

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00492

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst dd 19-12-2012 voor het stadseigendom gelegen te Drongen, Veerstraat 82, en van een bijakte 2 aan de opstalovereenkomst dd 24-11-2014 voor het stadseigendom gelegen te Gent-Baudelohof 6 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 19/12/2012 met vzw Nautisch Jeugdcentrum voor het stadseigendom gelegen te Drongen, Veerstraat 82, en aan de bijakte 2 aan de opstalovereenkomst d.d. 24/11/2014 met vzw FOS De Zebra's voor het stadseigendom gelegen te Gent, Baudelohof 6.

De Jeugddienst wenst vanaf 01/01/2017 een subsidie te voorzien voor alle erfpacht- en opstalovereenkomsten met jeugdverenigingen.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- 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 en erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financieel sjabloon (informatief)
- Bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst_Veerstraat_FOS De Wilde Eend
- Bijakte 2 aan de opstalovereenkomst Baudelohof 6 - FOS De Zebra_s.pdf

MOTIVERING

De Jeugddienst wenst vanaf 01/01/2017 een subsidie te voorzien voor alle erfpacht- en opstalovereenkomsten met jeugdverenigingen. Voordien werden voor zakelijke rechten (erfpachten en opstallen) geen subsidies voorzien in tegenstelling tot de huurcontracten. Momenteel lopen er 2 betalende zakelijke rechten met jeugdverenigingen.

De Stad heeft sinds 2012 een erfpachtovereenkomst met vzw Nautisch Jeugdcentrum, Veerstraat 82, 9031 Drogen (voor FOS De Wilde Eend) voor het stadseigendom gelegen Veerstraat 82, Drogen. Deze overeenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 september 2012.

De Stad heeft daarnaast sinds 2014 een opstalovereenkomst met de vzw Scoutsgroep De Zebra's, Westergemstraat 307, 9032 Wondelgem, voor een perceel grond in het Baudelohof 6. Deze overeenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 november 2014.

Voor de vzw Nautisch Jeugdcentrum wordt een subsidie van 5.365,36 euro/jaar en voor de vzw Scoutsgroep De Zebra's bedraagt dit 558,94 euro/jaar.

Daartoe werden de nodige budgetten voorzien.

Daartoe werden bijaktes opgemaakt aan de respectievelijke overeenkomsten die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 24/09/2012 met vzw Nautisch Jeugdcentrum, Veerstraat 82, 9031 Drogen, voor het stadseigendom gelegen Veerstraat 82, 9031 Drogen.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte 2 aan de opstalovereenkomst d.d. 24/11/2014 met vzw Scoutsgroep De Zebra's, Westergemstraat 307, 9032 Wondelgem, voor het stadseigendom gelegen te Gent, Baudelohof 6.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2018 | 2019 | 2020 | 2021-2062 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|-----------|----------|----------|------------|------------|
| 340620000 | 6491000 | XHU.HUU | 10.730,72 | 5.365,36 | 5.365,36 | 219.979,76 | 241.441,20 |

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2018 | 2019 | 2020 | 2021-2064 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|----------|--------|--------|-----------|-----------|
| 340620000 | 6491000 | XHU.HUU | 1.117,88 | 558,94 | 558,94 | 24.034,42 | 26.270,18 |

Verwachte ontvangsten:

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2018 | 2019 | 2020 | 2021-2062 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|-----------|----------|----------|------------|------------|
| 340620000 | 7020000 | XHU.HUU | 10.730,72 | 5.365,36 | 5.365,36 | 219.979,76 | 241.441,20 |

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2018 | 2019 | 2020 | 2021-2064 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|----------|--------|--------|-----------|-----------|
| 340620000 | 7020000 | XHU.HUU | 1.117,88 | 558,94 | 558,94 | 24.034,42 | 26.270,18 |

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst_Veerstraat_FOS De Wilde Eend
- Bijakte 2 aan de opstalovereenkomst Baudelohof 6 - FOS De Zebra_s.pdf

BIJAKTE AAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST D.D. 19/12/2012

Tussen de partijen:

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

Martine De Regge, schepen,
Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "de erfpachtgever",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Nautisch Jeugdcentrum", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9031 Gent (Drongen), Veerstraat 82. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0408.072.763.

Hier vertegenwoordigd door:

Rudy Colpaert, voorzitter, wonende te 9030 Gent (Mariakerke), Oranjeboomstraat 38,
Anja Gheyle, secretaris, wonende te

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

hierna samen ook genoemd "de partijen"

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in erfpacht gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

Partijen hebben sinds 2012 een erfpachtovereenkomst afgesloten aangaande het onroerend goed gelegen te Gent, Veerstraat 82. Onderhavige overeenkomst heeft als doel het artikel over de erfpachtvergoeding te wijzigen. Alle andere bepalingen van de erfpachtovereenkomst d.d. 19/12/2012 blijven onverminderd van toepassing.

