
OPSCHRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00594

Onderwerp:

Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor een gedeelte van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2/4 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de erfpachtovereenkomst te sluiten met Eandis Assets (voorheen Imewo) betreffende twee lokalen in het stadseigendom gelegen te Gent, Sperwerstraat 2/4, voor de periode van 27 opeenvolgende jaren mits de jaarlijkse canon van 703,88€.

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 erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Erfpachtovereenkomst
- opmetingsplan
- schattingsrapport Sperwerstraat lokalen EANDIS_IMEWO (erfpachtvergoeding).pdf
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Reeds jaar en dag maakt Imewo (thans Eandis Assets) feitelijk gebruik van het stadseigendom, gelegen te Gent, Sperwerstraat 2/4, ten behoeve van een technische installatie.

De Stad Gent zal op korte termijn dit hoekgebouw in totaliteit verkopen op de private markt.

Bij deze verkoop dient in alle geval rekening gehouden te worden met het gedeelte dat gebruikt wordt door Eandis Assets, zodat het aangewezen is de feitelijke toestand te regulariseren en de modaliteiten vast te leggen in een overeenkomst.

Daartoe wordt een erfpachtovereenkomst tussen Stad Gent en Eandis Assets (voorheen Imewo) ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Concreet betreft het de erfpacht voor de termijn van 27 opeenvolgende jaren betreffende hiernabeschreven lokalen:

Een gedeelte van het gebouw met aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2-4, thans gekend bij het kadaster of geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, Sectie H, perceelnummers 50G9 P0001 en 50G9 P0002 (deel van perceelnummer 50/G/9) begrijpende een gelijkvloers lokaal met een gemeten oppervlakte van 15,65m² en een ondergronds lokaal met een gemeten oppervlakte van 10,77m², ontsloten via de toegang in de Merelstraat, met inbegrip van de toegangspoort, maar met uitsluiting van de gevelmuren en -ramen van het gebouw en de afvoerbuis ten behoeve van het bovenliggend sanitair op de verdiepingen.

Zo en gelijk voorschreven lokalen staan aangeduid en afgebeeld als lot A en lot B op het Proces-Verbaal van meting en opsplitsing met referentienummer 44808-10143, opgemaakt op 7 januari 2015 door David Ibens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd en ingeschreven in het tableau onder LAN06 1255. Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte. Voormeld plan is opgenomen in de plannendatabank en sedert de opname in de plannendatabank niet meer gewijzigd.

Overeenkomstig het schattingsverslag opgemaakt door de landmeter-expert de dato 23 maart 2015 wordt de jaarlijkse erfpachtvergoeding vastgesteld op 703,88€.

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 Eandis Assets (voorheen Imewo) betreffende twee lokalen in het stadseigendom gelegen te Gent, Sperwerstraat 2/4, voor de periode van 27 opeenvolgende jaren ingaande op datum van verlijden van de authentieke akte, mits de jaarlijkse canon van 703,88€.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal	
	Positie	Code	2016		
347250002	7020000	Niet relevant	703,88€	703,88€	

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Aangezien het pand op korte termijn zal verkocht worden op de private markt, zal de Stad eenmalig de jaarlijkse erfpachtvergoeding ontvangen. De eerste jaarlijkse vergoeding zal betaald worden bij het verlijden van de akte.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Erfpachtovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

ONDERHANDSE
ERFPACHTOVEREENKOMST

Zijn verschenen:

1) **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](#), schepen,
- b) [De heer Paul Teerlinck](#), stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De opdrachthoudende vereniging "**EANDIS ASSETS**" met zetel in het rechtsgebied van de Rechtbank van Koophandel te Gent, afdeling Gent, te (9090) Melle, Brusselsesteenweg 199. Ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder nummer 0215.266.160. BTW-nummer 0215.266.160.

Opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap met de naam "**INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR GAS EN ELEKTRICITEIT VAN HET WESTEN**", in het kort "**GASELWEST**", ingevolge akte verleden voor Meester Yves AMEYE, Notaris te Roeselare, op 17 februari 1975, waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli daarna, onder nummer 3039-1.

Omgevormd in een coöperatieve vennootschap bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders de dato 24 november 1980, ingevolge proces-verbaal opgemaakt door zelfde notaris AMEYE, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Executieve van 5 mei 1982, en bij Besluit van de Waalse Executieve van 25 mei 1982, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 augustus daarna, onder nummer 1725-1.

