

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 26 juni 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_00627**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen op de Bijlokesite te Gent, Godshuizenlaan 2 - 2b. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de onderhandse opstalovereenkomst te sluiten met de openbare instelling Hogeschool Gent, afgekort HoGent, met betrekking tot het stadseigendom 'verbindingsgalerij' gelegen op de Bijlokesite te Gent, Godshuizenlaan 2 - 2b voor een termijn die overeenkomt met de tussen partijen gesloten erfpachtovereenkomst voor het 'Huis van de Abdis' op dezelfde site. De opstalovereenkomst gaat in op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte, om te eindigen op 31 december 2060.

**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 opstal.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- opstalovereenkomst
  - 20170413\_AV\_opmetingsplan - splitsing verbindingsgalerij voor precad.pdf
-

Op 29 maart 2011 werd via notariële akte een overeenkomst gesloten tussen de Stad en de Hogeschool Gent (HoGent) betreffende het 'Huis van de Abdis' op de Bijlokesite. De HoGent kreeg hierbij een erfpachtrecht voor 50 jaar. De HoGent heeft inmiddels 2,5 miljoen euro geïnvesteerd in de renovatie en inrichting van het gebouw als nieuwe kunstenbibliotheek.

De HoGent wenst een aanpalend gebouw genaamd de 'verbindingsgalerij' te gebruiken als rechtstreekse toegang tot de nieuwe bibliotheek in het 'Huis van de Abdis'. De 'verbindingsgalerij' was voorheen in gebruik door het STAM als opslagruimte voor drank van haar concessionaris en als picknickruimte, maar ze staat nu leeg.

De HoGent vraagt een overeenkomst te sluiten voor deze 'verbindingsgalerij' voor een termijn die tesamen met de erfpachtovereenkomst betreffende het Huis van de Abdis eindigt. Dit is op 31 december 2060.

Voor de Bijlokesite is er een masterplan in opmaak en in afwachting van het eindresultaat van dit masterplan wenst de Stad géén voorafnames te doen.

In die optiek, en om bovenvermelde redenen, wordt voorgesteld om een recht van opstal toe te kennen op het goed, en dit voor een termijn die aansluit met de lopende erfpachtovereenkomst voor het 'Huis van de Abdis', maar met uitdrukkelijke voorwaarde van vroegtijdige beëindiging indien in uitvoering van het masterplan een andere bestemming wordt gegeven aan de 'verbindingsgalerij'.

Er wordt voorgesteld om het gebouw de 'verbindingsgalerij' in opstal te geven aan de HoGent voor de duur van het erfpachtrecht voor het 'Huis van de Abdis', ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van deze opstalovereenkomst, en eindigend op 31 december 2060.

Dit opstalrecht zal echter vervroegd en van rechtswege een einde nemen, indien in uitvoering van het masterplan voor de Bijlokesite dat momenteel in opmaak is, aan de 'verbindingsgalerij' een andere bestemming wordt gegeven dan de toegang tot de kunstenbibliotheek.

De opstalvergoeding wordt bepaald op 1 symbolische euro.

Verder wordt er ook voorzien in een vervroegde ingenottreding vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad, zodat de HoGent de werken kan voorbereiden en eventueel reeds voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte kan starten vanaf de dag volgend op de goedkeuring van het opstalrecht door de gemeenteraad.

Gezien de hypotheekbewaarder normaal gezien - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - gebonden is om ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de naleving van de verplichtingen door de opstalhouder. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de solvabiliteit van de opstalhouder ter naleving van haar verplichtingen, lijkt een extra hypothecaire inschrijving overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Deze opstalovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**  
**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met de HoGent betreffende het stadseigendom de 'verbindingsgalerij', gelegen op de Bijlokesite te Gent, Godshuizenlaan 2 - 2b, voor de duur van het erfpachtrecht voor het 'Huis van de Abdis', ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van deze opstalovereenkomst, en eindigend op 31 december 2060.

Dit opstalrecht zal echter vervroegd en van rechtswege een einde nemen, indien in uitvoering van het masterplan voor de Bijlokesite, dat momenteel in opmaak is, aan de 'verbindingsgalerij' een andere bestemming zal worden gegeven dan de toegang tot de kunstenbibliotheek.

