

# overeenkomst tot vervroegde beëindiging van de opstalovereenkomst d.d. 20 augustus 2001

Tussen de partijen:

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

- 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 opstalgever",

en

2) De Provincie Oost-Vlaanderen, met zetel in het Provinciehuis, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, handelend in uitvoering van de Provincieraad van 6 september 2017 en vertegenwoordigd door haar Deputatie voor wie optreden:

- a) Mevrouw Hilde Bruggeman, Gedeputeerde voor personeel en organisatieontwikkeling, interne kwaliteit, sport, ruimtelijke vergunningen en patrimonium
- b) De heer Albert De Smet, Provinciegriffier

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "de Provincie" of "de opstalhouder",

wordt overeengekomen wat volgt:

## **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als opstalgever van het in opstal gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op het vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

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

Bij authentieke akte, verleden voor de heer Herman Balthazar, Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen, op 20 augustus 2001, werd tussen de Stad en de Provincie een opstalovereenkomst afgesloten met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend op heden onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummer 0665F, waarbij de Stad Gent een opstalrecht verleende aan de Provincie voor een periode van 50 jaar, ingaande op 20 augustus 2001 en eindigend op 19 augustus 2051, met het oog op de oprichting van het administratief gebouw "Huis van de Sport" met aangrenzende parking en loods.

Voorliggende overeenkomst heeft tot doel, in onderling akkoord, een vervroegd einde te stellen aan deze opstalovereenkomst.

## **II. OVEREENKOMST**

### **Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst**

Beide partijen hebben besloten om in onderling akkoord de opstalovereenkomst d.d. 20 augustus 2001 betreffende het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend op heden onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummer 0665F (plan in bijlage), vervroegd te beëindigen op 1 januari 2018. De authentieke akte tot vervroegde beëindiging van deze opstalovereenkomst zal op 6 december 2017 worden verleden.

### **Artikel 2 – Overdracht van het onroerend goed en prijs**

Het onroerend goed gaat op 1 januari 2018 om niet en in de staat waarin het zich bevindt over naar de Stad, dit ingevolge herleving van het recht van natrekking.

Dit onroerend goed omvat:

- 1° de opstallen opgericht op het perceel van de stad (vermeld onder artikel 1), bestaande uit het administratief gebouw, beter bekend als “Huis van de Sport” en aanhorigheden (loods van ca. 12 m op 48m, parking, parkinguitrusting);
- 2° de inrichting en het meubilair die op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst aanwezig zijn in het Huis van de Sport en de loods en die door de provincie zelf werden aangekocht (volgens het overzicht in bijlage).

Zijn evenwel niet inbegrepen in de overdracht van het onroerend goed:

- 1° materiaal dat door de huurders en gebruikers zelf werd/wordt bijgekocht, zit dus niet vervat in de overdracht en blijft eigendom van de respectieve huurders en gebruikers.
- 2° alle ICT apparatuur en voorzieningen (o.a. multifunctional, internet, switchapparaat, ...) aangekocht, geleased en in beheer van de Provincie zal niet meer operationeel zijn per 1/1/2018 en zal ook tegen uiterlijk die datum verwijderd worden, uitgezonderd voor wat betreft het toegangscontrolesysteem en de telefonie.

Dit toegangscontrolesysteem en de telefooncentrale (Tenovis) worden niet verwijderd door de Provincie maar moeten op 1 januari 2018 wel autonoom kunnen werken via de Stad Gent.

Met de eigendomsoverdracht op 1 januari 2018 gaan ook de risico's over op de Stad. Vanaf die datum is de Provincie ook geen opstalvergoeding meer verschuldigd.

De Stad verkrijgt het effectieve beheer en genot van het goed, met inbegrip van het innen van de gebruiks- en huurvergoedingen, vanaf 1 januari 2018. Vanaf dan gebeurt de volledige uitbating van het Huis van de Sport voor rekening van de Stad.

