

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01168

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Roggestraat 70 met de Hulpverleningszone Centrum - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met de Hulpverleningszone Centrum met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Gent, Roggestraat 70, Gent, 10de afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 T, met een gemeten oppervlakte van 10.936 m², zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan. Het opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van 40 jaar, ingaande op het ogenblik dat de opschortende voorwaarde is vervuld en ten vroegste op 1 januari 2018.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

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):

- Onderhandse opstalovereenkomst
- Plan opstal

MOTIVERING

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'.

Voor alle bestaande kazernes werd een tussentijdse regeling getroffen teneinde de Hulpverleningszone Centrum eerst de mogelijkheid te bieden zich te organiseren en de financiële en organisatorische impact van deze wettelijke bepaling na te gaan.

In die zin verkreeg de Hulpverleningszone Centrum een recht van bruikleen op deze kazernes tot en met 31 december 2017, met de bedoeling om vanaf 2018 een definitieve regeling voor alle kazernes uit te werken.

In dit kader wenst de Stad een opstalovereenkomst met overdracht van de er op staande kazerne te sluiten met de Hulpverleningszone Centrum.

Het opstalrecht wordt kosteloos verleend voor de periode van 40 jaar op de grond met er op staande brandweerkazerne, gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70, kadastraal bekend onder Gent, 10de afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 T, met een gemeten oppervlakte van 10.936 m², zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan.

Na afloop van de opstalovereenkomst treedt de Stad opnieuw in de eigendom van de gebouwen en beplantingen, zonder dat enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd is.

De opstalovereenkomst is vervroegd opzegbaar in onderling overleg, in welk geval partijen een akkoord zullen uitwerken rond de eventuele vergoeding, modaliteiten en gevolgen van deze vervroegde beëindiging. Bij het bepalen van een eventuele vergoeding voor de opstallen zal er rekening gehouden van de bijdrage van de Pre-Zoneraad in de vergoeding van de bouwkost.

Voor de overdracht van het opstalrecht is een blanco bodemattest vereist. Dit attest is op heden nog niet voorhanden. Er is gebleken dat er een oriënterend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden. Hiertoe is de opdracht reeds gegeven. De overdracht van het opstalrecht gebeurt dan ook onder de opschortende voorwaarde van het niet tussenkomen van een besluit van de OVAM, eventueel door het verstrijken van de decretale termijn daartoe, 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.

Het sluiten van de opstalovereenkomst, onder de hogervermelde opschortende voorwaarde, 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.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant wordt dan ook voorgesteld 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 de Hulpverleningszone Centrum betreffende het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70, kadastraal bekend onder Gent, 10de afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 T, met een gemeten oppervlakte van 10.936 m², zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan. Het opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van 40 jaar, ingaande op het ogenblik dat de opschortende voorwaarde is vervuld en ten vroegste op 1 januari 2018.

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

- Onderhandse opstalovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Onderhandse opstalovereenkomst met overdracht van 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, schepen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

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 opstalhouder**”,

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

* * *

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

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 als overgangsfase werd met betrekking tot de kazerne in de Roggestraat 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.

Het is de bedoeling om nu de overgangperiode verstreken is naar een langdurige wijze van ter beschikkingstelling door middel van een opstalrecht over te gaan.

II. OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - Voorwerp

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

Een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Roggestraat 70, kadastraal bekend onder Gent, 10ste afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 0039 T, met een gemeten oppervlakte van 10.936 m², zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 26/09/2017 dat in bijlage wordt gevoegd.

Het opstalrecht wordt gevestigd met overdracht -voor de duur van het opstalrecht- van het op dit perceel staande gebouw, zijnde een brandweerkazerne.

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 1/20ste.

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

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.

ARTIKEL 2 - Bestemming

Het hoger vermelde onroerend goed wordt uitsluitend in opstal gegeven voor de huisvesting ten behoeve van de Hulpverleningszone Centrum.

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 11 hierna.

De Hulpverleningszone Centrum staat zelf in voor alle vereiste vergunningen, toelatingen of voldoen aan om het even welke van toepassing zijnde normering, met betrekking tot haar werking en realisatie van de bestemming.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties.

ARTIKEL 3 - Staat van het goed en erfdienstbaarheden.

1. De goederen worden in opstal gegeven en het gebouw wordt overgedragen in hun 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 geen weet te hebben van 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.

Eveneens bekomt de opstalhouder toelating 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.

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.

Ten behoeve van het in opstal gegeven perceel (heersend erf) wordt een exclusief recht van doorgang gevestigd ten laste van de delen van percelen met nr. 39 N, 39 P, 27 R en 29 F2, (lijdende erven) met een oppervlakte zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage.

Dit recht van doorgang kan uitgeoefend worden over de blauwe zone zoals aangeduid op het hogervermelde opmetingsplan en zal door de Hulpverleningszone Centrum gebruikt worden als uitrukweg bij interventies. Het betreft een **exclusief** recht van doorgang om vanop het in opstal gegeven perceel doorgang te nemen naar de Franse Vaart.

Het is de Stad evenwel toegestaan om de uitrukweg te kruisen in de hoogte door middel van (voetgangers- of andere)bruggen, vanaf een minimale hoogte van 4,5 meter.

De Zone dient in te staan voor het volledige onderhoud van en alle gebeurlijke herstellingen aan deze uitrukweg tijdens de duur van onderhavige overeenkomst.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek 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, ondergrond en/of gebouwen. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en de gebouwen waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen (eventueel met uitzondering van de problematiek rond de vloerbekleding, de waterinfiltraties in het gebouw en de ondergrondse verdieping, de problematiek rond de waterdoorlatende betonnen wanden t.h.v. de regenwaterput en de problematiek rond de scheuren in de gevelpanelen).

