

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 20 februari 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_00115**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een opstalrecht voor het onroerend goed, gelegen te Oostakker, Sint-Jozefstraat 8+. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een opstalrecht met de vzw "Katholieke Scholen Oostakker" met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9041 Oostakker, Sint-Jozefstraat 8+, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1045D, voor een periode ingaande op de dag van het verlijden van de authentieke overdrachtsakte en eindigend op 23 november 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:**

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III, betreffende contracten of verbintenissen uit overeenkomsten in het algemeen.
- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20012017 Overeenkomst tot overname van een opstalrecht - KSO.pdf
- Financiële gevolgen (informatief)
- Opstalakte 23 november 2010.pdf (informatief)

---

## MOTIVERING

Bij authentieke akte, verleden voor notaris Blindeman op 23 november 2010, verkreeg de Stad Gent, door overdracht van de vzw "R.O.S.A.S." aan haar, het opstalrecht ten kosteloze titel op het onroend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8+, en dit met toestemming van de opstalgever, de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie". Voormeld opstalrecht werd afgesloten voor een termijn van 50 jaar, ingaande op 24 november 2010 en eindigend op 23 november 2060, en onder de erin opgenomen voorwaarden.

De Stad Gent betaalde een overnamevergoeding aan de vzw "R.O.S.A.S." en dit voor een bedrag van 230.000,00 euro.

De Stad Gent besliste op 28 augustus 2014 om de uitbating van voormelde badinrichting (zwembad) stop te zetten omdat het gebouw niet meer voldeed aan de huidige normering voor het uitbaten van een badinrichting en de Stad Gent, ingevolge de besparingsmaatregelen, hiertoe geen financiële middelen kon vrijmaken.

In het kader van de verdere ontwikkeling van de Edugo-site, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8+, wenste de Stad Gent samen met de eigenaar een nieuwe invulling aan het gebouw toe te kennen, dewelke aansloot bij het sport- en/of schoolgebeuren op de site. Hiertoe werd een bestek der voorwaarden opgemaakt en door de gemeenteraad goedgekeurd op 25 april 2016, waarbij een oproep werd gelanceerd voor het zoeken naar een overnemer van het kosteloos opstalrecht.

3 kandidaten namen deel aan het verplichte plaatsbezoek, maar geen van de geïnteresseerde kandidaten diende effectief een offerte in, waardoor de Stad Gent op zoek diende te gaan naar een alternatieve oplossing.

De vzw "Katholieke Scholen Oostakker" deelde aan de Stad Gent mee geïnteresseerd te zijn in een overname van het opstalrecht op het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8+, gekend als het zwembad Rosas.

Daaropvolgend onderhandelde de Stad Gent met de vzw "Katholieke Scholen Oostakker", inzake de overdracht van het opstalrecht betreffende voormeld onroerend goed.

De vzw "Katholieke Scholen Oostakker" heeft op heden reeds een erfpachtrecht lopende op de Edugo-site, omvattende onder andere de schoolgebouwen en de Edugo sporthal grenzend aan het zwembad Rosas.

De vzw "Katholieke Scholen Oostakker" heeft op korte termijn nood aan onder andere extra klaslokalen voor de campus De Brug ten behoeve van de 1ste graad. De functiewijziging van het gebouw die hiermee gepaard zal gaan, zal door de vzw "Katholieke Scholen Oostakker" onderhandeld worden met de opstalgever, zijnde de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie" nadat de authentieke overdrachtsakte werd verleden.

De vzw "Katholieke Scholen Oostakker" zal ten kosteloze titel voormeld opstalrecht overnemen. De Stad Gent zal op haar kosten, de kelder volledig ontruimen, met name alle zwembad- en verluchtingstechnieken, uitgezonderd de elektrische installatie verwijderen en zal het keldergat dichten. Om in de mogelijkheid te zijn voormelde technieken uit de kelder te halen, dient de aanbouw, ter hoogte van de cafetaria aan de inkom van het gebouw, te worden afgebroken. De Stad zal deze kosten eveneens op zich nemen. Voor het overige wordt het gebouw in zijn huidige staat met alle zicht- en niet zichtbare gebreken overgedragen en zijn er geen verdere kosten meer verbonden aan het gebouw en aan deze overdracht voor de Stad Gent. De uitvoering, coördinatie en opvolging van voormelde werken zal opgenomen worden door de vzw "Katholieke Scholen Oostakker".