### **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

- opstalovereenkomst

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

## **Onderhandse overeenkomst van opstal**

Tussen de ondergetekenden:

1) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_ voor wie handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepenen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,  
ondergetekende anderzijds en hierna genoemd **“opstalgever”** of **"de Stad"**,

2) **De Hogeschool Gent**, publiekrechtelijke rechtspersonen ingevolge het Bijzonder Decreet houdende regeling van de bestuurlijke organisatie en werking van sommige publiekrechtelijke hogescholen BS 17/09/2012, met ondernemingsnummer 0255.647.755, opgericht op 1 oktober 2012, en met bestuurszetel te 9000 Gent, Geraard de Duivelstraat 5,,

voor wie optreedt, overeenkomstig artikel 38 van voormeld bijzonder decreet:

de heer Robert Richard Hoogewijs (nationaal nummer 50.10.06.327-31 - identiteitskaartnummer 590 6307444 45), wonende te 9800 Deinze, Astenemolenstraat 9A in zijn hoedanigheid van algemeen directeur, als dusdanig aangesteld ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van 13 mei 2004 met identificatienummer B/RvB/2004/PER/0036,,

met zetel te 9000 Gent, Geraard de Duivelstraat 5,  
ondergetekende anderzijds en hierna genoemd **"de opstalhouder"** of **“de HoGent”**;

wordt overeengekomen wat volgt:

### **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

1. De Stad Gent is eigenaar van het gebouw op de Bijlokesite, gelegen te Godshuizenlaan 2 - 2b 9000 Gent,. Dit gebouw is beter gekend als de ‘verbindingsgalerij’.

Het gebouw maakt deel uit van een beschermd landschap overeenkomstig het M.B. van 17 oktober 1980 nr. 57 betreffende het Bijlokehospitaal en omgeving.

Het goed valt onder toepassing van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) Bijloke zoals goedgekeurd in zitting van 28 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent. Om de uitvoering van het ROP Bijloke en de realisatie van voorziene en nieuwe, deelprojecten conform het ROP, verder in goede banen te leiden, werd in de schoot van de Stad Gent een Regiegroep samengesteld met vertegenwoordigers uit diverse vakgebieden die aan de samenstelling van dit ROP hebben meegewerkt en dit vanuit hun kennis met de site en zijn diverse deelaspecten.

Voor de Bijlokesite is er een beheersplan en een masterplan in opmaak, conform het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

De Hogent wenst de 'verbindingsgalerij' te gebruiken als rechtstreekse toegang tot de nieuwe kunstenbibliotheek in het 'Huis van de Abdis' die de Hogent op de Bijlokesite inricht.

Voor het 'Huis van de Abdis' is er op 23 maart 2011 een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de Stad en de Hogent, voor een duur van 50 jaar, ingegaan op 1 januari 2011 en eindigend op 31 december 2060.

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

## **II. OVEREENKOMSTEN**

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

### **Stad Gent - Gent zesde afdeling**

het **gebouw** bestaan en gelegen te Godshuizenlaan 2 – 2b te Gent, kadastraal gekend Godshuizenlaan 2 - 2b, 6<sup>de</sup> afdeling Gent, sectie F, deel van perceelnummer 651/T, met een opgemeten oppervlakte van 135,20 m<sup>2</sup>, zoals aangeduid op een aan te hechten opmetingsplan.

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

### **Voorwaarden**

#### **Artikel 1 - Bestemming**

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er op eigen kosten van de HoGent en naar diens eigen inzichten een toegang te voorzien tot een bibliotheek van actuele kunst van het departement KASK van de Hogeschool Gent, die gevestigd is in het aanpalend gebouw Huis van de Abdis, gelegen te 9000 Gent, Bijlokekaai 6 - 8 te Gent.

Deze bestemming mag door de HoGent niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen. In dit verband zal de HoGent erover waken dat de bestemming van het goed niet in strijd zal zijn met het monumentale karakter van het goed en met het karakter van de omgeving. Inbreuken daarop kunnen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder art. 10 hierna.

Omwille van de bescherming van de Bijlokesite is elke commerciële publiciteit verboden.

## **Artikel 2 - Staat van het goed en erfdienstbaarheden**

1. Het goed wordt in opstal gegeven in haar huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De HoGent 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 erfdienstbaarheden.

De HoGent zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

De Stad Gent verleent aan de HoGent een erfdienstbaarheid op de grond rond het in opstal gegeven gebouw voor het uitvoeren van het bouwproject en nadien voor de uitvoering van onderhouds- en herstellingswerken aan het gebouw. Voorafgaand aan het uitvoeren van dergelijke werken, dient het plan en de uitvoeringstermijn van de werken ter goedkeuring aan de Regiegroep Bijloke voorgelegd te worden.

