

## OPSCHRIFT

Vergadering van 11 oktober 2017

Besluit nummer: 2017\_GR\_00933

**Onderwerp:**

**Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te Gent, Vogelenzangpark 10-17 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met vzw Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge tot het in erfpacht geven door de Stad van de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Vogelenzangpark 10-17, voor de duur van 30 jaar.

**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):**

- Erfpachtovereenkomst PCGS
- Plan Vogelenzang 10-17 (informatief)

---

## MOTIVERING

Op 2 mei 2017 werd een ruilakte verleden tussen WoninGent en de Stad Gent waarbij o.m. 8 bungalowwoningen in het Vogelenzangpark werden overgedragen van WoninGent aan de Stad Gent. WoninGent stelde deze woningen ter beschikking aan de vzw Psychiatrisch Centrum Gent - Sleidinge (PCGS), die de woningen gebruikt als dagcentrum van Villa Voortman.

Nu de woningen eigendom zijn van de Stad Gent, wil de Stad deze verder laten gebruiken door vzw PCGS onder de vorm van een erfpachtovereenkomst.

Doelgroep van Villa Voortman:

- Volwassenen met een dubbeldiagnoseproblematiek die moeilijk toegang krijgen tot de reguliere hulpverlening om tal van redenen (therapieresistentie) soms omschreven als 'zorgwekkende zorgvermijders'.
- Bij voorkeur de mensen met een psychotische problematiek in combinatie met middelenmisbruik.
- Uitzonderlijk ook mensen met persoonlijkheidsstoornissen indien zij passen binnen de gekozen behandelingsfilosofie (cf. werkingsmodel). Een vaste verblijfplaats is geen vereiste.
- Ook dakloze mensen met diezelfde problematiek evenals mensen met een interneringsstatuut die het centrum bezoeken vanuit de gevangenis om detentieschade te vermijden na een goedkeuring van de Commissie tot Bescherming van de Maatschappij.

Aanbod van Villa Voortman:

- Niet-residentieel ontmoetingscentrum
- Alle wekdagen open van 9 tot 17u, uitgezonderd feestdagen en tijdens het weekend
- Aanbod van begeleiding en behandeling via niet-verplichtende gesprekken, ateliers, projecten en uitstappen

Werkingsmodel van Villa Voortman:

- Villa Voortman is een laagdrempelig ontmoetingshuis, werkend volgens de principes van de sociale psychiatrie.
- Er wordt gewerkt met het sociaal-therapeutisch model van Maxwell Jones waarbij maximale verantwoordelijkheid, participatie en inbreng van de bezoekers centraal staat via horizontale communicatie en democratische besluitvorming.
- Gastvrijheid, 'kwartiermaken' en erkenning van de uitsluiting zijn centrale concepten als eerste ankering in hun voortschrijdende vlucht.
- Via destigmatisering, empowerment en actief burgerschap kan de mens met zijn verhaal verschijnen achter de diagnose.

Om deze werking te laten verdergaan op dezelfde locatie, heeft WoninGent aldus de 8 te renoveren bungalowwoningen ter beschikking gesteld van de vzw PCGS. De vzw PCGS heeft deze voor eigen rekening verbouwd en ingericht. Hiervoor kregen ze een investeringssubsidie van de Stad van 250.000 euro.

Er werd overeengekomen dat de Stad Gent, vanaf de eigendomsoverdracht, deze woningen kosteloos in erfpacht zal geven, temeer omdat de investering door de vzw PCGS de toegekende investeringssubsidie van 250.000 euro met meer dan 150.000 euro overstijgt.

Gezien deze grote eigen inbreng in de verbouwingkosten, stelt de Dienst Vastgoedbeheer voor om de woningen in erfpacht te geven voor een symbolische euro voor 30 jaar. Op het einde van de overeenkomst komen de opstallen (incl. verbouwingen) kosteloos naar de Stad.

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met vzw Psychiatrisch Centrum Gent - Sleidinge (PCGS) tot het in erfpacht geven door de Stad van de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Vogelenzangpark 10-17, voor de duur van 30 jaar.

