

OPSCHRIFT

Vergadering van 21 november 2016

Besluit nummer: 2016_GR_01046

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Noorderlaan 9, en de toekenning van een investeringssubsidie aan de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming met betrekking tot een gedeelte van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X02 voor een periode van 50 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand volgende op het verlijden van de notariële akte.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de toekenning van een investeringssubsidie aan de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van de opstalakte in zijn registers.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- 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 opstal.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Opstalovereenkomst Dierenasiel
- dierenasiel plan
- financiële informatie Noorderlaan - Dierenasiel (informatief)

MOTIVERING

De vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming, hierna genoemd het dierenasiel, is op heden gehuisvest in het Citadelpark. De infrastructuur aldaar is verouderd en het dierenasiel kampt sedert geruime tijd met een plaatsgebrek. Binnen de context van het Citadelpark (beschermde landschap) is uitbreiding niet mogelijk. Daarenboven streeft de Stad Gent na het Citadelpark te herwaarderen waarbij enkel nog de parkondersteunende functies zullen behouden blijven.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning voerde een onderzoek naar een nieuwe geschikte locatie waarbij er meer dan 20 mogelijke sites werden onderzocht. Een perceel grond gelegen aan de Noorderlaan, in eigendom van de Stad Gent, werd geselecteerd. Op deze locatie is tevens een doorgaand fietspad voorzien dat deel uitmaakt van de Stedelijke Westeringsspoor-fietsroute en zal tevens de hondenschool Bassebeek een nieuw plek krijgen.

De vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming zal zelf instaan voor de bouw van het nieuwe dierenasiel. De Stad Gent zal voor de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel een investeringssubsidie toekennen voor 49% van de aannemingsom met een maximum subsidie van 978.564,00 euro.

Het dierenasiel zal instaan voor de wettelijk verplichte opvang van verwaarloosde en gevonden dieren op het Gentse grondgebied, in samenwerking met de Gezondheidsdienst van de Stad Gent.

Het dierenasiel zal aan de Stad Gent een jaarlijkse opstalvergoeding betalen ten bedrage van 1.337,00 euro.

Het dierenasiel zal tevens voorzien in een aparte bergruimte en sanitair ten behoeve van de Hondenschool Bassenbeek die naast het terrein gehuisvest zal worden.

Hiertoe werd tussen partijen een opstalovereenkomst opgemaakt, betreffende het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 0658X02, die door middel van onderhavig besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Gezien het feit dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk volledig bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien 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.

Gelet op de contractueel ingebouwde garanties (verbrekingsmogelijkheden, waarborg, ...) ter naleving van de verplichtingen voor de opstalhouder, lijkt een extra hypothecaire inschrijving

overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

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 vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming betreffende het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X02, voor een periode van 50 jaar, ingaand op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte.

Artikel 2:

Keurt goed de toekenning van een investeringssubsidie aan de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming voor 49% van de aannemingsom voor de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel met een maximum subsidie van 978.564,00 euro.

Artikel 3:

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

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5616500646.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	2017	2018	
405500001	6641000		220.365,00	510.950,00	247.249,00	978.564,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De investeringssubsidie voor een bedrag van 978.564,00 euro kan vanaf 1 april 2017 geboekt worden op budgetplaats 405500001 met als budgetpositie

66410000 voor het boekjaar 2017

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2017	2018	2019	2020 tm jaarN	
347250002	7020000	XHU.HUU	1.002,75	1.337,00	1.337,00	61.836,25	66.850,00

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De opstalvergoeding voor een bedrag van 1.337,00 euro per jaar (1.002,75 voor het jaar 2017) kan vanaf 1 april 2017 geboekt worden op budgetplaats 347250002 met als budgetpositie 7020000 voor het boekjaar 2017 ev.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Opstalovereenkomst Dierenasiel

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

Onderhandse opstalovereenkomst

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
- 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 Opstalgever",

en

2) De vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Paul Bergmanskreef 2, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0409.590.319 en hier overeenkomstig artikel 16 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) De heer Patrick Derycke, voorzitter, wonende te 4533 PH Terneuzen (Nederland), Otheensedreef 1
- b) De heer John Maes, ondervoorzitter, wonende te 9000 Gent, Rijsenbergstraat 390

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

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal 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

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

Een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, Hooge Blaermeerschen, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X02, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld als lot 2 in kleur op een plan opgemaakt door de bvba Ibens Landmeters, op 31 augustus 2016.

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

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 een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd hoofdzakelijk als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren; dierenpension of aanverwanten.

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

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 13 hierna.

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.

Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden

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

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

Eveneens bekomt de opstalhouder toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. 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 Gent 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 opstalhouder 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 opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De opstalgever 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.

Artikel 3 – duur van het opstalrecht

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 50 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 januari 2017.

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 opstalhouder ter wille te zijn.

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 gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd. tenzij:

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger;

De stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.

- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - Opstalvergoeding

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op **1.337,00 euro**.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk 1 april van ieder jaar.

De opstalvergoeding 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 +++ ... / / +++.

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

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

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

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

De aanpassing van de opstalvergoeding 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 opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

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

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

Artikel 5 - Werken

Het project omvat 1 fase volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht in bijlage aan onderhavige opstalovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

De opstalhouder zal bij het aanduiden van de ontwerpers en bijkomende experts van dit bouwproject alsook bij het aanduiden van de uitvoerders van de werken de wetgeving op de overheidsopdrachten van 15 juni 2006 en latere wijzigingen hanteren.

De opstalhouder dient voor de oprichting van het dierenasiel rekening te houden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die opgenomen zijn in het RUP nr. 163 Park Halfweg. Voormeld RUP is te raadplegen op de website van de Stad Gent op het volgende adres:
<http://www.gent.be/eCache/THE/1/33/170.cmVjPTE2ODAzMQ.html>

Juridisch bindend zijn het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De schets 'groene randvoorwaarden' geeft bovendien een beeld van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot te behouden groen en groenbuffering.

Juridisch niet bindend, maar als uitgangspunten mee te nemen in het ontwerp, zijn de ruimtelijk opties voor de voorzieningencluster, weergegeven in de toelichtingsnota bij het RUP, punt 9.4. 'ontwerpend onderzoek sport- en voorzieningscluster'.

De opstalhouder 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 opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de stedenbouwkundige vergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht..

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

Artikel 6 – Investeringsubsidie

De Stad zal voor de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel een investeringsubsidie toekennen voor 49% van de aannemingsom met een maximum subsidie van 978.564,00 euro.

De toegekende subsidie zal worden aangewend voor volgende zaken, in het kader van de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel:

1. studiekosten ontwerper;
2. studiekosten veiligheidscoördinator;
3. bodemonderzoeken (grondmechanisch onderzoek, milieuhygiënisch onderzoek en technisch verslag);
4. nutsaansluitingen (water, gas, elektriciteit, data, telefonie, riolering);
5. nieuwbouw met directe omgevingsaanleg;
6. meubilair (vaste inrichtingen en los meubilair, specifieke uitrustingen).

De investeringssubsidie zal door de Stad worden gestort op rekeningnummer BE* op naam van de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenwelzijn. Elke wijziging van het rekeningnummer zal door de begunstigde schriftelijk worden medegedeeld aan de Stad.

De middelen zullen door de Stad worden vrijgegeven a rato van de voorgelegde facturen en na controle van deze facturen en de werkzaamheden binnen de 2 maanden na de voorlegging van de facturen. De toelage moet door de begunstigde worden terugbetaald als ze niet wordt aangewend voor het doel waarvoor ze is toegekend.

Ter compensatie van de investeringssubsidie dient het dierenasiel te voldoen aan de minimale wettelijke eisen voor de huisvesting van honden en katten vastgelegd in het koninklijk besluit van 27 april 2007 houdende erkenningsvoorwaarden voor inrichtingen voor dieren en de voorwaarden inzake de verhandeling van dieren gewijzigd bij het Koninklijk besluit van 14 september 2007, bij het koninklijk besluit van 18 maart 2009 en bij het koninklijk besluit van 15 november 2010.

Indien betreffende wettelijke minimale vereisten niet worden uitgevoerd behoudt de Stad zich het recht voor de investeringssubsidie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen.

De toekenning van de investeringssubsidie valt onder de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende investeringssubsidie te doen controleren. Ingeval de opstalhouder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij gehouden tot terugbetaling van de investeringssubsidie.

Ingeval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de opstalhouder, kan de Stad beslissen om de toekenning van de investeringssubsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de opstalhouder.

De toegekende investeringssubsidie mag door de opstalhouder niet in pand gegeven worden aan een derde.

De opstalhouder verbindt zich ertoe uiterlijk op het moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand van het laatst gekende definitieve boekjaar aan de Stad te bezorgen.

Voor de uitbetaling van de investeringssubsidie wordt als voorwaarde gesteld dat de balans en resultatenrekening alsmede het verslag inzake beheer en financiële toestand van het voorgaande boekhoudkundig jaar zijn ingediend. Bij gebreke is de opstalhouder gehouden tot terugbetaling van de reeds uitbetaalde subsidie.

Artikel 7 – Exploatieverplichting & Schadebeding

De opstalhouder verbindt zich ertoe, binnen de zes maand na datum van het verlijden van de akte tot het vestigen van het opstalrecht, de bouwvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te vangen uiterlijk binnen de 4 maand na het verlijden van de bouwvergunning.

Bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de aanvang der werken, uitgezonderd ingeval van overmacht, zal de opstalhouder aan de Stad een bedrag van honderd vijftientig euro (125,00 euro) per kalenderdag vertraging betalen.

