

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 november 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00930

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte aan de opstalovereenkomst voor een deel het stadseigendom gelegen te Gent, Bibliotheekstraat/Baudelopark - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte bij de opstalovereenkomst te sluiten met vzw FOS De Zebra's met betrekking tot een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Bibliotheekstraat/Baudelohof voor de periode vanaf 1 december 2015 tot 30 november 2064. Het betreft een wijziging van artikel 8 van de overeenkomst dat handelt over de verzekering van het op te richten gebouw.

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):

- bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 24.11.2014

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Sinds november 2014 heeft de Stad een onderhandse opstalovereenkomst afgesloten met de vzw FOS De Zebra's betreffende een perceel grond gelegen te Gent aan het Baudelopark/Bibliotheekstraat.

Het perceel is in opstal gegeven aan de vzw met als doel een scoutsgebouw op te trekken. Daarvoor heeft de vzw een kredietovereenkomst afgesloten met de Triodos Bank. In het kader

van die kredietovereenkomst vraagt de bank en de scouts op haar beurt om een artikel in de opstalovereenkomst te wijzigen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Het betreft het artikel 8 dat handelt over de verzekering van het op te richten gebouw. Indien het gebouw zou tenietgaan tijdens de duur van de opstalovereenkomst, heeft de opstalhouder de keuze om het gebouw her op te richten dan wel het opstalrecht te beëindigen. De opstalhouder kon volgens de opstalovereenkomst het opstalrecht enkel beëindigen in het geval hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegenover de verzekeraar. Op vraag van de bank van de opstalhouder dient deze voorwaarde verwijderd te worden uit de opstalovereenkomst, omdat zij - als financierder van de bouwwerken - in eerste rang wensen uitbetaald te worden door de verzekeraar in voorkomend geval. Deze vraag lijkt redelijk gezien de Stad enkel een partij grond in opstal geeft en de bouwwerken waarover de vergoedingsproblematiek gaat worden gefinancierd door de bank.

Dit doet echter niets af van het feit dat de Stad bij het einde van de opstalovereenkomst het gebouw kosteloos zal verkrijgen.

Het artikel aangaande de verzekering wordt middels de bijakte aangepast en die 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 bijakte aan de opstalovereenkomst met vzw FOS De Zebra's betreffende een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent Baudelopark/Bibliotheekstraat voor de duur van 01/12/2015 tot 30/11/2064.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 24.11.2014

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

**BIJAKTE AAN DE ONDERHANDSE
OPSTALOVEREENKOMST D.D. 24/11/2014**

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

Martine De Regge, schepen
Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "**SCOUTSGROEP de Zebra's**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0478.597.406.

Hier vertegenwoordigd door:

Maureen Van den Bulcke, voorzitter, wonende te 9031Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307
Johan Hoste, ondervoorzitter, wonende te 9032 Gent (Wondelgem) , Liefbilkstraat 18
Laurens De Cley, bestuurder, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Teaterstraat 27

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

zijn overeengekomen:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Sinds 1 december 2014 hebben partijen een onderhandse opstalovereenkomst betreffende een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Bibliotheekstraat, Gent 2e afdeling, sectie B, nummer 751/C met een oppervlakte van ± 155m². Onderhavige overeenkomst heeft als doel om het artikel 8 aangaande de verzekering te wijzigen.

II. OVEREENKOMSTEN

Artikel 8 van de onderhandse overeenkomst d.d. 24/11/2014 wordt vervangen als volgt:

Artikel 8 - Verzekeringen

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt 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.

-Tenietaan 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.

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

- als hij aantoonbaar 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

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 aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

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.

Opgemaakt te 9000 Gent,

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
16 juni 2014)

Voor de opstalhouder

FOS Zebra's

Laurens DE CLEYN
bestuurder

Johan HOSTE
ondervoorzitter

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Maureen VAN DEN
BULCKE
voorzitter