

Te betalen registratierechten	
Vlaams recht (aanslagbiljet Vlabel)	
Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	
Federaal evenredig recht (provisie aan Fod. Fin.)	
Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	

Rep.	Dossier 2170339 JVH	ROG € 50,00
Datum 06/06/2017	Opstal	Bijlagen totaal: #1
		Over te schrijven: #0

In het jaar **tweeduizend zeventien**.

Op

Voor mij, **Christophe BLINDEMAN**, geassocieerd notaris in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE GROO, BLINDEMAN, VAN BELLE, PARMENTIER & VAN OOST, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 9000 Gent, Kouter 27, met tussenkomst van #.

Zijn verschenen:

1. De **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van #, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte zal gehecht blijven. Dit besluit werd overgemaakt via het digitaal loket aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op #.

Hier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie hier handelen:

a/ Mevrouw DE REGGE Martine Bertina, schepen van personeelsbeleid, facility management en administratieve vereenvoudiging (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 21 februari 2017), geboren te Gent op 17 februari 1957, gedomicilieerd en verblijvende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149;

b/ De heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op 21 juni 1958, gedomicilieerd en verblijvende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Hierna ook genoemd "**de stad**" of "**de grondeigenaar**".

2. De naamloze vennootschap "**BELFIUS BANK**", met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Pachecolaan 44, ondernemingsnummer BE0403.201.185, RPR Brussel.

Opgericht onder de benaming "Financieringsbank" krachtens een akte verleden door notaris Albert Raucq te Brussel, op 23 oktober 1962, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht november daarna, onder nummer 29878.

Waarvan de statuten verschillende keren gewijzigd werden en in laatste instantie krachtens een akte verleden door notaris Carole Guillemy, vennoot van de burgerlijke vennootschap met de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Marcelis & Guillemy, geassocieerde notarissen" met zetel te 1000

Brussel, Joseph Stevensstraat 7, op 2 december 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 januari 2014, onder nummers 14011044 en 14011045.

Hier vertegenwoordigd door:

a/ mevrouw Berlinde Matton, #, geboren te #, op #, wonende te Zottegem, Godveerdegemstraat 213, en

b/ de heer Cédric Laloux, #, geboren te #, op #, wonende te Namen, Avenue de Marlagne 163,

beiden handelend in hun gezegde hoedanigheid en krachtens de machten hen verleend blijkens de akte verleden voor notaris Carole Guillemyn, te Brussel, op 22 november 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 december daarna onder nummer. 12194784.

Hierna ook genoemd "**Belfius bank**" of "**de opstalhouder**".

De grondeigenaar en de opstalhouder hierna samen ook genoemd "**de partijen**".

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partij(en) (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummer(s) identiteitsbewijs en identificatienummer(s)

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
Stad Gent		ON 0207.451.227
De Regge Martine	592-2110412-64	
Van Campenhout Danny	592-2139196-39	
Belfius Bank		ON 0403.201.185
Matton Berlinde	#	
Laloux Cédric	#	

Rechtsbekwaamheid van partij(en)

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtspersonen niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeren en niet vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen.

Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtsperso(n)en gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notarissen worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te

ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notarissen delen de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorafgaande uiteenzetting

Ingevolge akte verleden voor de heer Temmerman, burgemeester van de stad Gent, op 4 november 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 29 november daarna, boek 4005, nummer 6, heeft de stad Gent een stadsgrond, deel uitmakend van het openbaar domein en begrensd door het graaf van Vlaanderenplein en de Franklin Rooseveltlaan, in opstal gegeven aan het Gemeentekrediet van België (thans Belfius Bank), met het oog op de oprichting van een administratief gebouw met parking.

Voor de realisatie van het administratief gebouw met parking werd door het Gemeentekrediet aan de stad een financiering met projectbeheer onder vorm van een onroerende leasing toegestaan, ingevolge voormelde akte.

Het opstalrecht heeft een aanvang genomen op de datum van de terbeschikkingstelling van het onroerend goed door de stad, zijnde op #, en eindigt in principe op de dag waarop de stad schuld zal hebben afgelost ten aanzien van het Gemeentekrediet (Belfius Bank), hetzij op 31 december van het dertigste jaar na de terbeschikkingstelling van het gebouw.

