

OPSCHRIFT

Vergadering van 19 december 2016

Besluit nummer: 2016_GR_01208

Onderwerp:

Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan (Dagcentrum De Wal) en het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Botestraat 133 (Kasteel en Orangerie). - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de erfpachtovereenkomst te sluiten met de kandidaat overnemer van het dagcentrum De Wal betreffende het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, numer 574G en het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 585C en deel van nummer 587C voor de duur van vijftig jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de authentieke akte.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Erfpachtovereenkomst
- Financiële bijlage (informatief)
- Opmetingplan 574G (informatief)

- Opmetingsplan 585C en 587C (informatief)
- Schattingsverslag dagcentrum deel 1 (informatief)
- Schattingsverslag dagcentrum deel 2 (informatief)
- Schattingsverslag kasteel deel 1 (informatief)
- Schattingsverslag kasteel deel 2 (informatief)

MOTIVERING

Ten gevolge van de gewijzigde regelgeving van voorzieningen voor personen met een beperking, kan de Stad Gent het niet langer alleen aan de nodige voorzieningen optimaal te garanderen in het Dagcentrum De Wal.

Op 7 november 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen de goedkeuring aan het proces in functie van de interne en externe communicatie over, en de uitgangs- en onderhandelingspunten voor de gesprekken met geïnteresseerde gesprekpartners met betrekking tot, een overname van de werking en dienstverlening van De Wal - Dagcentrum en Home (toen Dienst Sociale Voorzieningen)

Op 11 september 2015 verleende het college van burgemeester en schepenen de goedkeuring om te onderhandelen met de vzw Kompas met het oog op de overname van het dagcentrum De Wal.

De onderhandelingen waren gunstig: de vzw Kompas is bereid om het dagcentrum De Wal over te nemen.

Een belangrijk onderdeel van deze overdracht betreft het patrimoniaal luik.

Teneinde de continuïteit van de werking van het dagcentrum De Wal te kunnen garanderen geeft de Stad Gent volgende onroerende goederen in erfpacht aan de kandidaat-overnemer:

- Vier gebouwen op en met grond (Polyvalente zaal, De Regenboog, De Zon en Dagcentrum De Wal) gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, nummer 574G, met een oppervlakte van 9.593,08 m² volgens het opmetingsplan dat in bijlage wordt gevoegd.
- De footprint van het Kasteel De Wal, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, deel van nummer 585C (lot 3), en deel van nummer 587C (lot 4) met een oppervlakte van 441,50 m² volgens het opmetingsplan dat in bijlage wordt gevoegd.
- De footprint van de Orangerie, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, deel van nummer 585C (lot 1) en deel van nummer 587C (lot 2) met een oppervlakte van 610,34 m² volgens het opmetingsplan dat in bijlage wordt gevoegd.

Hiertoe werd tussen partijen een erfpachtovereenkomst opgemaakt betreffende:

- Vier gebouwen op en met grond (Polyvalente zaal, De Regenboog, De Zon en Dagcentrum De Wal) gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, nummer 574G, met een oppervlakte van 9.583,08 m² volgens het opmetingplan opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent.
- De footprint van het Kasteel De Wal, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 585C (lot 3) en deel van nummer 587C (lot 4), met een oppervlakte van 441,50 m² volgens het opmetingplan opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent.
- De footprint van de Orangerie, gelegen te Gent, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 585C (lot 1) en deel van nummer 587C (lot 2), met een oppervlakte van 441,50 m² volgens het opmetingplan opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent.

De erfpachtovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van vijftig jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte. De jaarlijkse canon bedraagt 85.000 € en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Teneinde de continuïteit van de werking van het dagcentrum te garanderen verleent de Stad echter een vervroegde ingenottreding vanaf 01 januari 2017 (voor het verlijden van de akte), met uitzondering van het kasteel De Wal waarvoor de vervroegde ingenottreding ingaat op 01 februari 2017.

Teneinde de onroerende goederen in een goede staat over te dragen, verbindt de Stad Gent er zich toe om een aantal herstellingswerken uit te voeren (artikel 2 van de erfpachtovereenkomst). De uitvoering van deze herstellingswerken zullen het voorwerp uitmaken van een volgende besluitvorming.