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.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1 – Erfpachtcanon en lasten

Artikel 12 van de erfpachtovereenkomst d.d. 19/12/2012 wordt vervangen als volgt:

De jaarlijkse erfpachtcanon wordt vastgesteld op 5.000,00 EUR.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige erfpachtovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de erfpachter onderstaande subsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen erfpachtcanon symbolisch op één euro (1 EUR) wordt vastgesteld:

| Waarde/vergoeding | in euro per jaar |
|------------------------------|-------------------------|
| Geschatte canon | 5.000,00 EUR |
| Te betalen vergoeding | 0 |
| Subsidie | 5.000,00 EUR |

De subsidie die de erfpachter geniet ten bedrage van 5.000,00 EUR met ingang van 01/01/2017 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De vzw kan een subsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 46 jaar. De Stad zal de erfpachter per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de subsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De erfpachter blijft de subsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

- de erfpachter dient erkend te zijn als eerstelijns-plaatselijk jeugdwerkinitiatief;
- de erfpachter dient de voorwaarden opgenomen in onderhavige overeenkomst na te leven.

De erfpachter verbindt er zich toe de subsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De erfpachter verbindt er zich toe bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te controleren.

De erfpachtcanon wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de erfpachtcanon zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basiscanon} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

| | |
|---------------------|---|
| basiscanon | de hier bedongen vergoeding; |
| nieuw indexcijfer | indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; |
| aanvangsindexcijfer | het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst; |

De aanpassing van de vergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige erfpachtcanon aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de erfpachtcanon en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de vergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

De erfpachter neemt tevens alle taken en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met inbegrip van de onroerende voorheffing.

Artikel 2 - Slotbepalingen

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuis;

- de erfpachter op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Vzw 'Nautisch Jeugdcentrum'

Anja Geyle
secretaris

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Rudy Colpaert
voorzitter

BIJAKTE 2 AAN DE OPSTALOVEREENKOMST D.D. 24/11/2014

Tussen de partijen:

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

Martine De Regge, schepen
Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____ ,
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de Opstalgever**",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Scoutsgroep De Zebra's", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0478.597.406.

Hier vertegenwoordigd door:

Maureen Van den Bulcke, voorzitter, wonende te 9031Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307

Johan Hoste, ondervoorzitter, wonende te 9032 Gent (Wondelgem) , Liefbilkstraat 18

Laurens De Cleyn, bestuurder, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Teaterstraat 27

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de opstalhouder**",

hierna samen ook genoemd "de partijen"

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Partijen hebben sinds 2014 een opstalovereenkomst afgesloten aangaande het onroerend goed gelegen te Gent, Baudelohof 6. Onderhavige overeenkomst heeft als doel het artikel over de opstalvergoeding te wijzigen. Voor het overige blijven de bepalingen van de oorspronkelijke opstalovereenkomst onverminderd van toepassing.

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.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1 – Opstalvergoeding en lasten

Artikel 4 van de opstalovereenkomst d.d. 24/11/2014 wordt vervangen als volgt:

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op 529,53 EUR.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige overeenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de opstalhouder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding symbolisch op één euro (1 EUR) wordt vastgesteld:

| Waarde/vergoeding | in euro per jaar |
|------------------------------------|-------------------------|
| Geschatte opstalvergoeding | 529,53 EUR |
| Te betalen opstalvergoeding | 0 |
| Subsidie | 529,53 EUR |

De subsidie die de opstalhouder geniet ten bedrage van 529,53 EUR met ingang van 01/01/2017 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De opstalhouder kan een subsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 47 jaar. De Stad zal de opstalhouder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de subsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De opstalhouder blijft de subsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

- de opstalhouder dient erkend te zijn als eerstelijns-plaatselijk jeugdwerkinitiatief;

- de opstalhouder dient de voorwaarden opgenomen in onderhavige overeenkomst na te leven.

De opstalhouder verbindt er zich toe de subsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De opstalhouder wordt vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen, maar verbindt er zich toe voormelde stukken op eerste verzoek van de Stad voor te leggen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te controleren.

De opstalvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

| | |
|---------------------|---|
| basisprijs | de hier bedongen vergoeding; |
| nieuw indexcijfer | indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; |
| aanvangsindexcijfer | het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst; |

De aanpassing van de vergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de opstalvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

De opstalhouder neemt tevens alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met inbegrip van de onroerende voorheffing.

Artikel 2 - Slotbepalingen

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de opstalhouder op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester,
bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Voor de opstalhouder

Vzw 'scoutsgroep De Zebra's'

Maureen Van den Bulcke

Johan Hoste

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Laurens De Cleyn

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 juni 2018:

- Met unanimitéit
-