Hiertoe werd besloten tussen partijen een overeenkomst tot overdracht van het opstalrecht d.d. 23 november 2010 betreffende het onroerend goed gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8+, op te maken, die met dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt 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 overeenkomst tot overdracht van een opstalrecht met de vzw "Katholieke Scholen Oostakker" betreffende het onroerend goed, gelegen te 9041 Oostakker, Sint-Jozefstraat 8+, kadastraal bekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1045D, voor een periode, ingaand op de dag van het verlijden van de authentieke overdrachtsakte en eindigend op 23 november 2060.

---

#### BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing.

Verbintenis van stadsdiensten met een waarde minder dan 8.500 euro (excl. btw)

##### **Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
--------------	----------------	---------------	------	--------

344740000	6100000		8.450,00	8.450,00
-----------	---------	--	----------	----------

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

De lasten voor een bedrag van 8.450,00 euro kunnen vanaf 1 juni 2017 geboekt worden op budgetplaats 344740000 met als budgetpositie 610000 voor het boekjaar 2017.

Verwachte ontvangsten:  
Niet van toepassing.

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- 20012017 Overeenkomst tot overname van een opstalrecht - KSO.pdf

## **OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN EEN OPSTALRECHT**

Tussen de ondergetekenden:

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

voor wie optreedt:

- a) mevrouw Martine De Regge, schepen
- b) de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,  
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " **de Stad** " of "**de overdrager**",

en

**2) De vereniging zonder winstoogmerk "Katholieke Scholen Oostakker"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0455.490.125

Hier vertegenwoordigd door:

- a) de heer Bertrand de Geeter, afgevaardigd bestuurder;
- b) de heer Cedric Blanpain, voorzitter

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de vzw**" of "**de overnemer** ",

de Stad en de vzw hierna samen ook genoemd " de partijen "

wordt overeengekomen wat volgt:

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

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

Bij authentieke akte, verleden door notaris Blindeman op 23 november 2010, verkreeg de Stad, door overdracht van de vzw "R.O.S.A.S." aan haar, het opstalrecht op het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8+, en dit met toestemming van de opstalgever, de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie". Voormeld opstalrecht werd afgesloten voor een termijn van 50 jaar, ingaande op 24 november 2010 en eindigend op 23 november

2060, en dit onder de erin opgenomen voorwaarden, zoals beschreven in voormelde akte die als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gehecht.

Op 16 januari 2017 verleende de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie" de toestemming tot de overdracht van de opstalovereenkomst d.d. 23 november 2010 van de Stad Gent naar de vzw Katholieke Scholen Oostakker.

## **OVEREENKOMST**

De Stad draagt onder de hierna vermelde voorwaarden over aan de overnemer, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

een opstalrecht gesloten d.d. 23 november 2010 met betrekking tot een perceel grond en het gebouw, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, kadastraal bekend onder Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummer 1045D, zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt op 4 mei 2010 door de heer Patrick Windey, landmeter-expert (Bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst).

### **Voorwaarden**

#### **ARTIKEL 1**

Voormeld onroerend goed is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

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.

Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

De overnemer verklaart het hiervoor beschreven onroerend goed voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen dan deze die hiervoor werd gegeven.

#### **ARTIKEL 2**

Vanaf het verlijden van de overdrachtsakte door de aangestelde notaris bekomt de overnemer voor de verdere looptijd van de opstalovereenkomst, met name tot 23 november 2060, de volle eigendom, het genot en het vrije gebruik van het overgenomen goed.

De overnemer betaalt vanaf dan alle belastingen en taksen voor het overgenomen goed.

#### **ARTIKEL 3**

Voor de overname van de gebouwen en de aanwezige infrastructuur is geen overnamevergoeding verschuldigd aan de Stad Gent.