1. Stookketel administratief gebouw (Orangerie)

Deze stookketel is aan vervanging toe. De Stad Gent verbindt er zich toe om deze ketel te vervangen door een condenserende ketel. Deze werken worden indicatief geraamd op €20.000,00.

2. Olietank Kasteel De Wal

Deze stooktank heeft geen groene dop, hij mag bijgevolg niet meer bijgevoerd/gebruikt worden. De Stad Gent haalt deze tank weg en plaatst een nieuwe tank. Deze werken worden indicatief geraamd op € 6.000,00.

3. Aanpassingen verharde wegen/ parkeerzones.

Aan de kant Klimoplaan is er wateroverlast. De Stad Gent onderzoekt de oorzaak van dit probleem en werkt een passende oplossing uit. Nog geen raming.

4. Na de eigendomsoverdracht zullen deze uitgaven boekhoudkundig overgedragen worden naar 2610000/2620000.

Gezien het feit dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende erfpachtovereenkomst niet onmiddellijk volledig bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - gebonden om van deze openstaande schuldvorderingen ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze

inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

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 erfpachtovereenkomst met de vzw Kompas betreffende het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B nummer 574G en het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, deel van nummer 585C en deel van nummer 587C, voor de duur van vijftig jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte.

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:

Visum verleend met visum nummer 4616007014.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2016	2017	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
351240052	2210000	NIET_RELEVANT		x				x
351240052	2220000	NIET_RELEVANT		x				x

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Uit de erfpachtovereenkomst die ter goedkeuring voorligt, zullen financiële gevolgen ontstaan door het engagement van de Stad tav Kompas om tegen juni 2017 herstellingwerken uit te voeren.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	2016	2017	2018	2019	2020-	Totaal
--------------	--------	----------	------	------	------	------	-------	--------

	positie	Code					jaarN	
340380000	7020000	nvt		70.833,30€	85.000,00€	85.000,00€		

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Er wordt een erfpachtovereenkomst voor een termijn van 50 jaar gesloten, om in te gaan de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Er wordt een kosteloze vervroegde ingenottreding toegestaan vanaf 1 januari 2017.

De canon is vastgesteld op 85.000 €/jaar , of 7.083,33 €/maand.

De canon wordt maandelijks betaald en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De canon voor een bedrag van 85.000,00 € per jaar (in maandelijkse schijven te betalen) kan vanaf 1 maart 2017 geboekt worden op de budgeplaats 340380000 met als budgetpositie 7020000 voor het boekjaar 2017 ev.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Erfpachtovereenkomst

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

Onderhandse erfpachtovereenkomst

Tussen de partijen:

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

a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging

b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,
beiden met zetel ten stadhuize,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**"

en

2) VZW KOMPAS, met maatschappelijke zetel te 9030 Gent (Mariakerke) Raymond de Hemptinnelaan 33, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 443.255.356, en hier overeenkomstig artikel 5§2 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a)
- b)
- c)

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

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

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

II. OVEREENKOMST

- 5 De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in erfpacht aan de erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

1. Dagcentrum DeWal

- 10 **Vier gebouwen op en met grond (Polyvalente zaal, De Regenboog, De Zon en Dagcentrum De Wal) gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, nummer 574G, met een oppervlakte van 9.583,08m² volgens het opmetingsplan, opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent.**
- 15 Het opmetingsplan verwijst naar een plan van rooilijn volgens plan goedgekeurd door de Gemeenteraad van 13 februari 1975.

2. De footprint van het Kasteel De Wal

- 20 **De footprint van het kasteel De Wal, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 585C (lot 3) en deel van nummer 587C (lot 4), met een oppervlakte van 441,50 m² volgens het opmetingsplan, dat in bijlage wordt gevoegd.**
- 25 Het metingsplan, opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent zal aan onderhavige overeenkomst gehecht blijven, en niet geregistreerd, noch overgeschreven dienen te worden gezien de prekadastratie.

Voormeld opmetingsplan is gekend onder *precad id*:

- 30 Gereserveerd perceelnummer:

3. De footprint van de Orangerie

- 35 **De footprint van de Orangerie, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 585C (lot 1) en deel van nummer 587 C (lot 2) , met een oppervlakte van 610,34m² volgens het opmetingsplan, dat in bijlage wordt gevoegd.**
- 40 Het metingsplan, opgesteld door de landmeetcel van de Stad Gent zal aan onderhavige overeenkomst gehecht blijven, en niet geregistreerd, noch overgeschreven dienen te worden gezien de prekadastratie.

