

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Overeenkomst tot overdracht van een opstalrecht en bestaande opstallen

Tussen de partijen:

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepenen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De Hulpverleningszone Centrum (Brandweerzone Centrum), afgekort “**HVZC**”, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Roggestraat 70, en met ondernemingsnummer 0500.927.497, hier vertegenwoordigd door:

De heer Daniel Termont, voorzitter van de Zoneraad,
De heer Wim Van Zele, Zonecommandant,

in uitvoering van de Zoneraad d.d.,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de Hulpverleningszone Centrum**” of “**de overnemer**”,

hierna samen ook genoemd “**de partijen**”,

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als overdrager van haar opstalrecht en er op staande gebouw en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.”

Bij authentieke akte, verleden door notaris Blindeman op 10 december 2010, werd door de naamloze vennootschap “Stasimo” een op te richten casco-gebouw, zonder de grond en de ondergrond, gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1100 overgedragen aan de Stad en werd gelijktijdig een opstalrecht gevestigd ten gunste van de Stad met betrekking tot dit onroerend goed.

Voormeld opstalrecht werd afgesloten voor een termijn van 50 jaar, ingaande op 1 december 2010 en eindigend op 30 november 2060, en dit onder de erin opgenomen voorwaarden, zoals beschreven in voormelde akte die als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gehecht.

Het opstalrecht werd gevestigd met het oog op de uitsluitende huisvesting van de veiligheidsdiensten van de Stad Gent. Concreet is het gebouw in gebruik als brandweerkazerne.

Bij authentieke akte, verleden door notaris Blindeman op 10 december 2010, heeft de nv Stasimo het geheel van de gronden (met inbegrip van de percelen waarop de brandweerkazerne staat) verkocht aan de naamloze vennootschap “KBC Bank”.

Vanaf 1 januari 2015 is de Stad Gent toegetreden tot de Hulpverleningszone Centrum die vanaf dat ogenblik werd opgericht als hulpverleningszone met rechtspersoonlijkheid.

Overeenkomstig artikel 215, §1 ev. van de Wet van 15 mei 2007 betreffende de Civiele Veiligheid *‘worden de kazernes en de andere onroerende goederen, hierin begrepen de goederen onroerend door bestemming, die eigendom zijn van de gemeente, en die noodzakelijk zijn voor het onderbrengen van het administratief en operationeel personeel [van de brandweer] overgedragen aan de zones of ter beschikking gesteld onder de voorwaarden bepaald door de Koning bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.’*

In uitvoering van dit artikel en bij wijze van overgangsfase werd met betrekking tot de kazerne in de Kortrijksesteenweg een bruikleenovereenkomst d.d. 16 december 2014, gewijzigd bij addenda d.d. 23 februari 2015 en d.d. 22 februari 2016, afgesloten met de Hulpverleningszone Centrum, ingaande op 1 januari 2015 om van rechtswege te eindigen na 3 jaar.

Nu deze overgangsperiode van 3 jaar afgelopen is, wenst de Stad in uitvoering van de hierboven vermelde wettelijke bepaling, haar opstalrecht en de er op staande brandweerkazerne over te dragen aan de Hulpverleningszone Centrum.

Overeenkomstig artikel 1 van de oorspronkelijke opstalakte dient voor de overdracht van het opstalrecht goedkeuring bekomen te worden van de grondeigenaar. Op 20 november 2017 verleende de opstalgever, de naamloze vennootschap “KBC Bank”,

- de toestemming tot de overdracht van de opstalovereenkomst d.d. 10 december 2010 van de Stad Gent naar de Hulpverleningszone Centrum;
- de bevestiging dat ingevolge de overdracht van de gebouwen en het recht van opstal de bestemming met name gebruik door de veiligheidsdiensten van de stad Gent vanaf ogenblik van overdracht dient beschouwd te worden als de veiligheidsdiensten van de Hulpverleningszone Centrum;
- de bevestiging dat de Stad bijgevolg integraal uit deze rechtsverhouding verdwijnt en dat zij aldus niet meer gehouden zal zijn tot nakoming van enige verbintenis voortvloeiend uit deze opstalovereenkomst. De overdracht van de opstalovereenkomst zal aldus bevrijdend werken ten aanzien van de Stad Gent;

- het akkoord om in de akte van overdracht van het opstalrecht tussen te komen teneinde te bevestigen dat de Stad Gent bevrijd wordt van alle verbintenissen uit de opstalovereenkomst;
- de bevestiging dat alle erfdienstbaarheden die gevestigd werden naar aanleiding van de overdracht van gebouw en vestiging van opstalrecht, eveneens ten dienste zullen zijn van de veiligheidsdiensten van de Hulpverleningszone Centrum.