De HoGent zal er voor zorgen dat het gebouw dat in opstal gegeven wordt op een eigen nutsvoorzieningscircuit zal werken. Hiertoe bekomt de HoGent toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in het eigendom van de Stad op de Bijlokesite, mits er hierover vooraf overleg is gebeurd met de Stad. 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 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 éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de HoGent contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard en is 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.

De HoGent doet de nodige inspanningen om het openbaar karakter en de publieke toegankelijkheid van de Bijlokesite te respecteren. Overeenkomstig het ROP Bijloke mag er niet geparkeerd worden op de site. Enkel laden en lossen ten behoeve van de functies op de site vormt een uitzondering voor het toelaten van verkeer op de site.

### **Artikel 3.- Duur van het opstalrecht**

1. Het opstalrecht op het goed wordt toegestaan en aanvaard voor een termijn die overeenkomt met de tussen partijen gesloten erfpachtovereenkomst voor het 'Huis van de Abdis'. Deze erfpachtovereenkomst werd gesloten voor een termijn van 50 jaar, ingaande op 1 januari 2011 en eindigend op 31 december 2060. Onderhavig opstalrecht neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte, om te eindigen op 31 december 2060, te samen met de erfpachtovereenkomst voor het 'Huis van de Abdis'.

2. Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de opstallen, 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, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.
- de Stad beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld, dit alles op kosten van de opstalhouder of haar rechtsopvolger(s). De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.

3. Dit opstalrecht zal echter vervroegd en van rechtswege een einde nemen, indien in uitvoering van het masterplan voor de Bijlokesite dat momenteel in opmaak is, aan de 'verbindingsgalerij' een andere bestemming wordt gegeven dan de toegang tot de kunstenbibliotheek.

In dat geval gaat de beëindiging van het opstalrecht in van zodra de Stad deze nieuwe bestemming concretiseert. De Stad zal de HoGent minimum 6 maanden vooraf, per aangetekend schrijven, in kennis stellen van de datum van de concrete realisatie van de nieuwe bestemming. De vervroegde beëindiging van rechtswege vindt alsdan plaats na het verstrijken van de periode van 6 maanden na het aangetekend schrijven.

De opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplanten, zullen in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de Stad.

Desgevallend zal de HoGent een vergoeding kunnen vragen voor de vroegtijdige beëindiging van het opstalrecht. Bij de berekening van deze vergoeding zal enerzijds rekening worden gehouden met de meerwaarde van het goed ingevolge de door de HoGent gedane investeringen, met lineaire afschrijving over 20 jaar, en anderzijds met de te schatten waarde van het opstalrecht over de verstreken periode van de opstalovereenkomst.

Bij de voorlopige oplevering van de werken aan het goed, wordt het juiste bedrag van de gedane investering tussen partijen vastgesteld.

De toegang tot de kunstenbibliotheek zal op uitsluitende kosten van de HoGent opnieuw dichtgemaakt worden, op een wijze dat de oorspronkelijke toestand van bij het begin van het opstalrecht wordt hersteld.

Het loskoppelen van de op dat ogenblik bestaande nutsleidingen zal via onderling akkoord tussen partijen, maar op uitsluitende kosten van de HoGent, gebeuren.

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

4. Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de HoGent om voor het verlijden van de akte reeds met de voorbereiding van de werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding verleend, vanaf de dag volgend op de dag van de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door de gemeenteraad van de Stad.

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 de HoGent ter wille te zijn.

## **Artikel 4 - Opstalvergoeding**

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op 1 symbolische euro.

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 het in opstal gegeven goed, de door of voor de HoGent opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de HoGent uitgeoefende activiteit, en dit vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst en gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de HoGent of diens rechtsopvolger(s).

## **Artikel 5 - Werken**

De HoGent 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 HoGent verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij geen omgevingsvergunning bekam - waar deze vereist is - en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verboden aan de bestemming van de constructies.

Het is de HoGent niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad, de door haar opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

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

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

Ten tijde van de voorlopige oplevering van de werken levert de HoGent aan de Stad een eindstaat betreffende de uitgevoerde werken en betreffende het geïnvesteerd bedrag in de bouwwerken aan de 'verbindingsgalerij'. Dit bedrag zal desgevallend dienen voor de berekening van de vergoeding voorzien in artikel 3, 3° van deze overeenkomst.

## **Artikel 6 - Onderhoud en herstellingen**

De HoGent en diens eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud van het in opstal gegeven goed. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte en verbouwde opstallen.

## **Artikel 7 - Aansprakelijkheid**

De HoGent staat in voor alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken - zelfs toevallige - aan gebouwen en instellingen, 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.

