

---

## OPSCHRIFT

Vergadering van 12 oktober 2016

Besluit nummer: 2016\_GR\_00905

**Onderwerp:**

**Sluiten van een opstalovereenkomst voor een onroerend goed gelegen in de Walstraat te Gentbrugge - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met het OCMW Gent tot het in opstal nemen door de Stad van een onroerend goed gelegen te Gentbrugge in de Walstraat voor de duur van 30 jaar vanaf 01/10/2016, nl.

een deel van een perceel grond gelegen 23ste afdeling, sectie B, nummer 0346/B, en 20ste afdeling, sectie A, 0105/F/3, met een totale oppervlakte van  $\pm 8.505 \text{ m}^2$  (deel Rietgracht  $785 \text{ m}^2$  + deel boomgaard  $7.720 \text{ m}^2$ ).

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Opstalovereenkomst OCMW - Walstraat Park De Vijvers
- Plan opstal OCMW - Walstraat

---

## MOTIVERING

De Groendienst wenst het Park De Vijvers gelegen in Gentbrugge heraan te leggen en bij de heraanleg wenst de Stad de toegang tot het park te verbreden.

Voor de verbreding/uitbreiding van het park dient o.a. een perceel grond in opstal genomen te worden van het OCMW, nl. een deel van een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge) aan de Walstraat, 23ste afdeling, sectie B, nummer 0346/B, en 20ste afdeling, sectie A, 0105/F/3, met een totale oppervlakte van  $\pm 8.505 \text{ m}^2$  (deel Rietgracht  $785 \text{ m}^2$  + deel boomgaard  $7.720 \text{ m}^2$ ).

De Stad zal instaan voor de aanleg en het onderhoud van het park. Het inrichtingsplan is opgemaakt in overleg met het OCMW en voorziet o.a. recreatieve voorzieningen, (rolstoel)toegankelijke paden, beplantings- en bezaaiingswerken, verplaatsen van een aantal parkeerplaatsen en er is ook een aanleg van een buurtparking voorzien.

Er wordt voorgesteld om een kosteloze opstalovereenkomst te sluiten voor de duur van 30 jaar vanaf 01/10/2016; de overeenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

---

**Beslist het volgende:**

---

#### **VOORSTEL**

##### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met het OCMW tot het vestigen van een recht van opstal ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 30 jaar, ingaand op 01/10/2016 en eindigend op 30/09/2046, en met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gentbrugge, Walstraat.

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

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

---

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

- Opstalovereenkomst OCMW - Walstraat Park De Vijvers

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

## **ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST**

1) Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GENT, kortweg het O.C.M.W., met maatschappelijke zetel te 9000, Gent Onderbergen 86, in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad genomen in zitting van ..... hier vertegenwoordigd door

- a) De heer Rudy CODDENS, voorzitter,
- b) De heer Luc KUPERS, secretaris,

beiden met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de opstalgever**" of "**het OCMW**",

en

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

- a) Mevrouw Martine DE REGGE, schepenen,
- b) De heer Paul TEERLINCK, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de stad**" of de "**opstalhouder**",

## **II. OVEREENKOMSTEN**

### **Artikel 1 – Beschrijving goed en bestemming**

De opstalgever verklaart eigenaar te zijn van en geeft in opstal aan de opstalhouder:

#### **Stad Gent**

Een deel van een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge) aan de Walstraat, 23<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 0346/B en 20<sup>e</sup> afdeling, sectie A, 0105/F/3 met een totale oppervlakte van ± 8505 m<sup>2</sup> (deel Rietgracht 785m<sup>2</sup> + deel boomgaard 7720 m<sup>2</sup>) , **zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld op een plan.**

Het goed wordt in opstal gegeven met het oog op de inrichting van een park met sportterrein, dit als uitbreiding van het park De Vijvers.

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het OCMW.

### **Artikel 2 – Toestand**

Het in artikel 1 vermelde goed wordt in opstal gegeven in haar huidige staat en ligging. De opstalhouder ondergaat alle lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en hij zal genieten van de heersende erfdiensbaarheden, indien er zijn, dit alles op zijn kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatig overgeschreven en niet-verjaarde titels of ingevolge de wet.

Het goed is vrij en onbelast van alle hypothecaire lasten, zowel in hoofde van het OCMW als in hoofde van de vorige eigenaars.

