

OPSCHRIFT

Vergadering van 8 november 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01079

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 voor het onroerend goed, gelegen te Oostakker, Sint-Jozefstraat 13 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, met de vzw 'Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent, Oostakker, Sint-Jozefstraat 6, tot het bijkomend in erfpacht nemen door de Stad van enkele (delen van) percelen grond, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent:

- Westmeersch, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1033G, met een oppervlakte van 9.964 m²;
- Waelputte, 17de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 1031D, met een oppervlakte van 12.320 m²;

voor een periode, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte en eindigend op 30 april 2042.

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 erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008
- Bijakte nr. 1 - opmetingsplan
- Financiële gevolgen (informatief)
- Erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 (informatief)

MOTIVERING

Tussen de vzw 'Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent, Oostakker, Sint-Jozefstraat 6, en de Stad Gent werd op 22 april 2008 een erfpachtovereenkomst gesloten voor een periode van 27 jaar, ingaande op 1 mei 2008 en van rechtswege eindigend op 30 april 2035, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1041G.

Tussen de Stad Gent en de vzw 'SKV Oostakker' werd op 16 juli 2008 een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 augustus 2008 en eindigend op 31 juli 2017, met betrekking tot bovenvermeld goed.

De verlenging van de huurovereenkomst d.d. 16 juli 2008 voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2018, werd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2017 beslist.

De vzw 'SKV Oostakker' heeft reeds geruime tijd nood aan extra voetbalvelden en een vernieuwde accommodatie.

Gelet op het feit dat er grenzend aan de huidige voetbalaccommodatie nog 2 braakliggende percelen grond, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat nr. 13, kadastraal bekend onder Gent, Westmeersch en Waelputte, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1033G en deel van perceelnummer 1031D, in eigendom van de vzw 'Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie' beschikbaar zijn, werd de vraag gesteld door de Stad Gent aan de vzw tot uitbreiding van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, met voornoemde percelen grond.

Het beheer van de sportinfrastructuur op de percelen zal voor een periode van 10 jaar overgedragen worden naar TMVW, die enerzijds de voetbalaccommodatie zal vernieuwen met 1 volwaardige terrein (senioren) en 1 jeugdcompetitieveld (beiden in kunstgras) en 3 duiveltjesvelden in natuurgras. 2 duiveltjesvelden worden rechts van het hoofterrein gesitueerd, 1 duiveltjesveld op de locatie van het voormalige recyclagepark. Het beheer van bos en groen blijft in beheer van de Stad.

TMVW zal met de vzw 'SKV Oostakker', met ingang vanaf 1 augustus 2018, een nieuwe huurovereenkomst afsluiten voor eenzelfde periode.

Voormelde handelingen met TMVW zullen geregeld worden via de S-devisie en zullen het voorwerp uitmaken van latere besluitvorming.

Gezien de omvang van de investeringswerken die zullen worden uitgevoerd op de site, wordt gelijktijdig de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 verlengd voor een periode van 7 jaar, ingaande op 1 mei 2035 en eindigend op 30 april 2042.

Met het oog op de uitbreiding en de verlenging van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 werd besloten een bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst op te maken, voor een periode ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte en eindigend op 30 april 2042, die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en integraal van de beslissing deel uitmakende bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 met de vzw 'Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie' tot het vestigen van een bijkomend erfpachtrecht ten voordele van de Stad Gent, voor de periode ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte en eindigend op 30 april 2042, met betrekking tot de onroerende goederen, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Westmeersch en Waelputte, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1033G en deel van perceelnummer 1031D.

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:

Visum verleend met visum nummer 4617007595.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020-2042	Totaal
344740000	6100000	NIET_RELEVANT	11.368,49	10.367,54	221.174,19	242.910,22

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De erfpachtvergoeding voor een bedrag van 10.367,54 euro per jaar kan vanaf 1 mei 2018 geboekt worden op budgetplaats 344740000 met budgetpositie 6100000 voor het boekjaar 2018 e.v.

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

**Onderhandse bijakte nr.1 aan de
erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008**

Tussen de ondergetekenden:

1) De vereniging zonder winstoogmerk "CONGREGATIE van de BROEDERS VAN ONZE-LIEVE-VROUW VAN LOURDES, BELGISCHE PROVINCIE", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent, Oostakker, Sint-Jozefstraat 6. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0408.087.908.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
De heer Augustinus Verhoeven, voorzitter,
De heer Etienne Colman, ondervoorzitter,

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

en

2) 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 anderzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of de "erfpachthouder",

hierna samen ook genoemd "de partijen",

wordt overeengekomen wat volgt:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Partijen verklaren bij akte verleden voor notaris Jean De Groo en notaris Alex De Wulf te Gent op 22 april 2008, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 4 juni 2008 onder referentie 67-T-04/06/2008-08152, een erfpachtovereenkomst te hebben laten vaststellen voor de duur van 27 jaar, ingaande op 1 mei 2008 en van rechtswege eindigend op 30 april 2035, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1041G.

Partijen verklaren dat in afwachting van het authentiek verlijden van onderhavige overeenkomst, de percelen grond die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst reeds kosteloos ter beschikking worden gesteld van de erfpachthouder vanaf 1 september 2017, opdat de erfpachthouder reeds in de mogelijkheid zou zijn voorbereidende werken te kunnen uitvoeren.

II. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel het voorwerp van de erfpachtovereenkomst van 22 april 2008 uit te breiden, de termijn te verlengen en de modaliteiten te wijzigen zoals hieronder uiteengezet.

III. OVEREENKOMSTEN

ARTIKEL 1

Het voorwerp van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de akte uitgebreid met enkele (delen van) percelen grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent:

- Westmeersch, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1033G, met een oppervlakte van 9.964m²;
- Waelputte, 17^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 1031D, met een gezamenlijke oppervlakte van 12.320m².

zoals aangeduid als Lot B, A en D op ingesloten metingsplan opgemaakt d.d. 27 juni 2017, worden mede in erfpacht gegeven aan de Stad, onder de voorwaarden zoals vastgesteld in de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 en desgevallend gewijzigd in onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 2

Artikel 3 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

Het goed zal worden aangewend als voetbal- en sportterreinen.

Deze bestemming mag door de erfpachthouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever.

Publiciteit op of aan de gebouwen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de erfpachtgever.

ARTIKEL 3

Artikel 6 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De erfpachtovereenkomst wordt verleend voor een termijn van vierendertig (34) opeenvolgende jaren, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van onderhavige akte, met name op 1 mei 2008, om van rechtswege te eindigen op 30 april 2042.

ARTIKEL 4

Artikel 11 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De jaarlijkse canon wordt vastgesteld op **tienduizend driehonderd zevenenzestig euro vierenvijftig cent (10.367,54)** voor de totale goederen, betaalbaar op voorhand en uiterlijk de vijfde dag na de vervaldag door overschrijving op IBAN-rekening BE09 6451 2751 8457 van de erfpachtgever met vermelding "erfpacht, jaar".

Deze canon is verschuldigd vanaf 1 mei 2018.

Voor de periode van 1 september 2017 tot en met 30 april 2018 zal een eenmalige bijkomende vergoeding betaald worden voor een bedrag van **4.456,80 euro**. Deze vergoeding zal uiterlijk 30 april 2018 worden betaald op voormeld rekeningnummer.

Indien een maand na de vervaldag geen of slechts een gedeeltelijk ontvangst van de canon wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

De canon is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013) volgens de formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

basisvergoeding = de hier bedongen jaarlijkse vergoeding

basisindex = index van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, zijnde december 2017

nieuw indexcijfer = het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag vermeld in onderhavige overeenkomst, zijnde april

De aanpassing van de canon 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 canon aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de canon 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.

ARTIKEL 5

Artikel 14 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De Stad Gent kan zijn erfpachtrecht niet overdragen.

Het is de Stad wel toegelaten;

- de voetbalsite in beheer te geven aan TMVW met het oog op de herinrichting van de site voor een periode van 10 jaar;

- de in erfpacht gegeven terreinen en de daarop opgerichte gebouwen te verhuren, waarbij de huurder het recht heeft de sportaccommodatie uit te baten.

In elk geval zal de stad hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 6

Titel 6 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De Stad Gent verbindt zich ertoe minimaal één terrein ter beschikking te stellen aan de vereniging zonder winstoogmerk "Katholieke Scholen Oostakker (KSO)", en dit op volgende tijdstippen:

- maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag tot 17u00;
- woensdag tot 13u00;
- drie weekends per jaar, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met het gebruik door de Stad of diens huurder, en op voorwaarde dat deze minstens zes maanden op voorhand door de school worden aangevraagd
- drie woensdagnamiddagen per jaar, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met het gebruik door de Stad Gent of diens huurder, en op voorwaarde dat deze minstens zes maanden op voorhand door de school worden aangevraagd.

Het huishoudelijk reglement opgemaakt in samenspraak tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad Gent, is in navolging van onderhavige overeenkomst herzien.

ARTIKEL 7

De Stad verklaart dat zij voor het sluiten van de onderhavige bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, de bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM en de erfpachtgever in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De inhoud van deze attesten, met kenmerken, A: 20150084996 – R: 20150083695 en A: 20150084997 – R: 20150083695, luidt hier letterlijk weergegeven:

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

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

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

ARTIKEL 8

1. VCRO

Onderhavige bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd.

De Stad 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 stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is 'gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut';
- c) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- d) dat het onroerend goed niet opgenomen is in een aan het voorkeurecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest 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, 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 handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in erfpacht verkregen goed het stedenbouwkundig uittreksel, verleend op * door de Stad Gent, heeft ontvangen en de erfpachtgever 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 verklaart dat het goed niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

ARTIKEL 9

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

ARTIKEL 10

Behoudens hetgeen voormeld blijven alle andere bepalingen van de erfpachtakte van 22 april 2008 van kracht.

Algemene bepalingen

ARTIKEL 11

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 bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 aangesteld:

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

- de vzw: Notaris Alex De Wulf te 9041 Gent (Oostakker), Christiaan van der Heydenlaan 2

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 voor te bereiden en vervolgens uiterlijk 9 januari 2017 om 14u30 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 Stad.

ARTIKEL 12

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 en 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 niet-afdwingbare 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 13

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

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

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheden van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

ARTIKEL 14

De Stad en de vzw, vertegenwoordigd als gemeld, verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

Voor de erfpachtgever,

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de
burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 21 februari 2017)

Etienne Colman
ondervoorzitter

Augustinus Verhoeven
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