De stad en Belfius bank zijn overeengekomen om de verrichting financiering met projectbeheer om te zetten in een lening, zodat het recht van opstal gegeven door de stad aan Belfius Bank vervroegd kan beëindigd worden.

Voorwerp van de akte: wederzijds akkoord tot vervroegde beëindiging van het opstalrecht

Deze overeenkomst heeft tot doel in onderling akkoord een vervroegd einde te stellen aan voormelde opstalovereenkomst.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad GENT - vierde afdeling

Het **administratief gebouw** gelegen aan het **Woodrow Wilsonplein 1**, gekadastraerd volgens titel, sectie D, deels zonder

kadastraal nummer en deels nummers 2542 V en 2542 R en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie D, nummer 2542 A 2 P0000, voor een oppervlakte volgens huidig kadaster van #.

Hierna ook genoemd “**het goed**”.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed, zijnde de stadsgrond met de destijds opgerichte gebouwen, behoorde in volle eigendom toe aan de Stad Gent sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Ingevolge akte verleden voor de heer Temmerman, burgemeester van de stad Gent op 4 november 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 29 november daarna, boek 4005, nummer 6, heeft de stad Gent voorschreven goed in opstal gegeven aan het Gemeentekrediet van België (thans Belfius Bank), met het oog op de oprichting van een administratief gebouw met parking.

Met welke vaststelling van eigendom de opstalhouder zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

II. BEËINDIGING VAN DE OPSTALOVEREENKOMST

Artikel 1 - Voorwerp van de overeenkomst

Beide partijen hebben besloten om in onderling akkoord de opstalovereenkomst de dato 4 november 1991 te beëindigen met ingang vanaf heden.

Artikel 2 - Overdracht van het gebouw

Het gebouw gaat bijgevolg op heden om niet aan de stad over ingevolge herleving van het recht van natrekking.

Artikel 3 - Ontslag ambtshalve inschrijving

Voor zover als nodig verklaren partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Artikel 4 - Kosten

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

Artikel 5 - Woonstkeuze

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

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

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notarissen uitgelegd hebben **1)** dat

een risicogrand een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), hebben de partijen verklaard dat, bij hun weten, op de grond voorwerp van onderhavige akte de hierna vermelde risico-inrichting gevestigd is of was:

- Dossiernummer VLAREM: 3917/E/3: het verder exploiteren en het veranderen door uitbreiding van een administratief centrum, Vlarebocode 12.1.1°b), datum beslissing: 03/12/2015
- Dossiernummer VLAREM: 3917/E/1: het exploiteren van een nieuw kantoorgebouw, Vlarebocode 12.1.1°, datum beslissing: 15/06/1995, einddatum: 15/06/2015.

Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM A: 20170083260 – R: 20170081996 – R: 19753.

De inhoud van gemeld attest afgeleverd op 7 februari 2017 luidt als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 30.08.2002.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 30.08.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent.

AUTEUR: Deloitte & Touche NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

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

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage.”

Een oriënterend bodemonderzoek dient niet te worden uitgevoerd.

De partijen verklaren met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

Partijen verklaren dat de onderhandse akte waarin onderhavige overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van het bodemattest bevatte conform de bepaling van art. 101§§1 & 2 BD.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatieplicht Art. 5.2.1.

Aangezien de Stad Gent beschikt over het goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 28 april 2017 informeert de notaris de partijen:

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen zijn uitgereikt:

- Vergunning voor het plaatsen van lichtreclames, de dato 12 februari 2015, gemeentelijk dossiernummer 2014/870;
- Vergunning voor het aanpassen van de inkomssassen van het Administratief Centrum – blok A, de dato 7 februari 2012, gemeentelijk dossiernummer 2011/953;