De overdracht van het onroerend goed gebeurt om redenen van openbaar nut, meer bepaald op grond van het decreet houdende de vernieuwde taakstelling en gewijzigde financiering van de provincies (B.S. 13.12.2016) en heeft derhalve als bedoeling de faciliterende, openbare dienstverlening van het huidige Huis van de Sport te continueren

en te bestendigen naar de toekomst toe. De Provincie behoudt zich dan ook het recht voor om bij elke planologische herbestemming van de site of elke herbestemming van gebouw en aanhorigheden die afbreuk doet aan deze openbare dienstverlening en die zich voordoet binnen de vijf jaar, te beginnen vanaf de datum van 1 januari 2018, alsnog een vergoeding te vorderen voor de opstallen, in de zin van art. 7 van de opstalovereenkomst dd. 20.08.2001. waaraan deze overeenkomst vervroegd een einde stelt.

### **Artikel 3 – Staat van het goed**

1. De Stad verklaart het goed over te nemen in de staat waarin het zich bevindt.
2. De Provincie verbindt zich ertoe het beheer en het onderhoud tot en met 31 december 2017 als een goede huisvader op zich te nemen en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt houden van het onroerend goed als administratief gebouw, onverminderd wat hierna wordt bepaald onder punt 3.
3. De Stad verklaart op de hoogte te zijn van het geschil met betrekking tot de glaspartijen in de patio van het administratief gebouw ‘Huis van de Sport’. Dit geschil maakt het voorwerp uit van een gerechtelijke procedure van de Provincie tegen de T.V. Goedleven – Strukton De Meyer en de T.V. BVBA Aiko in vereffening – BVBA Brand New.  
 †  
 De Provincie verklaart zich akkoord een dadingsovereenkomst uit te werken met alle betrokken partijen, waarbij de beschadigde glaspartijen eenmalig zullen vervangen worden tot slot van alle rekeningen en waarbij de gerechtelijke procedure zal worden stop gezet. De Stad zal actief worden betrokken bij de inspanning om tot een dading te komen. Indien de Provincie er niet in slaagt een dadingsovereenkomst uit te werken met de betrokken partijen, treedt op 1 januari 2018 de Stad in de rechten en verplichtingen van de Provincie met betrekking tot het Huis van de Sport.  
  
 Eén en ander betekent dat de Stad het hier boven vermeld geschil integraal overneemt, dat de Provincie vanaf dan geen partij meer is in het geschil en als dus danig bevrijd is van alle vorderingen ter zake. De provincie zal alle stukken in het kader van de gerechtelijke procedure aan de Stad overmaken, en dit uiterlijk op 1 januari 2018.  
  
 De Stad wordt gevrijwaard van alle gemaakte kosten dienaangaande (expertisekosten, procedurekosten, advocaatkosten etc...) tot 31 december 2017, die bijgevolg volledig voor eigen rekening van de Provincie zijn.  
  
 Een en ander betekent eveneens dat de Stad Gent zich niet meer zal kunnen verhalen op de Provincie voor schade aan dit gebouw die zich na 31 december 2017 zou voordoen.
4. De Provincie verklaart dat het onroerend goed vrij en onbelast is van alle lasten en hypotheek van alle aard en vrij is van alle pachtverplichtingen of andere overeenkomsten, met uitzondering van wat hierna volgt.  
 De Provincie verklaart dat zij de in bijlage opgenomen huur- en/of gebruiksovereenkomsten heeft afgesloten met betrekking tot dit onroerend goed:

De Stad verklaart dat zij deze huur- en/of gebruiksovereenkomsten met ingang van 1 januari 2018 overneemt van de Provincie.

De huurovereenkomst tussen partijen gesloten betreffende een deel van het Huis van de Sport, voor de huisvesting van de Sportdienst van de Stad Gent, eindigt van rechtswege ingevolge het recht van natrekking. De Stad zal hiervoor vanaf 1 januari 2018 geen huurgelden meer betalen aan de Provincie.

