidingen aanbiedt. Vzw Orpheus Instituut heeft, o.m. door de recente verwerving van de prestigieuze bibliotheek van Ton Koopman, nood aan uitbreiding van haar huisvesting.

Sinds dit voorjaar werd het woonhuis opengesteld voor publiek en is het stadspaleis vrij te bezoeken als historisch huis. Door de openstelling van het woonhuis en de doorgang tussen de Veldstraat en de Korte Meer vond het publiek reeds steeds vaker de weg naar de historische site. De kant van de Korte Meer bleef tot nu toe een verborgen parel.

De komst van vzw Orpheus Instituut naar het Koetshuis zal het gebouw terug zichtbaar maken voor passanten en zal site D'Hane Steenhuyse verder karakter geven en een trekpleister vormen voor musici, onderzoekers en liefhebbers. Het IVA Historische Huizen ziet in deze synergie een meerwaarde en een opportuniteit voor de verdere ontsluiting van de site.

De nieuwe invulling zal het Koetshuis terug op de kaart zetten en er een open cultuurplek van maken in het hart van de stad met muziek als verbindende factor. De combinatie boeken-instrumenten-muziek zullen de sfeer en het 18e-eeuwse karakter van D'Hane Steenhuyse alleen maar versterken.

Het goed wordt uitsluitend in opstal gegeven voor de uitbreiding van de huisvesting ten behoeve van de werking van vzw Orpheus Instituut. Na afloop van de geplande inrichtings- en verbouwingswerken zal het goed in hoofdzaak dienst doen als archief en studieruimte, waar er, in nevensgeschikt verband, waardevolle historische instrumenten worden tentoongesteld en op regelmatige basis publieke evenementen georganiseerd worden in de sfeer van de werking van het Orpheus Instituut.

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 20 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Het recht van opstal wordt kosteloos toegekend, gezien de vzw een aantal investeringen in het onroerend goed zal doen en het onroerend goed in gerestaureerde staat na afloop van de opstalovereenkomst terug zal geven aan de Stad zonder dat aan de vzw enige vergoeding verschuldigd is.

Gelet op het feit dat het koetshuis beschermd is als monument, zal de opstalhouder op voorhand de geplande werken bespreken en overleggen met de bevoegde diensten en kan hij geen werken uitvoeren zonder het bekomen van de eventueel vereiste toelatingen.

De doorgang langsheen het Koetshuis, welke de site ontsluit langs de Korte Meer, dient te allen tijde gevrijwaard te blijven en wordt daarom niet gevat door de opstalovereenkomst. Er werd een recht van doorgang ten gunste van de opstalhouder verleend.

Het sluiten van de opstalovereenkomst wordt d.m.v. dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel deze opstal kosteloos wordt gesloten en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

---

#### **Beslist het volgende:**

---

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met vzw Orpheus Instituut, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Korte Meer 12, betreffende het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Korte Meer 20 A, beter gekend als Het Koetshuis, kadastraal gekend onder Gent, 3de afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 977 D, met een gemeten oppervlakte van 210 m<sup>2</sup> zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan, voor de duur van 20 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte.

#### **Artikel 2:**

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de opstalakte in zijn registers.

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

---

#### **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Opstalovereenkomst Orpheus Instituut



## ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

### Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ....,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**” of “**de opstalgever**”,

en

2) **Vereniging zonder winstoogmerk “Orpheus Instituut”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Korte Meer 12, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 458.720.126 en hier overeenkomstig artikel 22 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Dhr. Johan Huys, voorzitter,
- Dhr. Peter Dejans, bestuurder,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de opstalhouder**”,

hierna samen genoemd “**de partijen**”.

## I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in opstal gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.”

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

D'Hane Steenhuyse is een achttiende-eeuws hôte! de maî!tre gelegen in de Gentse Veldstraat. Achteraan dit Historisch Huis bevindt zich het Koetshuis, toegankelijk vanuit de Korte Meer. In diezelfde Korte Meer is het Orpheus Instituut gelegen, een centrum dat zich richt op het artistiek onderzoek over en rond muziek en verscheidene eigen postacademische opleidingen aanbiedt.

Het nabijgelegen Orpheus Instituut heeft, o.m. door een recente verwerving van een collectie, nood aan uitbreiding van haar huisvesting. De Stad is bereid het Koetshuis in opstal te geven om aan deze ruimtebehoefte tegemoet te komen.

Het IVA Historische Huizen, dat site D'Hane Steenhuyse beheert, stemt in met een uitbreiding op de site, welke zich beperkt tot het Koetshuis. De doorgang langsheen het Koetshuis, welke de site ontsluit langs de Korte Meer, dient gevrijwaard te blijven.

## II. OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

**Een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Korte Meer 20 A, kadastraal bekend onder Gent, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 977 D, met een gemeten oppervlakte van 210 m<sup>2</sup>, zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt door de heer Lode Fonck, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 3 augustus 2018 dat in bijlage wordt gevoegd.**

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20<sup>ste</sup>.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De indeling en de staat van het in opstal gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. Na afloop van de geplande inrichtings- en verbouwingswerken zal een aanvullende plaatsbeschrijving van het in opstal gegeven goed worden opgemaakt.

Bij ontruiming van het in opstal gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld.

## Voorwaarden

### Artikel 1 – BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt uitsluitend in opstal gegeven voor de uitbreiding van de huisvesting ten behoeve van de werking van de opstalhouder. Na afloop van de geplande inrichtings- en verbouwingswerken, zal het goed in hoofdzaak dienst doen als archief en studieruimte, waar er, in nevenschikt verband, waardevolle oude instrumenten worden tentoongesteld, en op regelmatige basis publieke evenementen georganiseerd worden in de sfeer van de werking van het Orpheus Instituut.

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 10 hierna.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

### Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Het goed wordt in opstal gegeven in zijn huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

De opstalhouder zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden **bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden**, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

De doorgang langs het Koetshuis, welke de site D'Hane Steenhuyse ontsluit langs de Korte Meer, dient gevrijwaard te blijven. Ten behoeve van de opstalhouder wordt een recht van doorgang gevestigd voor deze zone. Dit recht van doorgang werd aangeduid op hogervermeld opmetingsplan.

De opstalhouder moet te allen tijde toegang hebben tot het goed. De doorgang tussen de Korte Meer en de Veldstraat wordt, in de mate van het mogelijke, overdag voor publiek opengesteld door de Stad.

Om veiligheidsredenen blijven beide buitenpoorten voor en na de openingstijden dicht. Uitzonderlijk blijven de poorten 's avonds langer open wanneer er een evenement plaatsvindt. De toegang tot het goed via de poort ter hoogte van Korte Meer 20 A (buitenpoort) kan voor de opstalhouder verzekerd worden door middel van een aangepast sleutelplan, al dan niet elektronisch. Als de opstalhouder na het sluiten van de poorten voor publiek door de Stad, toegang wil tot het koetshuis, dan staat de opstalhouder zelf in voor de veiligheid naar de tuin en de poort naar het woonhuis. De concrete uitwerking hiervan wordt tussen de opstalhouder en de Stad in overeenstemming afgesproken.

Aangezien de doorgang en de binnenkoer buiten de opstalovereenkomst vallen, is het niet toegelaten tijdelijke roerende zaken op de binnenkoer of in doorgang te plaatsen. Het is de opstalhouder niet toegestaan om auto's te parkeren op de binnenkoer of afvalbakken te plaatsen in de doorgang.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect in voordeel van de opstalgever op heden nog niet verstreken is, gaan alle rechten op dat vlak over op de opstalhouder.

3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en het erop staande gebouw. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en het gebouw waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

### **Artikel 3 – DUUR VAN HET OPSTALRECHT**

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 20 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd. tenzij:

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger; De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt verlengd of hernieuwd na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

### **Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING**

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet. Er is geen aanwezigheid van enig animus donandi, gelet op de meerwaarde die de opstalhouder aan het onroerend goed zal creëren en het feit dat de opstalgever op het einde van de overeenkomst kosteloos van het recht van natrekking zal genieten. Onderhavige overeenkomst maakt bijgevolg geen schenking uit.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen

van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

## Artikel 5 - WERKEN

De opstalgever geeft de opstalhouder de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen op voorwaarde dat de opstalhouder, indien nodig, een omgevingsvergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de omgevingsvergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

Eventuele signalisatie moet steeds voorafgaandelijke de goedkeuring krijgen van Historische Huizen Gent, de dienst die in opdracht van de Stad Gent de site van Hotel d'Hane Steenhuyse beheert.

Voor en na de bouwwerken zal de opstalhouder een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Het is de opstalhouder in het kader van zijn opstalrecht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om enige bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

Onderhavige opstalovereenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van het niet bekomen van de eventuele vereiste toelatingen (Omgevingsvergunning, toelating Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen, etc.) welke betrekking hebben op de geplande werken.

Bij de werken dient de opstalhouder rekening te houden met de cultuur-historische en beeldwaarde van het goed. Deze worden bepaald door:

- **het buitenaanzicht** dat (met uitzondering van de betonnen portieken in de zijgevel en de achtergevel gelijkvloerse verdieping) intact bewaard bleef:

- gevels en bedaking dienen behouden te blijven;
- het schrijnwerk (poort en raam aan de straatzijde, ramen en deur aan de gevel van de stallingen langs de doorrit en de ramen op de eerste verdieping tuinzijde) bepalen mee de architectuur van het geheel en dienen maximaal behouden te blijven;

- beperkte aanpassingen om de thermische waarden van dit schrijnwerk te verbeteren, zijn mogelijk.

- **de structuur van het gebouw** waarbij vooral de gelijkvloerse verdieping met de stallen en de zadelkamer intact behouden bleven. De binnenmuren van deze ruimtes dienen behouden te blijven. Wanneer dit om organisatorische redenen noodzakelijk is, zijn beperkte wijzigingen zoals het maken van een deuropening mogelijk.

- **de erfgoedelementen** zoals de zeer waardevolle stallen met de paardenboxen, voederbakken en de bijhorende vloer. Zowel de paardenstallen met hun inrichting als de aangrenzende zadelkamer moeten behouden blijven en behoren zeker tot de elementen die de erfgoedwaarde van het koetshuis mee bepalen.

De betonnen vloer van de eerste verdieping en de indeling van de eerste verdieping laat mogelijkheden tot verbouwing. De vloer van de zone aan de tuinzijde waar nu de koetsen opgesteld zijn, kan aangepast (verhoogd) worden.

Enige uitbreiding in het bouwvolume zonder de beeldwaarde van het Koetshuis aan te tasten is niet mogelijk en wordt daarom expliciet uitgesloten.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstellen op te richten waarvoor hij geen omgevingsvergunning bekam – waar deze vereist is – en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de bestaande of door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

## **Artikel 6 - WAARBORG**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal de opstalhouder, op het moment van het verlijden van de authentieke akte, een waarborg stellen ten bedrage van 5% van de aannemingsom (= de geraamde kosten van de werken) op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Deze waarborg neemt een einde bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de opstalovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

## **Artikel 7 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

De opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren.

Afval mag niet gestockeerd worden in de doorgang langs het koetshuis.

## **Artikel 8 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN**

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en aanhorigheden, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenvoer de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de opstalhouder of zijn rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

Tevens dient de opstalhouder of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verzekeringspolis van de Opstalhouder dient er in te voorzien dat, ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, het de Stad toegelaten is de premie of enige andere verplichting in plaats van de Opstalhouder of zijn rechtsopvolger te voldoen. De Stad zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de Opstalhouder of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties. Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 10.

### **-Tienetgaan van het gebouw waarop het recht van opstal rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van opstal rust, heeft de opstalhouder of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoonde dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de opstalhouder of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden. De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

### **Artikel 9 - ONTEIGENING**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

De Stad verklaart dat bij haar weten het in opstal gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed.

### **Artikel 10 – UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

- a) ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opsloping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b) wanneer de opstalhouder de eventueel vereiste toelatingen (omgevingsvergunning, etc.) niet binnen een termijn van 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte heeft bekomen (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures).

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’ en de opstalhouder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

- a) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;
- b) wanneer de werken niet voltooid werden binnen een termijn van 36 maanden na het verlijden van de authentieke akte;

c] indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

d] indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 11 van deze overeenkomst;

e] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

f] ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;

g] ingeval de opstalhouder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

h] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken, zoals bijvoorbeeld (doch niet gelimiteerd) het systematisch niet naleven van de afspraken omtrent het afsluiten van de site, zoals vermeld in artikel 2.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de opstalgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

## **Artikel 11 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN**

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de deze overeenkomst, is de opstalhouder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd of andere verplichtingen tot op de dag van de effectieve overdracht betaald of voldaan heeft.

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

De opstalhouder zal tijdens de duur van overeenkomst kunnen overgaan tot de vestiging van andere zakelijke rechten die evenwel nooit de duur van deze overeenkomst kunnen overschrijden en evenmin de voormelde bestemming in het gedrang mogen brengen.

## **Artikel 12 – HYPOTHEEK**

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

## **Artikel 13 – NON-DISCRIMINATIE**

De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de uitbating van het Koetshuis.

### **Algemene bepalingen**

## **Artikel 14 - BODEMATTEST**

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 19 april 2018 onder de referte A-20180242207 – R-20180240698 luidt als volgt:

“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De Stad verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

## **Artikel 15 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN**

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister. In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan:

- a) Dat er voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
  - 1982/1186: het uitvoeren van restauratie- en verbouwingswerken aan het koetshuis en de stallingen van het voormalig hotel d'Haene-Steenhuysse;
  - 1994/467: restaureren achtergevel, bijgebouwen en tuinmuur Hotel d'Hane Steenhuysse.
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: *woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde*;
- d) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- e) dat op het onroerend goed volgende voorkeuren rusten, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
  - Bijzondere gebieden Vlaamse Wooncode (ABC, WoninGent, De Gentse Haard, Volkshaard, Merelbeekse Sociale Woningen, Wonen, Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk, VITARE, Vlaams Woningfonds, Stad Gent);
  - Waterwegen en Zeekanaal NV.
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuittattest niet is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welk artikel een lijst omvat van de handelingen die een omgevingsvergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundig uittreksel, verleend op 9 mei 2018 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

## 2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

## Artikel 16 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

Het goed is een annex aan het woonhuis D'Hane Steenhuysse, welke bij Besluit d.d. 13 augustus 1953 werd beschermd als monument.

### **Artikel 17 - BEZOEK**

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen te allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

### **Artikel 18 – SPLITSBAARHEID**

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 19 – AUTHENTIEKE AKTE**

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris \* .

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk \* om \* te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

### **Artikel 20 – GESCHILLEN**

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

**Artikel 21 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

**Artikel 22 - SLOTBEPALINGEN**

Opgemaakt en verleden te Gent op \*

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de opstalhouder,

De algemeen directeur

Voor de burgemeester  
Bij delegatiebesluit  
van 21 februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
schepen

Johan Huys  
voorzitter

Peter Dejans  
bestuurder