Voormeld opmetingsplan is gekend onder *precad id*:

- 45 Gereserveerd perceelnummer:

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

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

Voorwaarden

Artikel 1 - Bestemming

5

De voormelde onroerende goederen worden in erfpacht gegeven om de huidige werking van het Dagcentrum De Wal verder te zetten: het creëren van zorg-, woon-, begeleidings-, ondersteunings, werk- en activiteitsnormen voor personen met een beperking.

10 Voor het Kasteel wordt deze bestemming iets ruimer gezien, met dien verstande dat het een bestemming met sociale functie moet zijn die ook openstaat voor de buurt (bv ontmoetingscentrum, sociaal restaurant, etc)

15 Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

20 Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

Voor het openstellen van de Polyvalente zaal of Sportzaal (deel van perceel 574G) aan de buurt, wordt er met de erfpachter een afzonderlijke regeling uitgewerkt.

25

Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden

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

30

De erfpachter heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de Stad en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

35

De Stad verklaart tegen uiterlijk 30 juni 2017 volgende herstellingswerken aan de in erfpacht gegeven onroerende goederen uit te voeren:

1 Stookketel administratief gebouw (Orangerie)

40 Deze stookketel is aan vervanging toe. De Stad Gent verbindt er zich toe om deze ketel te vervangen door een condenserende ketel.

2 Olietank Kasteel De Wal

Deze stooktank heeft geen groene dop, hij mag bijgevolg niet meer bijgevuld/gebruikt worden. De Stad Gent haalt deze tank weg en plaatst een nieuwe tank.

45

3 Aanpassingen verharde wegen/ parkeerzones.

Aan de kant Klimoplaan is er wateroverlast. De Stad Gent onderzoekt de oorzaak van dit probleem en werkt een passende oplossing uit.

50 De Stad verklaart dat het park (perceel 585C) openbaar domein is en blijft, met als gevolg dat dit toegankelijk is voor het publiek. De erfpachter mag de toegankelijkheid van het park niet beperken.

De erfpachter zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie (uiteraard niet op het openbaar domein).

De erfpachter bekomt de toelating ondergrondse leidingen/nutsvoorzienigen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de Stad, met dien verstande dat voor het park (openbaar domein) de geijkte procedures dienen te worden gevolgd (steeds goedkeuring vragen aan de groendienst en dienst stedenbouw)

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

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

15

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

20

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.

25

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

30 **Artikel 3 – duur van het erfpachtrecht**

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van vijftig (50) jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst, om van rechtswege te eindigen na verloop van vijftig (50) jaar, zonder dat enige opzegging vereist zal zijn.

35

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de erfpachter om voor het verlijden van de akte reeds met de werking van het dagcentrum te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 januari 2017, met uitzondering van het kasteel De Wal, waarvoor de ingenottreding ingaat op 1 februari 2017.

40

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 erfpachter ter wille te zijn.

45

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

50

Bij het eindigen van de erfpacht, worden de onroerende goederen in een perfecte staat van onderhoud om niet overgedragen aan de Stad.

55

Eventueel bijkomend opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in perfecte staat van onderhoud, worden eigendom van de Stad, zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

Artikel 4 – Canon - kosten

De jaarlijkse canon wordt vastgesteld op **85.000,00 euro**.

- 5 Zij dient betaald te worden tegen elke 1e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van **7083,33 euro**

10 De erfpachtvergoeding moet gekweten worden door storting of overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer met vermelding van volgende gestructureerde mededeling +++ ... / / +++.

15 Indien de vijfde dag na de vervaldag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de erfpachtvergoeding wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

De canon is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de canon zal geschieden volgens volgende formule :

$$20 \quad \frac{\text{basisvergoeding X nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde februari 2017
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag vermeld in deze overeenkomst, zijnde februari

- 25 De aanpassing van de canon aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige canon aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de canon en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

- 30 Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

35 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, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot de in erfpacht gegeven onroerende goederen, zijn ten laste van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - Waarborg

40 Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de erfpachter een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden canon zijnde **21.250,00 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

45

Artikel 6 – (Renovatie)Werken

5 De erfpachter staat zelf in voor de renovatiewerken aan de onroerende goederen, en meer in het bijzonder voor de renovatiewerken aan het Kasteel teneinde hieraan een sociale bestemming te kunnen geven.

