

## OPSCHRIFT

Vergadering van 16 september 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00722

**Onderwerp:**

**Sluiten van een opstalovereenkomst voor een deel van het openbaar domein, gelegen te Gent, Korenmarkt - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met de nv Catalpa Parc met betrekking tot een deel van het openbaar domein, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt, voor de duur van 50 jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van deze opstalovereenkomst.

**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):**

- Onderhandse opstalovereenkomst
- Opmetingsplan
- Aflossingstabel opstalvergoeding
- Financieel Advies (informatief)

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

De nv Catalpa Parc heeft een stedenbouwkundige vergunning bekomen om de kelder- en gelijkvloerse verdieping van het voormalig postgebouw, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 16, te renoveren en te herbestemmen.

Deze renovatie houdt onder meer in dat er zowel links als rechts van de bestaande toegangstrap nieuwe toegangstrappen zullen worden aangelegd die een deel van het openbaar domein van de Korenmarkt zullen innemen.

De nv Catalpa Parc heeft zich daarom tot de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent gericht tot het sluiten van een overeenkomst betreffende dit deel van het openbaar domein van de Korenmarkt.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Er wordt voorgesteld om dit deel - met een oppervlakte van 107,45 vierkante meter - van het openbaar domein van de Korenmarkt in opstal te geven aan de nv Catalpa Parc voor de duur van 50 jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van deze opstalovereenkomst.

Gezien de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk volledig bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder in dit geval - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering 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 (opzeg, 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.

Deze opstalovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met de nv Catalpa Parc betreffende een deel van het openbaar domein, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt, voor de duur van 50 jaar, ingaand op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van deze opstalovereenkomst.

**Artikel 2:**

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:**

Het visum is niet van toepassing  
Geen uitgaande kasstroom

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:  
Niet van toepassing.

Verwachte ontvangsten:

Budget	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
Plaats	Positie	Code	2016	2017	2018	2019	2020 tm 2065	
347250002	7020000	NIET_RELEVANT	5.472,43	5.668,34	5.871,27	6.081,46	743.157,31	766.250,8

**Toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

De te betalen opstalvergoeding, of 5.472,43 EUR/jaar, of 456,04 EUR/maand, kan verrekend worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7020000 van het dj 2016 en volgende.

De te betalen opstalvergoeding zal maandelijks betaald worden en jaarlijks verhoogd worden met 3,58 %.

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

- Onderhandse opstalovereenkomst

**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 stadhuiuze,

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

en

2) **De Naamloze Vennootschap Catalpa Parc**, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent - Sint-Denijs-Westrem, Adelaarsstraat 24, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0846.025.090 en hier overeenkomstig artikel 21 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) MG Real Estate, naamloze vennootschap, met als vast vertegenwoordiger de heer De Paepe Ignace,
- b) De heer De Paepe Ignace,

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

## I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad treedt hier enkel op als eigenaar van het in opstal gegeven goed 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 geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

### Stad Gent - Gent derde afdeling

Perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt, met een oppervlakte van 107,45 m<sup>2</sup>, zoals gearceerd aangeduid en afgebeeld op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert van de Dienst Coördinatie van de Stad Gent, welke als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gevoegd.

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<sup>ste</sup>.

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 trappenpartij op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd om de kelder- en gelijkvloerse verdieping van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 16, beter toegankelijk te maken.

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.

#### **Artikel 2 - Staat van het goed en erfdienstbaarheden**

1. Het goed wordt in opstal gegeven in haar 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 erfdiensbaarheden.

De opstalhouder zal zelf enkel erfdiensbaarheden 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.

Voor zowel de afvalwater- en regenwaterleidingen, alsook voor alle aansluitingen hierop, binnen of in de onmiddellijke omgeving van het in opstal gegeven goed, geldt:

- indien door de Stad of diens aangestelde dienstverlener/rioolbeheerder aan deze infrastructuur moet gewerkt worden, zijn de kosten voor de uitbraak en het herstel van de trappenpartij en zijn fundering in elk geval ten laste van de opstalhouder;
- indien de verplaatsing van deze infrastructuur alsnog noodzakelijk blijkt, kan die last nog altijd aan de opstalhouder opgelegd worden en dient dit op kosten van de opstalhouder te gebeuren. De Stad moet de noodzaak tot verplaatsing van deze infrastructuur redelijkerwijze en schriftelijk ten aanzien van de opstalhouder aantonen;
- indien bij de vernieuwing van deze infrastructuur blijkt dat het aangewezen is deze te verplaatsen, zijn alle kosten voor de vernieuwing voor rekening van de Stad, behalve de kosten die verband houden met de verplaatsing die zijn ten laste van de opstalhouder. Om een juiste kostenpost te krijgen, zal de Stad een gedetailleerde offerte ter beschikking stellen aan de opstalhouder en zullen de kosten via werkelijke kostprijs berekend worden.

Tevens dienen alle andere nutsleidingen die gelegen zijn binnen het in opstal gegeven goed, nu reeds tijdens de aanvangswerken door en op kosten van de opstalhouder te worden verdiept of verplaatst naar buiten het in opstal gegeven goed.

Conform de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning dient de opstalhouder de investeringen voor de nieuwe sfeer- en/of monumentverlichting van de voorgevel te betalen. De opstalhouder heeft daarbij de keuze tussen het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de Stad Gent en Eandis of zelf te voorzien in de nodige aanpassingen. In de beide gevallen geeft de opstalhouder aan Eandis de toelating om een wachtbuis voor de sfeer- en/of monumentverlichting te plaatsen ter hoogte van de voorgevel. De exacte plaats van deze wachtbuis zal in overleg tussen de opstalhouder en Eandis worden bepaald.

De meest recente plannen van de ligging van de riolering en de leidingen zijn door de opstalhouder zelf op te vragen via het portaal van KLIP/KLIM en zijn best niet ouder dan 6 maanden tussen de aanvraag en de start van de werken.

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

De Stad zal de erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek 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 de dag volgend op de dag van de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door de gemeenteraad van de Stad.

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

- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.
- de Stad beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld, dit alles op kosten van de opstalhouder of haar rechtsopvolger(s). De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.

### **Artikel 4 - Opstalvergoeding**

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op 5.472,43 euro.

Zij dient betaald te worden tegen elke 1<sup>e</sup> dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 456,04 euro.

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

Indien de vijfde dag na de vervaldag 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.

Elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, zal een aanpassing van de opstalvergoeding gebeuren. De opstalvergoeding zal jaarlijks verhoogd worden met 3,58%, volgens volgende formule:

$$\text{basisvergoeding} \times (1 + 3,58/100)^t$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
t	het aantal verlopen jaren op de jaarlijkse vervaldag van deze overeenkomst

De aflossingstabel van de opstalvergoeding wordt als bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst gevoegd.

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

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 heeft reeds een stedenbouwkundige vergunning (2014/415) voor het renoveren en herbestemmen van de kelder- en gelijkvloerse verdieping van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 16, bekomen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij 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 haar opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalhouder dient voor iedere wijziging, zowel voor de initiële bouw van de trappenpartij als voor de ondergrondse leidingen, de nutsleidingen en de sfeer- en/of monumentverlichting, een technisch dossier, bestaande uit de definitieve versie van de grondplannen, de profielen, het bestek, de meetstaat en de raming, op te maken. Dit technisch dossier dient alle werken, zowel op het openbaar domein als op het in opstal gegeven goed, te omvatten. Dit technisch dossier dient in drie exemplaren aan de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, te worden bezorgd. Deze Dienst zal dit technisch dossier beoordelen en hierop schriftelijk antwoorden alvorens de aanpassingswerken mogen uitgevoerd worden. Dit technisch dossier staat los van de andere noodzakelijke toelatingen, machtigingen, toestemmingen of vergunningen.

De opstalgever geeft de opstalhouder de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen en/of af te breken op voorwaarde dat de opstalhouder een stedenbouwkundige vergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

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

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder, 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.

Werken aan de ondergrondse infrastructuur en alle leidingen moeten steeds kunnen uitgevoerd worden. Tijdens dergelijke werken aan en in de onmiddellijke omgeving van de trappenpartij kan er door de opstalhouder geen schadevergoeding of compensatievergoeding voor verminderde toegankelijkheid of economische schade gevraagd worden, zelfs al is de volledige afsluiting van de toegang via deze trappenpartij vereist. De Stad of diens aangestelde dienstverlener/rioolbeheerder zal voor werken aan haar infrastructuur echter alle mogelijke maatregelen nemen om dergelijke volledige afsluiting van de trappenpartij te vermijden, en zal er voor zorgen dat ten alle tijde de werken worden uitgevoerd op de voor de opstalhouder minst bezwarende wijze.

De opstalgever behoudt zich het recht om de sfeer- en/of monumentverlichting op welbepaalde dagen gedeeltelijk of volledig te laten doven, zelfs als dit achter de eigen teller en in eigen beheer van de opstalhouder is. De opstalgever zal de opstalhouder hiervan schriftelijk in kennis stellen.

#### **Artikel 6 - Waarborg**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze opstalovereenkomst zal door de opstalhouder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3.355,23 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 7 - Onderhoud en herstellingen**

De opstalhouder en diens eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Zij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte opstallen.

#### **Artikel 8 - Aansprakelijkheid**

De opstalhouder staat in voor 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.

De Stad of diens aangestelde dienstverlener wordt gevrijwaard van de gevolgen en de schadevergoedingen voor wateroverlast in de laaggelegen en/of ondergrondse ruimten die het gevolg zijn van instroming via deze trappenpartij, behoudens deze die het gevolg zijn van slecht onderhoud van de openbare infrastructuur. De opstalhouder/bouwheer dient zijn ontwerp hierop af te stemmen en te beveiligen, ook al heeft de Stad de voorgestelde omgevingsaanleg met bijhorende peilen goedgekeurd.

### **Artikel 9 - Onteigening**

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

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

### **Artikel 10 - 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 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 haar rechten overdraagt in strijd met artikel 11 van deze overeenkomst;
- c] ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en zij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 15 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;
- d] ingeval de opstalhouder in faling gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;
- e] ingeval de opstalhouder een inbreuk pleegt op één van haar verplichtingen, bepaald in onderhavige 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.

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

### **Artikel 11 - Overdracht**

De opstalhouder kan haar recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad te hebben bekomen. De Stad kan de vraag tot overdracht niet weigeren op onredelijke gronden.

In elk geval zullen de opstalhouder en diens 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.

De opstalhouder zal een vraag tot overdracht of wijziging in de juridische structuur schriftelijk per aangetekend schrijven aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad richten.

De Stad zal binnen een termijn van drie maanden antwoorden op een vraag tot overdracht of wijziging in de juridische structuur. Indien de Stad dit niet doet, zal de toestemming geacht worden van rechtswege te zijn verleend.

### **Artikel 12 - Hypotheek**

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht 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 opstalgever.

## **Algemene bepalingen**

### **Artikel 13 - 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.

Partijen verbinden zich ertoe de notaris van de Stad aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en 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 14 - 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 niet-afdwingbare 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 15 - Geschillen**

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

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de opstalhouder op haar 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 Oost-Vlaanderen behoren.

### **Artikel 16 - Bezoek**

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen te allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

### **Artikel 17 - 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 2 december 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.

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 18 - Stedenbouwkundige inlichtingen**

### **1. VCRO**

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

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 wel 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 woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
- 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 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 asbuilattest wel 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, welk 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 10 december 2014 door de Stad, 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 verklaart dat het goed niet gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

### Artikel 19 - Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat, bij haar weten, het goed 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.

### Artikel 20 - 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.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op

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

De ondertekenaar voor de opstalhouder die in verschillende hoedanigheden optreedt in onderhavige overeenkomst, bevestigt dat zijn handtekening betrekking heeft op alle door hem in al zijn hoedanigheden onderschreven verrichtingen in deze overeenkomst.

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Paul Teerlinck

Bij delegatiebesluit van  
16 juni 2014

Martine De Regge  
schepen

Voor de opstalhouder,

Ignace De Paepe