OVEREENKOMST

De Stad verklaart hierbij onder de hierna vermelde voorwaarden *het recht van opstal en het gebouw, met name een brandweerkazerne, die ingevolge het recht van opstal destijds mee werd overgedragen, over te dragen om openbaar nut aan en ten behoeve van de overnemer, die dit aanvaardt.*

Voorwaarden

A] Overdracht om niet van het gebouw

ARTIKEL 1

De Stad draagt hierbij in eigendom over, aan de Hulpverleningszone Centrum, die aanvaardt:

GENT – vijftiende afdeling
Deelgemeente Sint-Denijs-Westrem

De brandweerkazerne zonder de grond en de ondergrond, gekend volgens titel en kadastraal uittreksel Sectie D, perceelnummer 0396/L/3, staande op een perceel met een oppervlakte van 513,07m², zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt op 15 november 2010 door de nv Landmeetkunde & expertise buro Teughels (Bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst).

ARTIKEL 2

1. Het gebouw wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De Stad verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld.
2. De Hulpverleningszone Centrum verklaart het hiervoor beschreven gebouw voldoende te kennen en er geen nadere bijschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.
3. De Stad is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van het gebouw. De Stad verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande het gebouw waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen
4. Voormeld gebouw is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard, voorrechten en schulden en is vrij van alle pachtverplichtingen.
5. De definitieve oplevering van het gebouw is voorzien voor het einde van 2017. 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.

6. De Hulpverleningszone Centrum zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld gebouw verkrijgen vanaf het ogenblik waarop de opschortende voorwaarde, vermeld onder artikel 9 van deze overeenkomst, vervuld is, en dit ten vroegste op 1 januari 2018, behoudens hierna anders vermeld;
7. Eveneens vanaf dit moment zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de Hulpverleningszone Centrum;

ARTIKEL 3

De overdracht van het hierboven vermelde gebouw door de Stad aan de Hulpverleningszone Centrum gebeurt om niet. De Stad verklaart dat de overdracht van het gebouw en het vestigen van het opstalrecht gebeuren in uitvoering van de Wet van 15 mei 2007 betreffende de Civiele Veiligheid en dat er dus geenszins een animus donandi in haar hoofde aanwezig is. Onderhavige overeenkomst maakt bijgevolg geen schenking uit.

B] Overdracht opstalrecht:

ARTIKEL 4

De Stad draagt haar opstalrecht, ingevolge notariële akte van 10 december 2010 met betrekking tot volgend onroerend goed integraal over aan de Hulpverleningszone Centrum:

GENT- vijftwintigste afdeling
Deelgemeente Sint-Denijs-Westrem

een perceel grond en ondergrond bovenop parkeergarage, gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1100, kadastraal bekend op heden onder Gent, 25de afdeling, sectie D, perceelnummer 0396/L/3, met een oppervlakte volgens kadastrale legger van 513,07m², zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt op 15 november 2010 door de nv Landmeetkunde & expertise buro Teughels (Bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst).

ARTIKEL 5

De overdracht van het opstalrecht door de Stad aan de Hulpverleningszone Centrum gebeurt om niet. De Stad verklaart dat de overdracht van het gebouw en het vestigen van het opstalrecht gebeuren in uitvoering van de Wet van 15 mei 2007 betreffende de Civiele Veiligheid en dat er dus geenszins een animus donandi in haar hoofde aanwezig is. Onderhavige overeenkomst maakt bijgevolg geen schenking uit.

ARTIKEL 6

De Hulpverleningszone Centrum zal vanaf het ogenblik waarop de opschortende voorwaarde vervuld is, en dit ten vroegste op 1 januari 2018, in de rechten en plichten treden van de Stad als opstalhouder, en dit voor de verdere looptijd van de opstalovereenkomst, met name tot 30 november 2060. Bijgevolg zal de Stad niet meer gehouden zijn tot nakoming van enige verbintenis voortvloeiend uit deze overeenkomst.

ARTIKEL 7

Alle bepalingen opgenomen in de opstalovereenkomst d.d. 10 december 2010, die als bijlage bij onderhavige overeenkomst wordt gevoegd, blijven ongewijzigd van kracht.

De Hulpverleningszone Centrum verklaart op de hoogte te zijn van de rechten en verplichtingen van de opstalhouder, ingevolge de hierboven vermelde opstalovereenkomst.

ARTIKEL 8

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

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

ARTIKEL 9

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van deze overeenkomst tot overdracht een bodemattest heeft bekomen bij de OVAM op 12 juli 2017 betreffende voormeld onroerend goed, waarop de overdracht van het opstalrecht betrekking heeft.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 12 juli 2017 onder de referte A-20170410540 – R-20170408819 – D-33305 luidt als volgt :

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.

Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 25.06.2010, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 25.06.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Toekomstige Mg Tower, Kortrijksesteenweg, Sint-Denijs-Westrem (Gent) (10/383).

AUTEUR: Mava NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage te Mechelen, 12.07.2017”

De overdrager verklaart dat er uit de inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel onder het item milieu-info, de volgende risico-activiteiten blijken:

- het exploiteren van twee verticale silo's met elk een inhoud van 35 m³ voor het stockeren van dooizouten
- het exploiteren van een gebouwencomplex MG Tower met kantoor- en aanverwante functie

De overdrager verklaart verder administratief onderzoek te zullen doen omwille van de correctheid van de voormelde activiteiten, maar verklaart te weten dat deze desgevallend aanleiding zullen geven tot de opmaak van een oriënterend bodemonderzoek om de onderhandse opstalovereenkomst te kunnen sluiten en engageert zich desgevallend hierbij uitdrukkelijk tot de opmaak op zijn kosten ervan;

Omwille van de dringendheid van het dossier verklaren beide partijen de resultaten van dit eventueel op te starten OBO niet te willen afwachten en de onderhandse opstalovereenkomst te willen sluiten onder opschortende voorwaarde van het niet tussenkomen van een besluit van de OVAM, eventueel door het verstrijken van de decretale termijn daartoe, volgend op de melding van de overdracht aan OVAM samen met het verslag van het oriënterend bodemonderzoek, opgesteld door een erkende en door de stad Gent aan te stellen bodemsaneringsdeskundige, waaruit blijkt dat OVAM van oordeel is dat er ernstige aanwijzingen zijn dat de gronden of een deel ervan zijn aangetast door de bodemverontreiniging bedoeld in de artikelen 38 en/of 39 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waardoor de OVAM zou opleggen tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan.

Voor zoveel als nodig worden de partijen erop gewezen dat, indien er een OVAM-besluit tussenkomt waarbij zulk beschrijvend bodemonderzoek wel wordt opgelegd, met zekerheid kan gesteld worden dat de opschortende voorwaarde niet is vervuld en de opstal niet is gesloten.

ARTIKEL 10

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 geen verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt, met uitzondering van:
 - 1998/90014 - verplaatsen van 2 verticale zoutsilo's en uitvoering van wegen- en rioleringswerken
 - 1999/70167 - het slopen van een gebouw
 - 2008/70088 - terreinaanlegwerken - verhogen van een terrein, op project The Loop voor de stockage, als tijdelijke opslagplaats, van uitgegraven grond in het kader van de werkzaamheden van Ikea - terrein wordt dus gebruikt als werfoprichting
 - 2009/70014 - het bouwen van een torengedouw met kantoren voor particuliere administratie, met sokkel waarin algemene diensten en parkings zijn ondergebracht met toegangsweg, onderdoorgang onder de afrit van de autosnelweg (E40), omgevingsaanleg en brandweerkazerne
 - 2010/70030 - het plaatsen van een tijdelijk werfpaneel
 - 2011/70096 - aanpassen van de verleende vergunning met ref. 2009/70014 afgeleverd op 03/04/2009 voor de aanpassing van de voetgangersbrug over de afrit van de E40 naar de site van de Loop toe
 - 2011/70194 - aanpassen verleende vergunning 2009/70014 voor aanpassing die voortvloeien uit de technische werking van installaties en stabiliteit en als gevolg van de uitwerking van het interne programma van het gebouw
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is 'gelegen zijn in een zone voor kantoren';

- c) 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;
- d) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- e) dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Codex, voor de overdracht verplichte as-buultattest (wel/niet) is uitgereikt en gevalideerd;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het onroerend goed het stedenbouwkundige uittreksel heeft aangevraagd op 11 september 2017 en de overnemer in kennis zal stellen van de inhoud ervan na ontvangst van het stedenbouwkundige uittreksel.

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 mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

ARTIKEL 11

De Stad verklaart dat, bij haar weten, het onroerend goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d. 12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014.

ARTIKEL 12

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de overnemer op diens 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 Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, behoren.

ARTIKEL 13

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 overname van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;

- de overnemer: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27 .

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot overdracht van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens 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 overnemer.

ARTIKEL 14

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.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op

Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen, het derde exemplaar is bestemd voor de aangestelde notaris.

Gent,

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Voor de overnemer,

ing. kolonel Wim Van Zele
Zonecommandant

Daniel Termont
Voorzitter Zoneraad