- Vergunning voor de plaatsing van reclame De Post, de dato 9 juli 2009, gemeentelijk dossiernummer 2009/492;
- Vergunning voor het plaatsen van een nieuwe verankerde mast van 5m hoog op het dak van het bestaande gebouw, de dato 23 januari 2007, gemeentelijk dossiernummer 2006/823;
- Vergunning voor de plaatsing van verlichte signalisatie, de dato 16 november 2006, gemeentelijk dossiernummer 2006/813;
- Vergunning voor de plaatsing van 2 levenslijnen, bevestigd op de bestaande antennebuizen en het dak; de vervanging van 2 bestaande ladders, de dato 21 september 2004, gemeentelijk dossiernummer 2004/377;
- Vergunning voor het plaatsen van 5 buismasten waar antennes op aangebracht worden, de dato 17 juni 1999, gemeentelijk dossiernummer 1999/336;
- Vergunning voor het installeren van een tijdelijke hulpstookketel in een containergebouw voor verwarming van het administratief centrum, de dato 23 november 1993, gemeentelijk dossiernummer 1993/708;
- Vergunning voor het aanleggen binnenplein, de dato 26 april 1993, gemeentelijk dossiernummer 1993/534;
- Vergunning voor de oprichting van een kantoorgebouw met ondergrondse parking, de dato 18 december 1991, gemeentelijk dossiernummer 1991/633;
- Vergunning voor het slopen van een postgebouw, een fontein en een vleugel van een gaanderij, de dato 10 september 1991, gemeentelijk dossiernummer 1991/426.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan Gentse- en Kanaalzone goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- volgens het bijzonder plan van aanleg "Binnenstad-deel Zuid" gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing,

maar het voormelde goed is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

3° dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen **verkavelings**vergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Codex, voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De partijen verklaren dat zij een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor het verlijden van deze akte, heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex houdende de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen.

De opstalnemer verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een omgevingsvergunning te hebben bekommen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

Inlichtingen verstrekt door de diensten van de Stad Gent

Partijen erkennen door ondergetekende notarissen in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brief van 28 april 2017 met referentie 52165, waaruit onder meer blijkt dat:

- het perceel is opgenomen in het grondeninformatieregister:

Dossiernr	Naam dossier	Omschrijving	Datum onderzoek
19753	DEXIA	Oriënterend bodemonderzoek, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent.	01/10/2002

- er VLAREM-omgevingsvergunningen zijn afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoel in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van VLAREM I:

Dossiernr VLAREM	Naam bedrijf	Omschrijving	Vlarebocode	Datum Beslissing	Einddatum
3917/E/3	Stadsdiensten AC Zuid	het verder exploiteren en het veranderen door uitbreiding van een administratief centrum	12.1.1°b)	03/12/2015	
3917/E/1	STAD GENT (Adm. Centrum)	het exploiteren van een nieuw kantoorgebouw	12.1.1°	15/06/1995	15/06/2015

- een archeologische adviezen en adviesplichten van kracht zijn

- het gebouw is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed: Hoekgebouw.

De partijen erkennen kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en ontslaan ondergetekende notarissen uitdrukkelijk, de volledige inhoud ervan alhier over te nemen.

Het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) en de Wet op de landverzekeringsovereenkomst (WLVO) – De Watertoets

De partijen verklaren dat het voorschreven goed naar hun weten **niet gelegen** is in een mogelijk of effectief **overstromingsgevoelig gebied** noch in een **afgebakende overstromingsgebied** of **oeverzone** zoals bedoeld in het Decreet Integraal Waterbeleid en evenmin in een **risicozone voor overstromingen**, zoals bedoeld in de Wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Onroerend erfgoed

De partijen verklaren dat het goed opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed: hoekgebouw.

De stad verklaart te zijn ingelicht door ondergetekende notaris over de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, waarvan hij voorafgaandelijk een kopie heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat de onderhandse akte niet beantwoordt aan de informatieplicht voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet.

De partijen verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De partijen verklaren eveneens dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

REGISTRATIERECHTEN

Fiscale verklaring in hoofde van stad Gent

Stad Gent verzoekt de Ontvanger om een kosteloze registratie van deze akte, en haar bijlagen, ingevolge de toepassing van artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, en verklaart in dat verband dat de bij deze akte gestelde rechtshandelingen een verrichting betreffen van openbaar

nut.

Bijlage(n).

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met onderhavige akte één geheel te vormen:

1. Kopie van het gemeenteraadsbesluit de dato #

2. #

De bijlage is niet over te schrijven op het hypotheekkantoor

#Enkel de bijlage(n) sub # is/zijn over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Slotverklaringen

Organieke Wet Notariaat

De partijen erkennen dat de notarissen hen gewezen hebben op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en hebben uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notarissen hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners samen met ons, notarissen, ondertekend.