---

**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**

- Erfpachtovereenkomst PCGS

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

**ONDERHANDSE**  
**ERFPACHTOVEREENKOMST**

**Tussen de ondergetekenden**

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

- 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**" of "de erfpachtgever",

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk 'Psychiatrisch Centrum Gent - Sleidinge'**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Fratersplein 9. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0837.845.517.

Hierbij vertegenwoordigd, krachtens artikel 17, §2 van de statuten, door:

- De heer Jannes Constantin, voorzitter,
- De heer Marcel Boon, secretaris,

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

hierna samen ook genoemd "de partijen",

**wordt overeengekomen wat volgt:**

## VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de verpachte goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

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

## OVEREENKOMST

De Stad geeft in erfpacht aan PCGS, die dit uitdrukkelijk aanvaardt;

### Stad Gent - eerste afdeling

Acht bungalowwoningen, gelegen te 9000 Gent, Vogelenzangpark, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eerste afdeling, sectie A,

- Vogelenzangpark 10, perceelnummer 1620H2 met een oppervlakte volgens kadaster van 53 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 11, perceelnummer 1620Y2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 12, perceelnummer 1620K2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 13, perceelnummer 1620L2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 14, perceelnummer 1620M2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 15, perceelnummer 1620N2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 16, perceelnummer 1620Z2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>;
- Vogelenzangpark 17, perceelnummer 1620P2 met een oppervlakte volgens kadaster van 49 m<sup>2</sup>.

## Eigendomsbewijs

Bovenvermelde goederen werden eigendom van de Stad ingevolge de ruilakte met WoninGent, verleden op 2 mei 2017 voor notaris Niek Van der Straeten en notaris Joost Eeman, beiden met standplaats te Gent, overgeschreven op het registratiekantoor Gent 1 op ....., register ....., boek....., blad ....., vak ....., en overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Gent op .....onder de referentie .....

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

De Stad Gent verklaart eigenaar te zijn van voormelde onroerende goederen en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

## Voorwaarden

### **Artikel 1 - Voorwerp**

Het recht van erfpacht wordt toegestaan op de hiervoor vermelde onroerende goederen, met het oog op de exploitatie ervan binnen de in artikel twee vermelde bestemming.

## Artikel 2 - Bestemming

De goederen worden in erfpacht gegeven met het oog op **het gebruik ervan als dagcentrum voor de werking van Villa Voortman**.

Alle nodige uitrusting daartoe mag door PCGS in de goederen opgesteld worden. De erfpachtgever verzaakt aan haar recht op natrekking van de door PCGS geplaatste uitrusting waardoor deze laatste eigenaar blijft van de uitrusting.

Deze bestemming mag door PCGS niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen. In dit verband zal PCGS erover waken dat de bestemming van de goederen niet in strijd zal zijn met het karakter van de goederen en met het karakter van de omgeving.

Inbreuken daarop kunnen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Publiciteit op het terrein, op of aan de gebouwen is verboden, behoudens voorafgaandelijke goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

## Artikel 3 - Staat van de goederen en erfdiensbaarheden

1. De goederen worden in erfpacht gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden.

De erfpachter 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 Stad en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdiensbaarheden.

PCGS zal enkel erfdiensbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie. PCGS heeft de toelating om ondergrondse leidingen aan te leggen en deze te onderhouden in of onder de eigendom van de erfpachtgever **voor zover deze in het voordeel van de cabines zijn of voor zover deze noodzakelijk zijn voor de werking van Villa Voortman**. 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.

Het recht van doorgang en toegang wordt voor de ganse duur van onderhavig recht van erfpacht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdiensbaarheid ten behoeve van de cabines, die ingericht worden in de lokalen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst.

Deze erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van erfpacht tussen partijen geldt.

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

2. De goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zijn vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en zijn vrij van alle pachtverplichtingen.

3. 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.

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 van het recht van erfpacht**

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een termijn van dertig (30) opeenvolgende jaren, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte.