Vanaf de 31e kalenderdag vertraging kan deze opstalovereenkomst eenzijdig door de Stad worden verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de opstalhouder met zich zal mee brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de opstalhouder aangezegd. De reeds betaalde opstalvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de opstalhouder op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

De opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben uiterlijk binnen de 2 jaar na aanvang van de werken.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

- voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftientig euro (25,00 euro) per kalenderdag;
- voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;
- vanaf de één en zestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.

Ingeval zou blijken dat de werken niet zijn beëindigd uiterlijk 24 maanden na ondertekening van de opstalovereenkomst door beide partijen, uitgezonderd ingeval van overmacht, heeft de Stad de mogelijkheid beroep te doen op de borgstelling waarvan sprake in artikel 7.

Indien de Stad van deze mogelijkheid gebruik maakt, verzaakt zij aan haar recht tot verbreking van de overeenkomst wegens overschrijding van termijnen. Indien zij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt en de termijn voor de beëindiging wordt met 100 dagen overschreden, heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd.

Artikel 8 - Waarborg

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal de opstalhouder :

a) bij aanvang der werken een waarborg stellen ten bedrage van 2,5% van de aannemingsom van de oprichting van het gebouw dienstig als dierenasiel op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Deze waarborg (kapitaal + interesten) neemt een einde bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de voorlopige oplevering van het gebouw dienstig als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

b) een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden opstalvergoeding zijnde **334,25 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de opstalovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Artikel 9 - Onderhoud en herstellingen

De opstalhouder 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.

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

Artikel 10 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevalge 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.

2. De opstalhouder 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 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, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de opstalhouder 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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

Tevens dient de opstalhouder 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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de opstalhouder 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 13.

-Tenietgaan 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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal, onverminderd de rechten van eventuele hypothecaire schuldeisers.

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

- als hij aantoont 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 opstalhouder 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 opstalhouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

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

Artikel 11 – Bijzondere Voorwaarden

De opstalhouder zal 1 bergruimte van 30m² en afzonderlijk sanitair exclusief ter beschikking stellen van de vzw Hondenschool Bassenbeek. Deze laatste zal beschikken over een eigen toegangssleutel tot deze ruimtes. De opstalhouder verbindt zich ertoe de nodige afspraken te maken met de vzw Hondenschool Bassenbeek en deze te bekrachtigen in een huurovereenkomst die voorgaand ter goedkeuring aan de Stad Gent moet worden voorgelegd.

De Stad Gent verklaart bij vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst tussen de opstalhouder en de vzw Hondenschool Bassenbeek, de rechten en de plichten van de vzw Hondenschool Bassenbeek over te nemen in afwachting van het vinden van een nieuwe partner voor de aangrenzende site.

Het is de opstalhouder toegestaan een omheining te plaatsen rondom het gebouw tot een hoogte van 1,5m, uitgezonderd aan de voorzijde ter hoogte van de watersportbaan daar geldt de voorgevel als omheining. De patio kan wel afgesloten worden aan de hand van een poort geïntegreerd in het concept.

De opstalhouder zal de Stad Gent profileren als hoofdpartner van het project en zal “Stad Gent” opnemen in de naam van het dierenasiel.

De opstalhouder erkent de Stad Gent als communicatiepartner bij persconferenties, publicaties, advertenties, briefwisseling, mailings, website, ...

De opstalhouder zal op alle drukwerk met betrekking tot de werking het logo van de Stad Gent opnemen.

Artikel 12 - Onteigening

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

Artikel 13 - 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 opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

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

b) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 10 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

c) indien de opstalhouder 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 opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 14 van deze overeenkomst;

d) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd;

e) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

f) ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

h) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze 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 bedragen betaald als opstalvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

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

Artikel 14 - Overdracht

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

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

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder 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 15 – Hypotheek

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen 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 opstalgever.

Artikel 16 – Non-discriminatie

De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause 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 clause 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 dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

Algemene bepalingen

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, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris Claerhout te 9000 Gent, Hoogpoort 24.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * 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 opstalhouder.

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 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 19 – Geschillen

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.

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 Gent behoren.

Artikel 20 - Bezoek

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken, mits de opstalhouder voorafgaand wordt verwittigd.

Artikel 21 - 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 21 oktober 2016 luidt als volgt :

A: 20160599742 – R: 20160598917

1. Kadastrale gegevens

datum toestand op 01.01.2016

afdeling: 44809 GENT 9 AFD

straat + nr.: Noorderlaan

sectie: B

nummer: 0658/02X000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

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 en 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.

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 22 - Stedenbouwkundige inlichtingen

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 een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: zone voor voorzieningen ;
- c) dat er voor het onroerend goed een 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 in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op * door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder 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 Gent verklaart dat het goed effectief gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Artikel 23 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het 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 24 – 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.

Artikel 25 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op *

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 opstalhouder,

De Stadssecretaris

Voor de
burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

John Maes

Patrick Derycke

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 21 november 2016:

- Met unanimititeit
-