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 4 - Duur en einde van het opstalrecht

a. Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 40 jaar en gaat in zodra de opschortende voorwaarde vermeld onder artikel 14 vervuld is en ten vroegste vanaf 1 januari 2018.

De Hulpverleningszone Centrum zal vanaf het ogenblik waarop de opschortende voorwaarde vervuld is, en dit ten vroegste op 1 januari 2018, het genot en het gebruik van het overgedragen gebouw verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

b. Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, 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:

- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd en/of verlengd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

c. Partijen kunnen te allen tijde in onderling overleg beslissen tot vervroegde beëindiging van onderhavige overeenkomst, in welk geval partijen een akkoord zullen uitwerken rond de vergoeding, modaliteiten en gevolgen van deze vervroegde beëindiging eventueel in afwijking van onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 5 - Vergoeding

Zowel de overdracht van het gebouw als het vestigen van het opstalrecht geschieden 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.

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 eventueel verschuldigde onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed en/of het overgedragen gebouw, 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 6 - Werken

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.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij geen stedenbouwkundige vergunning bekam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer 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 haar opgerichte constructies geheel of ten dele af te breken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht..

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

ARTIKEL 7 - Waarborg

Er is geen waarborg verschuldigd door de opstalhouder.

ARTIKEL 8 - Onderhoud en herstellingen

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

De kosten voortvloeiend uit dit onderhoud en herstellingen vallen derhalve volledig ten laste van de Hulpverleningszone Centrum.

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

ARTIKEL 9 - Aansprakelijkheid en Verzekeringen

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of uit elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen, 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 haar rechtsopvolger verbindt zich ertoe haar verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens eventuele bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenover de Stad 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. Voor het bestaande gebouw, en na voltooiing van de werken, ook voor de gebouwde annexen, verbindt de opstalhouder of haar 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.

De opstalhouder of haar rechtsopvolger moet een kopie van haar verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

Tevens dient de opstalhouder of haar 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 11.

-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 haar 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 zij aantoonbaar 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 zij de Stad subrogeert in haar rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de opstalhouder of haar rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de zes maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal zij 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 zij minstens de vergoeding die zij 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 10 - 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 haar verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

De Stad verklaart dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed.

ARTIKEL 11 - 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) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd en de kazerne niet langer in die functie wordt gebruikt;

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 in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtig te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de dertig 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 opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) 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 12 van deze overeenkomst;

c] ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en zij 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;

d] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

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

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

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'.

ARTIKEL 12 - Overdracht - vestiging zakelijke rechten

De opstalhouder kan haar recht van opstal niet overdragen tenzij hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

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 13 - Hypotheek

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de bestaande of 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 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 12 juli 2017 onder de referentie A-20170410562 – R-20170408854 – D-923 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 nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 31.01.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 02.02.2010 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 28.03.2012 werd bij de OVAM ingediend op 26.04.2012. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

Het bodemonderzoek van 12.02.2016 is voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.10.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV

DATUM: 04.11.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV

DATUM: 06.08.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Fno-Site, Nieuwevaart 153 te 9000 Gent

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 31.01.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek -Eindfase- Fno-Site, Nieuwe Vaart te Gent.

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 28.08.2008

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek New Impriver

AUTEUR: RSK Benelux BVBA

DATUM: 02.02.2010

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvulling Beschrijvend Bodemonderzoek New Impriver, Frans van Rhyhovelaan te 9000 Gent (Rapport Nr 150487-R03(00)) + aangepast besluit van 11 mei 2010

AUTEUR: RSK Benelux BVBA

DATUM: 28.03.2012

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: New Impriver NV - Bodemsaneringsproject, Frans Van Rhyhovelaan te 9000 Gent

AUTEUR: RSK Benelux BVBA

DATUM: 12.02.2016

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: 2de aanvulling op het beschrijvend bodemonderzoek; New Impriver NV, Frans Van Rhyhovelaan te Gent

AUTEUR: ABO 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 eigenaar/opstalgever verklaart dat er uit de inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel onder het item milieu-info, de volgende risico-activiteiten blijken:

- smeerput
- wasserij
- mazouttank

De eigenaar/opstalgever 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 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:
 - KW R-20-63 - slopen woonhuis en hangaar
 - KW R-1-70 - het steken van een ingangdeur in de straatgevel
 - KW N-2-74 - het bijbouwen van een stookolietank van 200 ton binnen het complex 1987/1591 - het slopen van 20 woningen
 - 2003/867 - de oprichting van een nieuwe brandweerkazerne

2006/40026 - 6 meter opschuiven van reeds vergunde uitvalsweg bij nieuwbouw brandweerkazerne

2011/40360 - de aanleg van het Bloemekenspark met wandel- en fietspaden, speelheuveld, parkmeubilair en groenvoorziening

- 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: deels in een zone voor park, deels in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- 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 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;
- f) dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Codex, voor de overdracht verplichte as-buultattest (wel/niet) is uitgereikt en gevalideerd;
- g) 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, welk 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 in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 11 september 2017 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

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 16 - Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat er geen beschermingsmaatregelen werden genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014. Het gebouw is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed: *Oorlogsgebeden brandweer*. Deze vaststelling is geldig sinds 27 november 2011.

Algemene bepalingen

ARTIKEL 17 - Non-discriminatie

De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat zij:

- 1) 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;
- 2) zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- 3) zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- 4) de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- 5) zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan haar medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij deze naleven.

ARTIKEL 18 - 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 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 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 19 - 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 20 - Bezoek

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

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 - 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.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

Opgemaakt en verleden te Gent op *

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Voor de opstalhouder,

ing. kolonel Wim Van Zele
Zonecommandant

Daniel Termont
Voorzitter Zoneraad