Omgevormd in een opdrachthoudende vereniging en waarvan het doel gewijzigd werd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der vennoten de dato 10 december 2014, krachtens proces-verbaal opgesteld door Meester Katrien DEVAERE, Notaris te Kortrijk, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 5 februari 2015, onder nummer 15019970.

Waarvan het doel gewijzigd werd, de naam gewijzigd werd in huidige naam, de zetel verplaatst werd naar het huidige adres en de statuten laatst gewijzigd werden bij beslissing

van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 30 december 2015, krachtens proces-verbaal opgesteld door Meester Xavier DESMET, Notaris te Antwerpen, eerstdaags bij uittreksel bekend te maken in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Welke opdrachthoudende vereniging, onder diverse nog niet alle vervulde opschortende voorwaarden, eveneens besliste tot:

-(partiële/gedeeltelijke) splitsing van de bedrijfstak “Waalse Gemeenten” van deze vereniging, door overneming ervan door de nieuw op te richten vereniging Gaselwest-Zuid, bij wijze van overdracht door onderhavige vereniging aan deze nieuw op te richten opdrachthoudende vereniging Gaselwest-Zuid van de volledige bedrijfstak “Waalse Gemeenten”, omvattende alle activa en passiva (inbegrepen de twin-activiteit) en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden betreffende deze bedrijfstak, zonder dat “Eandis Assets (voorheen Gaselwest)” ontbonden wordt of ophoudt te bestaan;

- fusie door overneming van de opdrachthoudende verenigingen IMEA, Imewo, Intergem, Iveka, Iverlek en Sibelgas door Eandis Assets (voorheen Gaselwest), bij wijze van overdracht aan Eandis Assets (voorheen Gaselwest) van de algeheelheid van hun vermogen, omvattende alle activa en passiva (inclusief de ‘twin-activiteit), en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden,

Ingevolge voormelde beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato heden 30 december 2015, krachtens proces-verbaal opgesteld door Meester Xavier DESMET, Notaris te Antwerpen, voormeld.

Waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hierna kortweg genoemd “EANDIS ASSETS”.

Erfpachter onder de ontbindende voorwaarde van de niet-verwezenlijking van:

1) de (partiële/gedeeltelijke) splitsing van de bedrijfstak “Waalse Gemeenten” van deze vereniging, door overneming ervan door de nieuw op te richten vereniging Gaselwest-Zuid, bij wijze van overdracht door onderhavige vereniging aan deze nieuw op te richten opdrachthoudende vereniging Gaselwest-Zuid van de volledige bedrijfstak “Waalse Gemeenten”, omvattende alle activa en passiva (inbegrepen de twin-activiteit) en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden betreffende deze bedrijfstak, zonder dat “Eandis Assets (voorheen Gaselwest)” ontbonden wordt of ophoudt te bestaan;

2) de fusie door overneming van de opdrachthoudende verenigingen IMEA, Imewo, Intergem, Iveka, Iverlek en Sibelgas door Eandis Assets (voorheen Gaselwest), bij wijze van overdracht aan Eandis Assets (voorheen Gaselwest) van de algeheelheid van hun vermogen, omvattende alle activa en passiva (inclusief de ‘twin-activiteit), en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden,

De Opdrachthoudende Vereniging **INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING IN WEST- EN OOST-VLAANDEREN**, in het kort **IMEWO**, met zetel te (9090) Melle, Brusselsesteenweg 199. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0215.362.368. B.T.W. nummer: 0215.362.368.

Opgericht als naamloze vennootschap, bij akte verleden voor Meester Henri CLAEYS, Notaris te Oostkamp, op 10 maart 1975; de statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 12 juni 1975, en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 augustus 1975, onder nummer 3163-1.

Omgevormd in een opdrachthoudende vereniging bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der vennoten op 7 november 2003, krachtens proces-verbaal opgesteld

door Meester Alex DE WULF, Notaris te Gent-Oostakker, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 27 november 2003, onder nummer 03125103.

Waarvan de statuten verschillende malen gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 9 december 2014, krachtens proces-verbaal opgesteld door Meester Steven VERBIST, Notaris te Gent-Oostakker, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 23 januari 2015, onder nummer 15012859.