## **Artikel 8 – Verzekering**

1. De HoGent of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn 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.

2. Na voltooiing van de werken, verbindt de HoGent of zijn 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.

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

De HoGent of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

Tevens dient de HoGent of zijn rechtsopvolger 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 HoGent of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de HoGent 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 10.

### **-Tenietaan 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 HoGent of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De HoGent zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoonbaar dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clausule bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw en met respect voor eventuele hypothecaire schuldeisers.

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

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de HoGent verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

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

### **Artikel 9 - Onteigening**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond door een hogere overheid houdt het recht van opstal op te bestaan. De HoGent 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 opstal 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 het in opstal gegeven goed.

### **Artikel 10 - Verbreking**

In onderstaande gevallen heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de HoGent betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de HoGent:

a) ingeval de HoGent als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;

b) indien de HoGent 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 HoGent haar rechten overdraagt in strijd met artikel 11 van deze overeenkomst;

c) ingeval de HoGent een inbreuk pleegt op één van haar verplichtingen, bepaald in onderhavige 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 verbrekende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de HoGent. Ook de vergoeding in verhouding tot de gedane investering zoals voorzien in artikel 3, 2° is hier niet verschuldigd.

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

### **Artikel 11 - Overdracht**

De HoGent kan haar recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad te hebben bekomen.

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

Elke wijziging in de juridische structuur van de HoGent 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 12 - Hypotheek**

De HoGent heeft het recht haar opstalrecht 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 13 - 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 \* 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 Stad verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de 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.

## **Artikel 14 - 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:

- a) dat er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning werden uitgereikt, met uitzondering van:

1991/514	gedeeltelijk slopen "Huis De Ketele";
2000/177	de oprichting van een afsluitingsmuur;
2000/7	gedeeltelijk slopen van een gebouw;
2005/578	de nieuwbouw van 3 grote ruimtes voor productie met aanhorige ondersteunende ruimtes en de onmiddellijke omgevingsaanleg;
2006/612	het afbreken van de 19 de eeuwse ziekenzaal en motorenwerkplaats en van de 19 de eeuwse gebouwen die tegen het abdij -en kloostergebouw aanpalen, het bouwen van een nieuw inkomsgedouw voor het STAM, het stadsmuseum van Gent, alsook het

	bouwen van een ;
1988/1356	het aanleggen van collectoren langs de Leie vak Snekkaai - Bijloke – Coupure;
2007/881	het rooien van 26 Italiaanse populieren op de Bijlokesite ten behoeve van de werken voor het STAM;
2008/726	de Bijlokesite: wegenis- en rioleringsontwerp;
2009/131	de herinrichting van de Koningin Elisabethlaan en de Kortrijksesteenweg + aanpassingswerken op de R40 tussen de Koning Leopold II-laan en de Henleykaai: wegen- en rioleringswerken;
2009/302	een nieuwe circulatieruimte in het abdijgebouw en een nieuw stuk verbindingsgalerij aan de gelijkvloerse pandgang van het klooster;
2009/735	voor de omgevingsaanleg bij het stadsmuseum (STAM), op de hoek van de Godshuizenlaan met de Bijlokekaai;
2013/684	het plaatsen van nieuwe bewegwijzering op de Bijlokesite;
2013/813	de heraanleg van het binnengebied van de Bijlokesite (1e fase);
2013/884	het uitvoeren van wegenwerken ter hoogte van het STAM.

- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is ‘gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen 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 met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- d) dat het onroerend goed niet opgenomen is in een aan het voorkeepsrecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuittattest 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, welk artikel een lijst omvat van de handelingen die een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op \* door de Stad, heeft ontvangen en de HoGent 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 15 - Beschermingsmaatregelen

Het gebouw maakt deel uit van een beschermd landschap overeenkomstig het M.B. van 17 oktober 1980 nr. 57 betreffende het Bijlokehospitaal en omgeving.

Het goed valt onder toepassing van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) Bijloke zoals goedgekeurd in zitting van 28 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent.

Voor de Bijlokesite is er een beheersplan en een masterplan in opmaak, conform het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

## Algemene bepalingen

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

De HoGent engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij

- 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 zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de uitbating van onderhavig gebouw.

### **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.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de HoGent.

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

## **Artikel 20 - Geschillen**

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de HoGent op haar maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, behoren.

## **Artikel 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.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de HoGent

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 21  
februari 2017

De Algemeen directeur

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
schepen

Robert Hoogewijs

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2017:

- Met unanimitéit
-