##### Vervroegde ingenottreding

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van PCGS om voor het verlijden van de authentieke akte reeds met de inrichting van de goederen te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding van onderschreven goederen overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door het college van burgemeester en schepenen (voorzien op (datum)). PCGS sluit vanaf deze vervroegde ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de Stad hiervan de nodige bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om PCGS ter wille te zijn.

PCGS voert alle werken uit onder haar uitsluitende verantwoordelijkheid en op haar kosten.

PCGS zal een voorkeursrecht bezitten tot het opnieuw in erfpacht nemen of het in huur nemen van de goederen indien na het verstrijken van de termijn van de erfpacht, de Stad op dat ogenblik beslist om dezelfde bestemming in het vooruitzicht te stellen.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 7 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de erfpachter is verschuldigd. tenzij:

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

Bij het eindigen van het recht van erfpacht, hetzij na verloop van de termijn bepaald in dit artikel, hetzij in de gevallen voorzien in artikel 11, zullen al de opgerichte installaties waarvoor onderhavige erfpachtovereenkomst werd aangegaan, verwijderd worden zonder dat de erfpachtgever gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

De zakelijke of persoonlijke rechten die PCGS zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, in welke gevallen ook, niet door de Stad worden gerespecteerd.

#### **Artikel 5 - Erfpachtvergoeding**

De jaarlijkse canon wordt bepaald op 1 symbolische euro, rekening houdend met de investeringswerken door PCGS en het feit dat de Stad bij het einde van de overeenkomst in bezit zal worden gesteld van de opstallen.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen, de door of voor de erfpachter opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de erfpachter uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht, zullen pro rata ten laste vallen van PCGS of diens rechtsopvolger(s)

*of*

zijn ten laste van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s) vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

#### **Artikel 6 - Werken**

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de 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 erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij geen stedenbouwkundige vergunning bekwaam - 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 erfpachter niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad, de door haar opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

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

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

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

#### **Artikel 7 - Waarborg**

De erfpachter dient geen waarborg te stellen.

#### **Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen**

Alle onderhoudswerken van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen, vallen uitsluitend ten laste van PCGS, die ertoe gehouden is de goederen als een goede huisvader te onderhouden.

De erfpachtgever verleent aan de personeelsleden, aannemers, onderaannemers die werken voor PCGS uitvoeren aan de uitrusting die zich in de *cabine* bevindt, op elk ogenblik toegang via haar eigendom.

## Artikel 9 - Aansprakelijkheid en verzekeringen

1. De erfpachter staat in voor alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevalge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken - zelfs toevallige - aan gebouwen en instellingen, die naar aanleiding van de erfpacht en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. PCGS zal als enige aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan de goederen zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De Stad zal PCGS in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de erfpachthouder werd veroorzaakt.

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

4. PCGS of diens rechtsopvolger(s) verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht *het lokaal, de installaties en de uitrusting* te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

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

De erfpachter of diens rechtsopvolger(s) moet een kopie van de verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

Tevens dient de erfpachter of diens rechtsopvolger(s) jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de Stad geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s) en deze sommen van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s) 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.

### **-Tienietgaan van de goederen waarop het recht van erfpacht rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de goederen, waarop het recht van erfpacht rust, heeft PCGS de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

PCGS zal evenwel het recht van erfpacht enkel kunnen beëindigen:

- als zij aantoonbaar is dat de overeenkomst waarbij de goederen 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 de goederen.

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

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van de goederen en haar uitrusting, is PCGS verplicht de vernielde goederen volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe zij minstens de vergoeding die zij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal PCGS schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

### **Artikel 10 - Onteigening**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond door een hogere overheid houdt het recht van erfpacht op te bestaan. De erfpachter 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 bij haar weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen.

### **Artikel 11 - Verbreking**

In onderstaande gevallen heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, indien binnen de veertien (dertig) dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan PCGS betekende ingebrekestelling:

- a) ingeval PCGS als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b) indien PCGS de aard of bestemming van de hierbij in erfpacht gegeven goederen, zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien PCGS haar rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;
- c) indien de exploitatie door PCGS zou worden stilgelegd;
- d) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- e) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst.