Welke, onder diverse (nog niet alle vervulde) opschortende voorwaarden, besliste tot fusie van IMEWO door overname door de opdrachthoudende vereniging EANDIS ASSETS, voorheen GASELWEST genaamd, bij wijze van overdracht door IMEWO aan EANDIS ASSETS van de algeheelheid van haar vermogen, omvattende alle activa en passiva en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden, tengevolge van haar ontbinding zonder invereffeningstelling, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier DESMET, te Antwerpen, op 18 december 2015, eerstdaags bij uittreksel bekend te maken in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hierna genoemd "IMEWO".

Erfpachter onder de opschortende voorwaarde van de niet-verwezenlijking van:

1) de (partiële/gedeeltelijke) splitsing van de bedrijfstak "Waalse Gemeenten" van EANDIS ASSETS (voorheen GASELWEST), door overneming ervan door de nieuw op te richten vereniging Gaselwest-Zuid, bij wijze van overdracht door EANDIS ASSETS aan deze nieuw op te richten opdrachthoudende vereniging Gaselwest-Zuid van de volledige bedrijfstak "Waalse Gemeenten", omvattende alle activa en passiva (inbegrepen de twin-activiteit) en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden betreffende deze bedrijfstak, zonder dat "Eandis Assets (voorheen Gaselwest)" ontbonden wordt of ophoudt te bestaan;

2) de fusie door overneming van de opdrachthoudende verenigingen IMEA, Imewo, Intergem, Iveka, Iverlek en Sibelgas door Eandis Assets (voorheen Gaselwest), bij wijze van overdracht aan Eandis Assets (voorheen Gaselwest) van de algeheelheid van hun vermogen, omvattende alle activa en passiva (inclusief de 'twin-activiteit), en alle rechten en plichten, niets uitgezonderd, noch voorbehouden,

Alhier vertegenwoordigd door **de heer Eddy Sabbe**, wonende te 8500 Kortrijk, Morgenzon 25, hiertoe aangesteld:

- krachtens akte authentieke volmacht Gaselwest verleden voor geassocieerd notaris Katrien Devaere, te Kortrijk op tien december tweeduizend veertien, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf februari tweeduizend vijftien onder nummer 15019982.
- krachtens akte authentieke volmacht Imewo verleden voor geassocieerd notaris Steven Verbist, te Gent, Oostakker op negen december tweeduizend veertien, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig maart tweeduizend vijftien onder nummer 15045520.

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

die ons verzocht hebben akte op te maken en authenticiteit te verlenen aan volgende overeenkomst:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent 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

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

Stad Gent - achtste afdeling

Een gedeelte van het gebouw met aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2-4, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, perceelnummers 50 G 9 P0001 en 50 G 9 P0002 (deel van perceelnummer 50/G/9), begrijpende een gelijkvloers lokaal met een gemeten oppervlakte van 15,65m² en een ondergronds lokaal met een gemeten oppervlakte van 10,77m², ontsloten via de toegang in de Merelstraat, met in begrip van de toegangspoort, maar met uitsluiting van de gevelmuren en -ramen van het gebouw en de afvoerbuïs ten behoeve van het bovenliggend sanitair op de verdiepingen.

Zo en gelijk voorschreven lokalen staan aangeduid en afgebeeld als lot A en lot B op het Proces-Verbaal van meting en opsplitsing met referentienummer 44808-10143, opgemaakt op 7 januari 2015 door David Ibens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd en ingeschreven in het tableau onder LAN06 1255. Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte. Voormeld plan is opgenomen in de plannendatabank en sedert de opname in de plannendatabank niet meer gewijzigd is.

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 voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Voorwaarden

Artikel 1 - bestemming

De lokalen worden in erfpacht gegeven ten behoeve van de technische installatie van Eandis Assets.

Alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgesteld worden. De erfpachtgever verzaakt voor de duur van deze overeenkomst aan zijn recht op natrekking van de door de erfpachter geplaatste uitrusting waardoor deze laatste eigenaar blijft van de uitrusting.

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad. In dit verband zal de erfpachter erover waken dat de bestemming van het goed niet in strijd zal zijn met het karakter van het goed en met het karakter van de omgeving.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 8 hierna.

Publiciteit op het terrein, op of aan de gebouwen is verboden, behoudens voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad.