### **Artikel 3 – Duur**

Het recht van opstal wordt verleend voor een termijn van dertig (30) opeenvolgende jaren met ingang van 1 oktober 2016, om van rechtswege te eindigen op 30 september 2046.

Het recht van opstal is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, hernieuwbaar bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

### **Artikel 4 – Opstalvergoeding**

Het opstalrecht wordt kosteloos toegestaan in ruil voor de aanleg en het onderhoud van het in opstal gegeven goed.

Alle heffingen, kosten, lasten en belastingen geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing zullen ten laste vallen van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger.

De Stad is tevens verplicht om alle kosten, lasten, heffingen en belastingen te dragen m.b.t. de inrichting en de latere exploitatie van het park en van de herstellings- en onderhoudswerken aan de

hierbij opgerichte constructies, ook indien deze al dan niet bij hoogdringendheid door het OCMW werden gevraagd.

### **Artikel 5 – Werken**

De Stad is gehouden gebouwen, werken en beplantingen op te richten en uit te voeren op of aan het in opstal gegeven goed. De werken zullen worden uitgevoerd volgens de regels van goed vakmanschap en na het bekomen van alle wettelijk vereiste vergunningen.

Bij aanvang van de opstalovereenkomst zijn volgende werken gepland:

- Rolstoeltoegankelijke paden in cementbetonverharding.
- Recreatieve voorzieningen zoals petanquepleintje, fitnesspoint, zitbanken en een speelzone voor kinderen tot 3 jaar.
- Plaatsen van een draadafsluiting en twee poortjes.
- Beplantings- en bezaaiingswerken: hagen, bomen, heesters, bloemen, gazon, ...
- Aanpassingswerken in functie van openbare parktoegang langs Rietgracht: verplaatsen draadafsluiting, aanpassen brandweerwegen en beplantingswerken.
- Grondwerken
- Uitbreken van 13 parkeerplaatsen en het heraanleggen van 14 parkeerplaatsen. De heraangelegde parkeerplaatsen bevinden zich op eigendom van het OCMW en maken geen deel uit van de aan te leggen buurtparking
- Aanleg buurtparking (onder voorbehoud verkrijgen stedenbouwkundige vergunning).

### **Artikel 6 – Onderhoud en herstellingen**

De opstalhouder en zijn rechtsopvolger 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 opstallen.

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.

De opstalhouder verbindt zich ertoe voor de duur van de overeenkomst het gedeelte van de Rietgracht op OCMW-eigendom te onderhouden op haar kosten.

### **Artikel 7 – Verzekeringen**

De Stad staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot het in opstal gegeven goed en de door of voor haar opgerichte opstallen van welke aard ook.

### **Artikel 8 – Einde van het opstalrecht**

Het recht van opstal neemt een einde op de in artikel 3 van deze overeenkomst vermelde datum.

Bij het einde van onderhavige overeenkomst na de volledige looptijd van 30 jaar, verkrijgt het OCMW het in opstal gegeven goed als alle door de opstalhouder opgerichte opstallen kosteloos.

### **Artikel 9 – Erfdienstbaarheden**

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

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt. Het OCMW 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.

### **Artikel 10 – Overdracht**

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

Het OCMW verbindt zich ertoe om in geval van overdracht van het omschreven onroerend goed de verbintenis zoals opgenomen in deze overeenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of van een gedeelte van het onroerend goed.

## **Algemene bepalingen**

### **Artikel 11 – Kosten**

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

### **Artikel 12 – 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 29/10/2014 luidt als volgt :

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot 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 met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

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

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

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

te Mechelen, 29.10.2014

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 drie, eerste lid van het bodemsaneringsdecreet; lijst weergegeven als bijlage één van het Vlaams reglement houdende bodemsanering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig.

### **III. SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 13 – Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen, om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de authentieke akte van opstal.

#### **Artikel 14 – Authentieke akte**

De authentieke akte van opstal zal verleden worden voor de notaris, aangesteld door de Stad, op het Stadhuis op een af te spreken datum.

#### **Artikel 15 – Geschillen**

Beide partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren. Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- het OCMW op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten Stadhuize.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op (datum)

Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen, het derde exemplaar is bestemd voor de aangestelde notaris.

Voor het OCMW Gent,

De secretaris

De voorzitter

Luc KUPERS

Rudy CODDENS

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16 juni  
2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen