

OVEREENKOMST VAN BRUIKLENING VAN HET COMMERCIEEL PARKEERTERRAIN "WINKELCENTRUM DAMPOORT"

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

1. De naamloze vennootschap Siklos, met als maatschappelijke zetel Dendermondsesteenweg 140 bus D te 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, onder ondernemingsnummer 0444.317.309 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Klaas Blondé, gedelegeerd bestuurder, hierna genoemd '**de Erfpachter**'

EN

2. STAD GENT, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:
 1. De heer Filip Watteeuw, Schepenen van Mobiliteit en Openbare Werken
 2. De heer Paul Teerlinck, stadssecretarishierna genoemd '**Stad Gent**'

De Erfpachter en Stad Gent worden hierna ook individueel aangeduid als een "**partij**" en gezamenlijk als de "**partijen**".

WORDT HET VOLGENDE UITEENGEZET:

De naamloze vennootschap Siklos is erfpachter van een aantal onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Dendermondsesteenweg 112-136, inclusief parkeerterrein, waarnaar verder in zijn totaliteit gerefereerd wordt als 'winkelcentrum Dampoort'. De grondeigenaar en erfpachtgever van het winkelcentrum Dampoort is Woningent.

Het volledige parkeerterrein (centrale parking en voorplein) is op heden bestemd voor klanten en personeel van het winkelcentrum Dampoort. Er wordt vastgesteld dat veel niet-klanten zich op het parkeerterrein langdurig parkeren. Dit oneigenlijke gebruik door langparkeerders zorgt ervoor dat klanten en personeel van het winkelcentrum Dampoort dienen te parkeren in de straten in de buurt. De Stad Gent ontvangt hieromtrent regelmatig klachten van de omliggende bewoners. Om te vermijden dat voertuigen hier soms dagenlang blijven staan was de Erfpachter genoodzaakt om het parkeerterrein ontoegankelijk te maken buiten de openingsuren van het winkelcentrum Dampoort, waardoor dit terrein buiten deze uren niet beschikbaar is voor bewonersparkeren.

Partijen menen dat het in functie van het algemeen belang aangewezen is om de bestaande toestand te wijzigen en twee parkeerregimes op het parkeerterrein (centrale parking en voorplein gesplitst) in te voeren om de verschillende parkeerbehoeften zo goed mogelijk op het aanbod af te stemmen. Enkel zo kan men betrachten dat de juiste categorie gebruikers op de voor hen aangewezen locatie parkeert.

Voor het winkelcentrum Dampoort is het van belang dat het centrale parkeerterrein gedurende de openingsuren van de winkels ter beschikking staat van de klanten van de handel op het winkelcentrum Dampoort.

Voor straatparkeren is het van belang dat kortparkeeders en buurtbewoners gemakkelijk een parkeerplaats vinden. Doorgaans is 's avonds en in het weekend de parkeerbehoefte van de buurtbewoners het hoogst.

Om het beleid in die zin te optimaliseren gaan Partijen akkoord om het centrale parkeerterrein van het winkelcentrum Dampoort buiten de openingsuren te laten fungeren als buurtparking. Binnen de openingsuren dient een parkeerduurbepanking ervoor te zorgen dat langparkeeders en buurtbewoners op het centraal parkeerterrein geweerd worden, zodat de klanten gemakkelijk een parkeerplaats vinden. Op het voorplein zal betalend parkeren ingericht worden. Buurtbewoners die beschikken over een bewonerskaart zone 18 kunnen op dit voorplein te allen tijde vrij parkeren.

Teneinde dit doel te realiseren wenst de Erfpachter het centrale parkeerterrein onder de in deze Overeenkomst bepaalde voorwaarden en modaliteiten in bruiklening te geven aan Stad Gent.

Voor wat betreft het voorplein zal in de toekomst de erfpachtovereenkomst WoninGent/Siklos aangepast worden in die zin dat het voorplein uit de erfpachtovereenkomst wordt geschrapt. Vervolgens zal WoninGent het voorplein overdragen aan Stad Gent. Op deze wijze wordt het voorplein eenduidig openbaar domein. In afwachting dat deze transactie zal rond zijn, wordt het voorplein tijdelijk in bruikleen gegeven door Siklos aan de Stad Gent met het oog op de inrichting van een betalend parkeerregime.

Het IVA Mobiliteitsbedrijf, een intern verzelfstandigd agentschap van Stad Gent, met bezoekadres te 9000 Gent, Sint-Michielsplein 9, zal instaan voor het beheer van vermelde parkeerterreinen, in uitvoering van de beheersovereenkomst met het college van burgemeester en schepenen dd. 22 januari 2015. Voor het centrale parkeerterrein zal dit gebeuren in samenwerking met Siklos NV.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Voorwerp

De Erfpachter verleent hierbij aan Stad Gent, die aanvaardt, een recht van bruiklening met betrekking tot het centrale parkeerterrein, gelegen te 9000 Gent, Dendermondsesteenweg 112-136, volgens de in deze Overeenkomst bepaalde voorwaarden en modaliteiten ("het Gebruiksrecht").

Onder het centrale parkeerterrein wordt de parkeerruimte verstaan die gelegen is achter de doorgang, met uitzondering van de parkeerplaatsen die specifiek worden voorzien voor de personeelsmedewerkers van de handelszaken. Onder het voorplein wordt verstaan de parkeerruimte die gelegen is vóór de doorgang.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst om niet wordt gesloten en dat het Gebruiksrecht strikt beperkt is tot het in artikel 4 bepaalde gebruik.

Artikel 2 – Duur en einde

Deze overeenkomst vangt voor wat betreft de centrale parking aan op 1/9/2015 en wordt gesloten voor een periode van bepaalde duur om van rechtswege te eindigen op 22 juni 2047 te middernacht¹.

De overeenkomst voor het voorplein vangt aan op 1/9/2015 voor een periode van bepaalde duur om te eindigen op het moment dat dit terrein uit de erfpachtovereenkomst met WoninGent geschrapt wordt.

Iedere partij heeft te allen tijde het recht om, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 jaar, deze overeenkomst door opzegging bij aangetekend schrijven te beëindigen.

In geval van beëindiging zoals hierboven vermeld, zal de partij jegens wie deze overeenkomst werd opgezegd, geen aanspraak kunnen maken op enige schade- of andere vergoeding uit hoofde van die beëindiging.

In geen geval en onder geen beding zal deze overeenkomst na opzegging geacht kunnen worden te zijn verlengd, anders dan door een nieuwe, schriftelijk en uitdrukkelijke overeenkomst daartoe gesloten tussen partijen.

Artikel 3 – Staat van het parkeerterrein

- 3.1. Stad Gent verklaart de staat en eventuele gebreken van het parkeerterrein ervan te kennen en deze te aanvaarden in de staat waarin deze zich op heden bevinden, met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.
- 3.2. Zowel bij aanvang als bij het einde van deze overeenkomst wordt door de Partijen gezamenlijk een plaatsbeschrijving opgemaakt door middel van foto's die de staat van het goed vaststellen. Eventuele kosten aangaande de opmaak hiervan zullen door beide Partijen worden gedragen, elk voor de helft. Beide plaatsbeschrijvingen zullen integraal deel uitmaken van deze Overeenkomst.

¹ gezien de Erfpachter zelf slechts tot vermelde datum de beschikking heeft over het goed

- 3.3. Stad Gent verbindt er zich toe het centraal parkeerterrein, met uitzondering van de parkeerplaatsen voorbehouden voor de werknemers van de handelszaken gelegen op het winkelcentrum, bij het einde van deze Overeenkomst terug ter beschikking te stellen van de Erfpachter in de toestand waarin het zich bevond bij aanvang van deze Overeenkomst, behoudens de gewone slijtage door normaal gebruik, met dien verstande dat de Erfpachter blijft instaan voor de kosten van onderhoud (cf. artikel 5). Het is Stad Gent verboden het parkeerterrein te veranderen of er verbouwingswerken aan uit te voeren, zonder daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter te hebben verkregen. De werken goedgekeurd door de Erfpachter zullen door Stad Gent worden uitgevoerd, op eigen kosten en onder eigen verantwoordelijkheid, zonder afbreuk te doen aan het vreedzame genot van de andere huurders of bezetters en /of aan de waarde van het terrein van de Erfpachter en de eigenaar. Stad Gent zal de werken uitvoeren volgens de regels van de kunst en zal alle maatregelen en voorwaarden opgelegd door de Staat, de Gemeenschap, het Gewest, de Gemeente, de Provincie of brandweer voor het uitvoeren van dergelijke werken, naleven. Stad Gent zal de Erfpachter en de eigenaar vrijwaren van elk verhaal dat andere huurders of bezetters zouden uitoefenen met betrekking tot betreffende werken.
- 3.4. Indien Stad Gent sinds de aanvang van deze Overeenkomst verbeteringen of veranderingen heeft aangebracht op het centrale parkeerterrein, behoudt de Erfpachter zich echter het recht voor om bij het einde van deze Overeenkomst deze verbeteringen of veranderingen voor zich te behouden, zonder dat laatstgenoemde hiervoor enige vergoeding verschuldigd zal zijn aan Stad Gent. De door de Erfpachter schriftelijk goedgekeurde werken zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst bekomen worden door de Erfpachter, zonder dat deze de verwijdering ervan zal kunnen vragen.
- 3.5. Partijen verbinden er zich toe geen wijzigingen of verbeteringen aan te brengen aan het voorplein dan met uitdrukkelijke toestemming van de andere partij. De Stad Gent behoudt zich het recht voor om het voorplein, bij het einde van deze Overeenkomst, te behouden in de toestand waarin het zich bevindt, zonder dat de Erfpachter de verwijdering kan vragen van de inrichting (bv. signalisatie, parkeerautomaten).
- 3.6. Wanneer er zich tijdens de ingebruikneming een schadegeval voordoet, dat een gevolg is van de exploitatie door Stad Gent, neemt Stad Gent ten aanzien van de Erfpachter en de andere huurders van het complex de aansprakelijkheid op zich, behoudens voor het gedeelte van de schade dat een gevolg is van een aan de Erfpachter of een derde toe te rekenen feit.

Stad Gent verbindt er zich toe deze, ingevolge zijn exploitatie veroorzaakte schade, zo snel mogelijk te herstellen teneinde de hinder voor de exploitatie van het winkelcentrum Dampoort t.g.v. schade en herstellingswerken tot een minimum te beperken, doch steeds mits daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfpachter te hebben bekomen.

Artikel 4 – Gebruik van het parkeerterrein– Garanties ten aanzien van derde partijen

- 4.1. Het Gebruiksrecht is beperkt, in die zin dat Stad Gent het centrale parkeerterrein en het voorplein uitsluitend zal gebruiken voor de exploitatie als parkeergelegenheid in functie van het algemeen belang.
- 4.2. Stad Gent zal op het centrale parkeerterrein volgend parkeerregime installeren, waarvan de modaliteiten zullen vastgelegd worden in een door de Gemeenteraad van de Stad Gent goedgekeurd Aanvullend Reglement: zone met beperkte parkeertijd (blauwe zone), overeenkomstig KB 1/12/1975 art. 27.1, van maandag tot zaterdag tussen 09u en 19u, met een maximum parkeerduur van 2 uur. De bewonerskaart is niet geldig binnen vermelde venstertijden.
Buiten de venstertijden (tussen 19u en 9u en zon- en feestdagen) geldt vrij parkeren. De Stad zal de communicatie en de signalisatie voor het parkeerregime van het centrale parkeerterrein voor zijn rekening nemen.
- 4.3. Op het centrale parkeerterrein wordt een aparte zone voorzien voor een personeelsparking, met een maximum van 50 parkeerplaatsen, die voorbehouden is voor de werknemers van de handelszaken gelegen op het winkelcentrum Dampoort. De erfpachter onderhandelt de beginvoorwaarden² en legt deze vast per bedrijf. Dit zal een afgescheiden zone zijn, ofwel aparte parkeerplaatsen die duidelijk voorbehouden zijn en die in samenspraak met de Stad Gent worden vastgelegd op een inrichtingsplan. Siklos staat in voor de signalisatie van deze personeelsparking.
- 4.4. Stad Gent zal op het voorplein volgend parkeerregime installeren, waarvan de modaliteiten zullen vastgelegd worden in een door de Gemeenteraad van de Stad Gent goedgekeurd Aanvullend Reglement: betalend parkeren en twee laad-en loszones.
- 4.5. Met uitzondering van de parking voor het personeel, zal het Mobiliteitsbedrijf controle uitoefenen op de naleving van het parkeerregime op het centrale parkeerterrein en het voorplein. De frequentie van de controle is in overeenstemming met gelijkaardige zones in Gent.
- 4.6. Stad Gent zal, op verschillende en duidelijk zichtbare plaatsen de nodige wettelijke alsook informatieve signalisatie op het parkeerterrein aanbrengen. Tevens zullen ook de buurtbewoners door de Stad Gent op de hoogte worden gebracht van de gewijzigde parkeersituatie.

² Elke huurder geeft op hoeveel personeelsleden maximum met de wagen komen. Alle huurders worden aangemaand om het aantal plaatsen tot het strikte minimum te beperken. Huurders met een (vastgelegd) beleid inzake duurzame mobiliteit worden verzocht om de info inzake dit beleid aan Siklos over te maken

- 4.7. Het is Stad Gent uitdrukkelijk verboden om het goed tegen vergoeding ter beschikking te stellen van derden, behalve zoals in deze overeenkomst beschreven.
- 4.8. De Erfpachter zal het vermeld terrein 24 op 24 uren en 7 op 7 dagen open stellen voor gebruik zoals in deze overeenkomst bepaald. De Stad Gent verwijdert het hek tussen het voorplein en het centrale parkeerterrein.

Artikel 5 – Onderhoud en herstellingen

- 5.1 Het centrale parkeerterrein, inclusief de infrastructuur en technische uitrusting, zullen door de Erfpachter op diens kosten worden onderhouden. Herstellingen en vervangingen zullen waar nodig eveneens gebeuren door en ten laste van de Erfpachter of de eigenaar.

Stad Gent zal zonder verwijl en bij een ter post aangetekend schrijven de Erfpachter op de hoogte brengen van elke herstelling die ten laste van deze laatste zou vallen.

Stad Gent zal zonder schadevergoeding alle herstellingen of verbouwingen en in het algemeen alle werken aan het centrale parkeerterrein moeten dulden die noodzakelijk zouden kunnen worden tijdens deze overeenkomst, teneinde de Erfpachter toe te laten zijn verplichtingen goed en onmiddellijk na te komen, ook al duren deze werken meer dan veertig dagen. De planning van deze werken gebeurt in onderling overleg tussen partijen.

De Erfpachter of de eigenaar verbinden zich ertoe de (nefaste) impact van de werken (herstellingen, vervangingen, verbouwingen) voor Stad Gent zo laag mogelijk te houden.

Specifiek met betrekking tot zwerfvuil en sluikestort verbindt de Erfpachter zich ertoe alle zwerfvuil en sluikestort te verzamelen in de door Ivago ter beschikking gestelde container. Ivago staat in voor de ophaling van vermelde container. De kosten voor de ophaling van het sluikestort worden gedragen door Stad Gent.

- 5.2. Het voorplein, inclusief de infrastructuur en technische uitrusting, zullen door de Stad Gent op haar kosten worden onderhouden. Herstellingen en vervangingen zullen waar nodig eveneens gebeuren door en ten laste de Stad Gent.

Stad Gent zal de Erfpachter op de hoogte brengen van elke herstelling en vervanging die ze aan het voorplein zal uitvoeren.

De Stad Gent verbindt zich ertoe de (nefaste) impact van de werken (herstellingen en vervangingen) voor het winkelcentrum zo laag mogelijk te houden.

Artikel 6 – Overdracht van rechten

Het is Stad Gent niet toegelaten om deze Overeenkomst, of enig recht dat hij geniet uit hoofde daarvan, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan enige derde, tenzij de Erfpachter hiertoe vooraf uitdrukkelijk en schriftelijk de toestemming geeft. Indien de Erfpachter zulke toestemming geeft en zulke overdracht van rechten plaatsvindt, dan zullen de cedant en de cessionaris solidair en ondeelbaar tegenover de Erfpachter gehouden zijn voor alle verplichtingen van Stad Gent voortvloeiende uit deze Overeenkomst.

Het staat de Erfpachter te allen tijde vrij om deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde naar vrije keuze van de Erfpachter, waarbij in voorkomend geval deze derde de rechten en verplichtingen die voor de Erfpachter voortvloeien uit deze overeenkomst zal overnemen.

Artikel 7 – Belastingen en andere kosten

Alle belastingen of heffingen, die betrekking hebben op het sluiten van deze Overeenkomst of op gedeelten of op het geheel van het parkeerterrein of die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het gebruik ervan door Stad Gent, zijn voor rekening van Stad Gent en kunnen niet worden verhaald op de Erfpachter met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 8 – Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad.

Artikel 9 - Geschillen

De rechtbanken van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, zullen exclusief bevoegd zijn om te oordelen over alle geschillen die ontstaan uit of betrekking hebben op deze overeenkomst.

Gedaan te Gent, op

Opgemaakt in tweevoud, waarbij elke Partij verklaart een origineel ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Voor Stad Gent,

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Voor de Erfpachter,



Klaas Blondé
Gedelegeerd bestuurder

Voor de burgemeester

(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Filip Watteuw

Schepen van Mobiliteit en Openbare
Werken