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de verbreking.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De verbreking van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van PCGS.

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

## **Artikel 12 - Overdracht**

PCGS kan haar recht van erfpacht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad te hebben bekomen.

In elk geval zullen PCGS en diens rechtsopvolger(s) hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

Elke wijziging in de juridische structuur van PCGS 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.

## **Artikel 13 - Hypotheek**

De erfpachter heeft het recht haar recht van erfpacht en de door haar opgerichte opstallen 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 Stad.

## **Artikel 14 - Bodemattest**

De erfpachter verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door de Stad aangevraagde bodemattesten.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 25 februari 2016 onder de referenties:

1. A:201601400111 - R:20160138132;
2. A:201601400116 - R:20160138132;
3. A:201601400112 - R:20160138132;
4. A:201601400105 - R:20160138132;
5. A:201601400109 - R:20160138132;
6. A:201601400106 - R:20160138132;
7. A:201601400115 - R:20160138132;
8. A:201601400104 - R:20160138132;

waarvan de inhoud luidt als volgt:

### **1. Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 01.01.2015

Afdeling: 44021 GENT 1 AFD

Straat + nr.: Vogelenzangpark

Sectie: A

Nummer: 1620/00H002, 1620/00Y002, 1620/00K002, 1620/00L002, 1620/00M002, 1620/00N002, 1620/00Z002, 1620/00P002.

### **2. Inhoud van het bodemattest.**

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **Opmerking:**

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](http://www.overdracht.ovam.be).
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op 13 maart 2015, 20 maart 2015 en 24 april 2015 luidt als volgt:

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

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

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

Voor zover voorgaande verklaring door de Stad te goeder trouw afgelegd werd, neemt de erfpachter de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de Stad hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

## Artikel 15 - Stedenbouwkundige inlichtingen

### 1. VCRO

Onderhavige overeenkomst 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:

- voor de onroerende goederen geen **stedenbouwkundige vergunning** is afgegeven;
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerende goederen **volgens het plannenregister** is:  
Gewestplan : Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde

perceelnummer 1620 H 2 0

Vogelenzangpark 10

perceelnummer 1620 Y 2 0

Vogelenzangpark 11

perceelnummer 1620 K 2 0

Vogelenzangpark 12

perceelnummer 1620 L 2 0

Vogelenzangpark 13

perceelnummer 1620 M 2 0

Vogelenzangpark 14

perceelnummer 1620 N 2 0

Vogelenzangpark 15

perceelnummer 1620 Z 2 0

Vogelenzangpark 16

perceelnummer 1620 P 2 0

Vogelenzangpark 17

Zijn gelegen binnen ruimtelijk uitvoeringsplan 145: Ziekenhuiscampus Sint-Lucas en omgeving, zone voor wonen met nabestemming park

- voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

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 de in erfpacht gegeven goederen de stedenbouwkundige uittreksels heeft ontvangen en PCGS 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 de goederen niet gelegen zijn in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

## 3. Decreet Natuurbehoud

De Stad verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

## 4. Bosdecreet

De Stad verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

## 5. Monumenten en landschappen

De Stad verklaart dat de voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

## 6. Inventaris bouwkundig erfgoed (<http://inventaris.vioe.be>)

De Stad verklaart dat de voorschreven goederen niet opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

## Algemene bepalingen

### **Artikel 16 - Non-discriminatie**

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

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

### **Artikel 17 - 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 recht van erfpacht aangesteld:

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

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het recht van erfpacht 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 PCGS.

### **Artikel 18 - Splitsbaarheid**

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

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of 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 19 - Bezoek**

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

**Artikel 20 - Geschillen**

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) PCGS op diens maatschappelijke zetel.

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 bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

**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.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op

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

Voor de Stad Gent,

Voor PCGS,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 21  
februari 2017)

Mieke HULLEBROECK

Martine DE REGGE  
schepenen

Jannes CONSTANTIN  
voorzitter