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.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de hiernavolgende erfdienstbaarheid, welke van toepassing is op het in erfpacht gegeven goed:

een afvoerbuis ten behoeve van de sanitaire voorzieningen op de bovengelegen verdiepingen in het gebouw, zoals aangeduid op het voormelde PV van opmeting.

De erfpachter zal enkel bijkomende erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie. De erfpachter heeft de toelating om ondergrondse leidingen aan te leggen en deze te onderhouden in of onder de eigendom van de erfpachtgever voor zover deze in het voordeel van het goed zijn.

Deze bijkomende erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de erfpacht tussen partijen geldt.

De Stad zal de erfdienstbaarheden 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 éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.
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.
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 de erfpachtovereenkomst

De erfpacht wordt verleend voor een termijn van **zevenentwintig (27)** opeenvolgende jaren, ingaande op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

Vervroegde ingenottreding:

Gelet op de reeds voorziene exploitatie van de lokalen, wordt de vervroegde ingenottreding van onderschreven goed overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door het college van burgemeester en schepenen.

De erfpachter sluit vanaf zijn ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de stad Gent, hiervan de nodige bewijsstukken.

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.

De erfpachter voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

Na het verstrijken van deze termijn van 27 jaar zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de erfpachtgever opnieuw in de eigendom treden van de goederen in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de erfpachtgever enige vergoeding aan de erfpachter is verschuldigd.

De erfpachtgever zal de erfpachter minstens één jaar voor het verstrijken van de termijn van 27 jaar schriftelijk op de hoogte brengen van het einde van de erfpacht, teneinde de erfpachter in staat te stellen de goederen tijdig ter beschikking te stellen.

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

Bij het eindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn, hetzij in de gevallen voorzien in artikel acht van onderhavige overeenkomst, zal de erfpachter al de opgerichte installaties verwijderen waarvoor onderhavige erfpachtovereenkomst werd aangegaan, zonder dat de erfpachtgever gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

Artikel 4 - Erfpachtvergoeding

De jaarlijkse erfpachtvergoeding wordt vastgesteld op **703,88 €**.

De eerste jaarlijkse erfpachtvergoeding ten bedrage van **703,88€** zal betaald worden uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte, waarvoor kwijting zal verleend worden.

Daarna zal de erfpachtvergoeding jaarlijks betaald worden uiterlijk de eerste dag van de maand volgend op vervalddag, zijnde, door storting of overschrijving op rekeningnummer van de erfpachtgever.

Indien de vijfde dag na de vervalddag 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 erfpachtvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013) volgens de formule :

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

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindex	index van de maand voorafgaand aan die waarin de overeenkomst goedgekeurd is door de gemeenteraad, zijnde
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst, zijnde

De aanpassing van de erfpachtvergoeding 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 erfpachtvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de erfpachtvergoeding 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 erfpacht gegeven goed zullen vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht ten laste vallen van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 5 - Onderhoud en herstellingen

Alle onderhoudswerken van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen, wat betreft de in erfpacht gegeven delen, vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter, die ertoe gehouden is het goed als een goede huisvader te onderhouden. Ook de toegangspoort langsheen de Merelstraat is hierin begrepen.

Ten opzichte van de overige delen van het gebouw die geen voorwerp uitmaken van de erfpachtovereenkomst, waaronder de daken, gevelmuren en –ramen, wordt de erfpachter uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de herstellings- en/of onderhoudskosten, tenzij de schade aan de erfpachter te wijten is. De erfpachter heeft dan ook geen zeggenschap, noch betreffende het beheer noch betreffende het onderhoud en herstellingen van de overige ruimtes van het gebouw die geen voorwerp uitmaken van onderhavige erfpachtovereenkomst.

Artikel 6 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

De erfpachter verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van de erfpacht *de lokalen, 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 erfpachtgever kan op eerste verzoek een attest ontvangen van verzekering door de erfpachter of zijn rechtsopvolger.

-Tienetgaan van het gebouw waarop de erfpacht rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het lokaal, waarop de erfpacht rust, heeft de erfpachter de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter zal evenwel de erfpacht enkel kunnen beëindigen:

- als hij aantoonde dat de overeenkomst waarbij het lokaal 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; In geval van niet wederopbouw wordt voorzien in een schadevergoeding voor de werkelijke waarde te betalen aan de erfpachtgever.

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

De voormelde keuze zal door de erfpachter 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 lokaal en haar uitrusting, is de erfpachter verplicht het vernielde lokaal volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

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 7 - Onteigening

Bij onteigening ten algemene nutte van het goed 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.

De Stad verklaart dat bij haar weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed.

Artikel 8 - Ontbinding

Buiten de bij de wet voorziene gevallen, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen en indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling:

- a] ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b] indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in erfpacht gegeven goed, zou wijzigen zonder vereiste toestemming van de Stad of indien de erfpachter zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;
- c] indien de exploitatie door de erfpachter zou worden stilgelegd;
- d] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- e] bij miskennis van artikel 6 van deze overeenkomst;

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de ontbinding.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachter en de bedragen betaald als canon zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

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

Artikel 9 - Overdracht

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad te hebben bekomen.

In elk geval zal de erfpachter en zijn rechtsopvolger hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter 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 10 – Hypotheek

De erfpachter heeft het recht haar zakelijk recht en de door haar opgerichte opstallen 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 erfpachtgever.

Algemene bepalingen

Artikel 11 – 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 Notaris Niek Van der Straeten met standplaats te Destelbergen aangesteld.

Partijen verbinden zich ertoe de door de Stad aangeduide notaris aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het erfpachtrecht voor te bereiden voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en zegelrechten en dit in toepassing van artikel 161 paragraaf 2 van het Wetboek van de Registratierechten, artikel 59 van het Wetboek van de zegelrechten, de omzendbrief van de minister van Financiën van 5 maart 1958 en de ministriële beslissingen van 10 augustus 1941 en 17 maart 1958, vervangen door het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de erfpachter:

- dat hij onder toepassing valt van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001;
- dat hij op fiscaal vlak onder toepassing valt van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales;
- dat deze erfpacht aangegaan wordt en noodzakelijk is tot verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus ten algemene nutte;
- dat deze noodzakelijkheid zal erkend worden door zijn Raad van Bestuur en door de toezichthoudende overheid die de controle uitoefent op deze opdrachthoudende vereniging/intercommunale.

Artikel 12 – 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 13 – Geschillen

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de erfpachter 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 14 - Bezoek

De hiertoe door de erfpachtgever gemachtigde personen zullen te allen tijde het in erfpacht gegeven goed mogen bezoeken.

Artikel 15 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van erfpacht rust, en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 30 april 2014, luidt letterlijk als volgt :

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2014

afdeling : 44808 GENT 8 AFD

straat + nr. : Sperwerstraat 2-4

sectie : H

nummer : 0050/00G009

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

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.

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 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 16 - 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 geen verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt, behoudens de stedenbouwkundige vergunning voor de opbouw van een omvormingsstation, goedgekeurd dd. 25/02/1971;*
- b) *dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is **woongebied**;*
- 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 voorkooprecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO;*

De partijen verklaren verder met betrekking tot het goed op de hoogte te zijn dat:

- *het niet bezwaard is met een publiciteitscontract;*
- *het niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;*
- *er geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden;*
- *het niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming;*
- *het zich bevinden binnen de grenzen van het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14/09/1977, en het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan goedgekeurd op 16 december 2005, genaamd 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, maar niet gelegen zijnde in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;*
- *niet begrepen is in een goedgekeurd onteigeningsplan en er geen besluit tot onteigenen of geen procedure tot onteigening loopt;*
- *niet gelegen zijn in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;*
- *niet gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.*
- *niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten van 3 maart 1976, zoals het gewijzigd werd door het decreet van 22 februari 1995, noch ingevolge het decreet houdende bescherming van landschappen van 16 april 1996.*

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.

Partijen verklaren dat zij betreffende het in erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op **26 februari 2015** hebben ontvangen.

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.

VOORWAARDE

Partijen hebben er kennis van genomen dat onderhavige erfpachtovereenkomst dient goedgekeurd te worden:

- door de Raad van Bestuur van Eandis Assets, alsook
- door de gemeenteraad van Stad Gent, en dat dit besluit onderhavig is aan het algemeen bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van artikel 252 ev. van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

WAARVAN AKTE

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 erfpachter

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 16
juni 2014

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 27 juni 2016:

- Met unanimititeit
-