10 De renovatiewerken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte.

Bij niet-uitvoering van renovatiewerken en bij het niet-geven van een sociale bestemming aan het Kasteel binnen de vooropgestelde termijn, beschikt de Stad over het recht om het Kasteel uit de erfpachtovereenkomst te lichten.

15 De erfpachter respecteert de randvoorwaarden die door de Dienst Monumentenzorg worden opgelegd, zoals omschreven in artikel 21 van huidige overeenkomst.

20 De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

25 De erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen werken uit te voeren waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekwam.

Artikel 7 – Onderhoud en herstellingen

30 De erfpachter en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

35 De erfpachter heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de erfpachter gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren.

Artikel 8 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

40 1. Iedere aanwending van de in erfpacht gegeven onroerende goederen gebeurt op eigen risico van de erfpachter, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van de in erfpacht gegeven onroerende goederen, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze
45 aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 burgerlijk wetboek.

50 2. De erfpachter, zijn rechtsopvolger of diens aangestelde (hoofdaannemer) 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 tegenvoer 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, bliksemingslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst, verbindt de erfpachter of zijn

rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van de erfpachtovereenkomst het gebouw (meer in het bijzonder het kasteel), 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.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger moet op eerste verzoek een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

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

-Tienietgaan van de gebouw waarop het recht van erfpacht rust

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gebouwen, waarop het recht van erfpacht rust, heeft de erfpachter of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van erfpacht.

De erfpachter zal evenwel het recht van erfpacht enkel kunnen beëindigen :

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

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de erfpachter 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 erfpachter zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de erfpachter 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 erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

Artikel 9- Onteigening

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van erfpacht op te bestaan. De erfpachter zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

Artikel 10- Rooilijnplan

5 Wat betreft het perceel 574G, verwijst het opmetingsplan naar een plan van rooilijn volgens plan goedgekeurd door de Gemeenteraad van 13 februari 1975.

De erfpachter verklaart hiervan kennis te hebben genomen en zal bij de eventuele verlegging van de rooilijn geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad.

10

Artikel 11- Ontbinding

Bij de vaststelling van een ernstige contractuele tekortkoming in hoofde van de erfpachter, zal de overeenkomst gerechtelijk worden ontbonden.

15

Artikel 12 – Overdracht

20 Het bij deze overeenkomst verleende erfpachtrecht is gekoppeld aan de overdracht van de exploitatie van het dagcentrum De Wal aan de erfpachter.

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht enkel overdragen mits dit gekoppeld is aan de overdracht van de exploitatie.

25 De contractuele bepalingen omtrent de overdracht van de exploitatie die opgenomen zijn in de overdrachtsovereenkomst zijn mutatis mutandis van toepassing bij de eventuele overdracht van het erfpachtrecht.

Artikel 5 van de overdrachtsovereenkomst luidt als volgt:

30

5.1. Het is de Overnemer verboden de rechten die verkregen worden ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, zonder uitdrukkelijke en voorafgaande goedkeuring van de Stad. In ieder geval zullen alle verplichtingen, opgenomen in deze overeenkomst steeds overgaan op de rechtsopvolger van vzw Kompas, welke hoofdelijke en solidair zal gehouden blijven tot naleving ervan.

35

Iedere wijziging in de samenstelling en/of juridische structuur van de Overnemer (zo onder meer door overname, fusie, inbreng van algemeenheid/bedrijfstuk....) zal voorafgaand en schriftelijk ter kennis gebracht worden van de Stad Gent. Indien deze wijziging een nadelig effect zou kunnen hebben voor de verdere exploitatie van De Wal, beschikt de Stad over de mogelijkheid een andere exploitant te zoeken, mits grondige motivering van deze beslissing.

40

5.2. Ingeval de Overnemer op vrijwillige basis zou beslissen de exploitatie van De Wal te beëindigen zal hiervan op voorhand kennis worden gegeven aan de Stad, zodanig dat in gezamenlijk overleg kan gezocht worden naar een nieuwe exploitant of dat, bij gebreke aan akkoord, de Stad de mogelijkheid heeft om zelf nieuwe exploitant te selecteren.

45

Artikel 13 – Hypotheek

50 De erfpachter heeft het recht haar erfpachtrecht 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 het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 14 – Non-discriminatie

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

- 5 - 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;
- 10 - 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;
- 15 - 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 het dagcentrum De Wal.

20

ALGEMENE BEPALINGEN**Artikel 15 – Authentieke akte**

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te
25 kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het erfpachtrecht aangesteld:

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

30

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

35 Artikel 16 – 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.

40

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.

45

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.

50

Artikel 17 – Geschillen

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuisse;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

5

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

10 Artikel 18 - Bezoek

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

15

Artikel 19 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende de onroerend goederen, waarop het erfpachtrecht rust, en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

20

De inhoud van de attesten (A/20160214150 en A/20160214149), afgeleverd door OVAM op 1 april 2016 en het attest (A/20160605759, afgeleverd door OVAM op 25.10.2016) luiden als volgt :

25 *De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit;*

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

30

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de gronden, 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.

35

Artikel 20 - Stedenbouwkundige inlichtingen

1. VCRO

40 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.

45

1.1. Afdeling 30, sectie B, nummer 585 C

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 :

50

a) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning maar wel stedenbouwkundige vergunning(en) werden uitgereikt;

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is:

-parkgebieden volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone

-parkzone volgens het bijzonder plan van aanleg Lusthoflaan

55

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 het gebouw opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed onder de vermelding "landhuis Les Cygognes" en wordt daarin als volgt omschreven (zie ook <https://inventaris.onroenderfgoed.be/dibe/relict/26928>):

1.2. **Afdeling 30, sectie B, nummer 574G**

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 maar wel stedenbouwkundige vergunning(en) werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is:
- 'deels gelegen zijn in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en deels in een omg
- 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 er voor vergunningsplichtige stedenbouwkundige ingrepen een bekrachtigde archeologienota aan de aanvraag dient te worden gevoegd indien nodig volgens het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en zijn uitvoeringsbesluiten.

1.3. **Afdeling 30, sectie B, nummer 587C**

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 maar wel stedenbouwkundige vergunning 'publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang' werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is:
- '**Parkgebieden**
De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen (artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)
- 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 er voor vergunningsplichtige stedenbouwkundige ingrepen een bekrachtigde archeologienota aan de aanvraag dient te worden gevoegd indien nodig volgens het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en zijn uitvoeringsbesluiten.

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 in erfpacht gegeven goed de stedenbouwkundige uittreksels, verleend op 27 juni 2016 door de Stad, heeft ontvangen en de erfpachter 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.

5

2. Risicozone voor overstroming

De Stad verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

10

Artikel 21 – Beschermingsmaatregelen

Het Kasteel (perceel 585C) is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed onder de vermelding “landhuis Les Cygognes” en wordt daarin als volgt omschreven (zie ook <https://inventaris.onroenderfgoed.be/dibe/relict/26928>):

15

20

Voorheen zogenaamd "Les Cygognes". Omgracht domein met ten oosten toegangspad leidend naar een ijzeren hek tussen ronde bepleisterde pilasters. Fraaie tuin in landschapsstijl met vijver uitlopend in de omwalling. Ruim landhuis naar verluidt opgetrokken in 1948 naar ontwerp van Jules Van den Hende, ter vervanging van een fraai empirekasteeltje dat mevrouw Van Aken in 1802 liet bouwen door architect J.B. Pisson. Het goed kwam begin 20ste eeuw in bezit van de heer Gheldolf en werd aangepast (1903). Oude stallingen van baksteen op L-vormige plattegrond, verbouwd in 1881 en 1901.

25

Volgende voorwaarden en opmerkingen van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur beogen het behoud en herstel van de erfgoedwaarde:

30

35

40

45

- De gevels dienen behouden te blijven en waar mogelijk ontdaan van storende latere wijzigingen. Beperkte wijzigingen zoals bijvoorbeeld een vergroting van een kelderraam in de westgevel, een beperkte wijziging ter hoogte van de deur in de oostgevel of het verbeteren van het dakterras aan de noordzijde zijn bespreekbaar voor onze dienst.
- Het behoud van de interne structuur moet het uitgangspunt vormen voor een herinrichting. De voorgestelde functie lijkt ons zeker verenigbaar met deze vereiste omdat dit niet noodzakelijk grondige wijzigingen van de structuur met zich mee hoeft te brengen. Beperkte wijzigingen zoals het vergroten van een deuropening tussen ruimtes op de gelijkvloerse verdieping of het maken van een muuropening tussen kamers op de eerste verdieping is principieel mogelijk.
- De waardevolle interieurelementen in het gebouw zoals de hoofdtrap en diensttrap, de afwerkingen van de inkomhal en gang aan de zuidzijde, moulureplafonds, nog aanwezige schouwen en schouwmantels, enzovoort moeten behouden blijven. Ook deze voorwaarde lijkt ons verenigbaar met de voorgestelde functie.
- De buitenaanleg (trappen e.d.) aan de hoofdkom moet behouden blijven maar aan de trap en het terras aan de achtergevel kunnen er aanpassingen worden voorzien voor een toegang voor rolstoelgebruikers. Een hellend vlak is toegelaten voor rolstoelgebruikers.
- Thermische verbeteringen aan het buitenschrijnwerk zijn bespreekbaar. De DM&A beoogt wel het behoud van het materiaal en uitzicht van het schrijnwerk.

De erfpachter dient voor elke uitvoering van (renovatie)werken aan het Kasteel de schriftelijke toestemming te verkrijgen van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur.

50

Artikel 22 – Randvoorwaarden in verband met het park (Domein Vyncke-Bovyn)

5 Inrichting en beheer van het Domein Vyncke-Bovyn gebeurt volgens de principes van het Harmonisch Park- en Groenbeheer. Het Domein Vyncke-Bovyn is een onderdeel van de Gentse groenstructuur beschreven in het Groenstructuurplan Gent. Concreet is in dit kader het Domein Vyncke-Bovyn gedefinieerd als ‘wijkpark’ (*).

10 De politieverordening op reinheid en gezondheid in de gemeente is integraal van kracht.

Expliciet kan hier vermeld worden dat gezien het publieke karakter van het domein:

- Dit permanent toegankelijk moet zijn. De verbinding van het park naar perceel 574G (perceel met nieuwbouw De Wal) is geen publieke toegang.
- 15 • Het is verboden met voertuigen te rijden, stil te staan of te parkeren met uitzondering van dienstvoertuigen die nodig zijn voor beheer en onderhoud van het park.
- Parking voor bezoekers bevindt zich buiten het park.
- Parking voor mensen met een beperking kan ingericht worden op de bestaande voorziening vóór de hoofdingang van het park in de dreef.
- 20 • Initiatieven die gebruikers in het park willen organiseren steeds in overleg plaatsvinden met de Groendienst en langs de geijkte kanalen worden aangevraagd. (moestuin, buurtfeest, optreden,...)
- Het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het park is verboden.
- De inrichting en beheer van het park volledig door de Groendienst gebeurt.

25 (*) *Wijkparken*

Verspreid over diverse woonwijken situeren zich diverse parken met een sterk verzorgend karakter voor de wijk. De wijkparken bezitten de kwaliteiten om een bepaalde wijk in de stad te voorzien van een omvangrijke multifunctionele groene ruimte. Ze zijn minstens 1 ha groot en bieden recreatiemogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën en voor verschillende doelgroepen.

30 Wijkparken hebben een bedieningsradius van 400 m. Deze groene plekken verschillen onderling sterk op vlak van oppervlakte, karakter, draagkracht, verschijningsvorm of voorzieningenaanbod. Ze hebben wel allemaal een sterk structurerend karakter op de wijk en vormen ook substantiële onderdelen van de stedelijke groenstructuur van Gent.

35

Artikel 23 – Ambtshalve inschrijving

Partijen verzoeken de heer Hypotheekbewaarder om een ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

40

Artikel 24 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op *

5

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester,
(bij delegatiebesluit van 16 juni
2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

10

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 19 december 2016:

- Met unanimitéit
-