#### **ARTIKEL 4**

De Stad verbindt er zich toe op haar kosten de kelder te ontruimen, met name alle zwembad- en verluchtingstechnieken, uitgezonderd de elektrische installatie, te verwijderen, en het keldergat te dichten. Om in de mogelijkheid te zijn voormelde technieken uit de kelder te halen, dient de aanbouw, ter hoogte van de cafetaria aan de inkom van het gebouw, te worden afgebroken. De Stad zal deze kosten eveneens op zich nemen. De coördinatie en opvolging van deze werken zal opgenomen worden door de vzw.

#### **ARTIKEL 5**

De vzw verklaart in kennis te worden gesteld van het feit dat de Stad Gent voor betreffend onroerend goed een overeenkomst van bezetting ter bede heeft afgesloten voor een bepaalde periode, die eindigt bij het verlijden van de authentieke overdrachtsakte tussen partijen op uiterlijk 30 juni 2017.

In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de Stad er zich toe geen nieuwe overeenkomsten of concessies af te sluiten zonder de uitdrukkelijke toestemming van de overnemer. Bij miskenning van deze bepaling zal de overnemer de keuze hebben om lastens de Stad ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

#### **ARTIKEL 6**

Alle bepalingen opgenomen in de opstalovereenkomst d.d. 23 november 2010 die niet door onderhavige overeenkomst werden gewijzigd blijven onverminderd van kracht.

#### **ARTIKEL 7**

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 overname van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de overnemer: Notaris \* .

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot overdracht van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

#### **ARTIKEL 7**

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van deze overeenkomst tot overdracht een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM op 13 januari 2017 betreffende voormeld onroerend goed, waarop de overdracht van het opstalrecht betrekking heeft, en de overnemer in kennis zal stellen van de inhoud ervan na ontvangst van het bodemattest.

#### **ARTIKEL 8**

##### 1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent 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:
  - 1998/50022        verbouwen van het overdekt zwembad ROSAS,
  - 1971 OO 003       het oprichten van een overdekt zwembad,
  - 2004/50249       het rooien van 76 bomen (deels regularisatie),
  - 2011/50175       het herinrichten site Edugo, het bouwen van sportinfrastructuur,
  - 2013/50054       de omgevingsaanleg bij vergunde sportinfrastructuur;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is ‘gebied 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 voorkeurecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest niet is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het onroerend goed het stedenbouwkundige uittreksel heeft aangevraagd op 20 januari 2017 en de overnemer in kennis zal stellen van de inhoud ervan na ontvangst van het stedenbouwkundige uittreksel.

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

### **ARTIKEL 9**

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

### **ARTIKEL 10**

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de overnemer op diens 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 11**

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 onafdwingbare 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 12**

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 overnemer

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit  
van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge  
schepen

Cedric Blanpain  
voorzitter

Bertrand de Geeter  
afgevaardigd  
bestuurder

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 februari 2017:

- 36 stem(men) voor: Daniel Termont; Mathias De Clercq; Elke Decruynaere; Martine De Regge; Filip Watteeuw; Christophe Peeters; Resul Tapmaz; Tine Heyse; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Rudy Coddens; Sas van Rouveroj; Geert Versnick; Karin Temmerman; Paul Goossens; Guy Reynebeau; Filip Van Laecke; Fatma Pehlivan; Ilknur Cengiz; Sami Souguir; Zeneb Bensafia; Dirk Holemans; Anne Schiettekatte; Veli Yüksel; Caroline Van Peteghem; Greet Riebbels; Stephanie D'hose; Sara Matthieu; Camille Daman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Bram Van Braeckeveld; Mieke Bouve; Astrid De Bruycker; Cengiz Cetinkaya; Chris Maryns-Van Autreve
  - 0 stem(men) tegen:
  - 11 onthouding(en): Isabelle De Clercq; Johan Deckmyn; Wis Versyp; Gabi De Boever; Siegfried Bracke; Guido Meersschaut; Karlijn Deene; Sandra Van Renterghem; Gert Robert; Ömer Faruk Demircioglu; Robin De Wulf
-