#### **Artikel 4 – Aansprakelijkheid en verzekeringen**

De Provincie heeft met betrekking tot het Huis van de Sport volgende brandpolissen afgesloten:

- 1° polis 38.126.250: Huis van de Sport (gebouw);
- 2° polis 38.126.171: Huis van de Sport (inhoud);
- 3° polis 38.126.267: Uitleendienst (gebouw);
- 4° polis 38.126.323: Uitleendienst (inhoud).

De Provincie zal deze brandpolissen annuleren met ingang van 1 januari 2018.

De Stad verbindt zich ertoe vanaf deze datum de gebouwen, de installaties en de inrichting te verzekeren voor de volle heroprictingswaarde (= nieuwwaarde), o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

#### **Artikel 5 – Contracten**

Alle lopende contracten (facilitaire contracten, onderhoud- en keuringscontracten, ...), met betrekking tot het gebouw "Huis van de Sport", en met uitzondering van deze vermeld onder artikel 3.4, worden door de Provincie opgezegd met ingang van 1 januari 2018.

#### **Artikel 6 – Bodemattest**

Partijen verklaren dat zij voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest hebben aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op **(datum in te vullen door de Stad Gent)** luidt als volgt :

*"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."*

De Provincie verklaart tevens dat zij sinds de datum van dit attest en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De Provincie bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van deze 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 6 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

## **Artikel 7 – Stedenbouwkundige inlichtingen**

### **1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Deze 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 :

- a) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt, met uitzondering van:
 

Litt. Z-5-80	bouwen van een pompstation en spoelinlaat;
2002/340	de oprichting van een uitleendienst voor sportmateriaal;
2004/773	de aanleg van de wegen en de parking aan de “uitleendienst” ter hoogte van het Huis van de Sport;
1999/718	het oprichten van een kantoorgebouw “Huis van de Sport”;
Litt. Z-7-72	het bouwen van een voetbrugje over de langsgracht;
Litt. Z-7-73	het oprichten van een houten clubhuis;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is ‘gebied voor dag- en verblijfrecreatie’;
- c) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- d) dat het onroerend goed opgenomen is in een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter(...) in de zin van artikel 2.4.1 VCRO;

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, dat een lijst bevat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, van artikel 4.2.2 van de VCRO en 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.

Partijen verklaren dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 10 april 2017 door de Stad Gent, hebben ontvangen.

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 Provincie verklaart dat het goed niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

## **Artikel 8 – Beschermingsmaatregelen**

De Provincie 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 het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014.

### **III. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 9 – Authentieke akte**

De partijen hebben gezamenlijk notaris Blindeman aangesteld en hem de opdracht gegeven om de authentieke akte tot vervroegde beëindiging van de opstalovereenkomst d.d. 20 augustus 2001 voor te bereiden en vervolgens op 6 december 2017 om (*uur*) te verschijnen voor partijen voor het verlijden van deze akte op het Stadhuis te Gent.

De rechten en heffingen in verband met deze overdracht en alle notariskosten en – erelonen (+ BTW) die ermee verband houden, zijn ten laste van de overnemer, de Stad.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de overdrager zijn ten laste van de Provincie.

#### **Artikel 10 – Splitsbaarheid**

De nietigheid van één der artikelen van deze 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.

In geval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van deze overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen om de betrokken 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 om een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet die niet voorzien is in deze overeenkomst.

#### **Artikel 11 – Geschillen**

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de Provincie in het Provinciehuis.

Deze overeenkomst is onderworpen 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 12 – Algemeen belang**

De Stad en de Provincie, vertegenwoordigd als gemeld, verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen belang en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit met betrekking tot de kosteloze registratie.

### **Artikel 13 – Slotbepaling**

Opgemaakt te Gent, op (*datum*), in drie originele exemplaren. Elke partij verklaart één ondertekend exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, het derde bestemd zijnde voor de aangestelde notaris.

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van  
21 februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
schepen

Voor de Provincie Oost-Vlaanderen,

De bevoegde Gedeputeerde

De Provinciegriffier

Hilde Bruggeman

Albert De Smet