

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

## **Overeenkomst tot toekenning van een optie op een opstalrecht**

### **Tussen de partijen:**

**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 "**de Optiegever**",

en

**2) nv PMV re Vinci**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, oude Graanmarkt 63, ingeschreven in het RPR te Brussel onder nummer 0883.300.212 en hier overeenkomstig de bijzondere volmachten rechtsgeldig vertegenwoordigd door 2 gezamenlijk handelende bestuurders uit de categorie B1 en A, overeenkomstig de bijzondere volmacht verleend door de raad van bestuur op 29 oktober 2014 en gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 november 2014 :

- Elke Van de Walle, groepsmanager (bijzonder gevolmachtigde categorie B1)
- Michel Casselman, algemeen manager (bijzonder gevolmachtigde categorie A)

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

### **OVERWEGENDE DAT:**

1° De Optiegever een erfpachtovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar van het Goed, zoals beschreven in artikel 3 van deze Overeenkomst. Dit erfpachtrecht dient evenwel nog notarieel te worden verleden.

2° De Optiegever aan de Optiehouder het recht verleent om tegen de in voorliggende overeenkomst omschreven voorwaarden en modaliteiten een opstalrecht op het Goed te verwerven.

3° Huidige Overeenkomst beoogt deze voorwaarden en modaliteiten nader uit te werken met het oog op de toekomstige uitoefening dan wel overdracht van deze Optie.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 1. Definities en interpretatie**

##### **1.1. Definities**

In het kader van deze Overeenkomst en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen die met een hoofdletter geschreven worden, de hierna volgende betekenis hebben:

Bijlage: De huidige en toekomstige bijlagen of één of meerdere daarvan al naar gelang de context, die integraal deel uitmaken van deze Overeenkomst.

Duur van de Optie: De duurtijd van de Optie, zoals bepaald in Artikel 4 van deze Overeenkomst.

Goed: Het onroerend goed, voorwerp van deze Overeenkomst, zoals bedoeld en beschreven in Artikel 3 van deze Overeenkomst.

Optie: Het overdraagbare recht tot verwerving van een opstalrecht, zoals beschreven in deze Overeenkomst.

Optiepremie: de vergoeding die aan de optiegever wordt betaald, zoals bepaald in artikel 7.1. van deze overeenkomst.

Overeenkomst: Voorliggende overeenkomst met al haar huidige en toekomstige Bijlagen.

Uitoefenprijs: De prijs voor het vestigen van een opstal op het Goed die aan de Optiegever zal betaald worden zoals bepaald in artikel 7.2 van deze Overeenkomst.

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Werkdag: Elke dag met uitsluiting van zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen.

##### **1.2. Interpretatieregels**

1) Behoudens indien uitdrukkelijk anders aangegeven, gelden verwijzingen naar de overwegingen, artikels, clausules, paragrafen, Bijlagen en/of andere bepalingen als verwijzingen naar de overwegingen, artikels, clausules, paragrafen, Bijlagen en/of andere bepalingen van deze Overeenkomst.

2) De overwegingen voorafgaand aan en Bijlagen volgend op het corpus van deze Overeenkomst maken integraal deel uit van de deze Overeenkomst, en verwijzingen naar deze Overeenkomst zullen, behoudens indien uitdrukkelijk anders aangegeven, gelden als verwijzingen naar deze Overeenkomst met inbegrip van de bedoelde daaraan voorafgaande overwegingen en daaropvolgende Bijlagen.

3) De woorden “zoals”, “onder meer” en “onder andere” betekenen onder meer c.q. onder andere, doch zonder beperking, ook indien dit laatste niet uitdrukkelijk is aangegeven.

4) Woorden die aangegeven zijn in hun enkelvoudvorm zullen betrekking hebben op hun meervoud en vice versa en woorden die een grammaticaal geslacht aanduiden zullen betrekking hebben op alle geslachten.

5) Een “persoon” heeft zowel betrekking op een natuurlijke persoon als op een rechtspersoon, evenals iedere stichting, vennootschap of vereniging zonder rechtspersoonlijkheid en overheidsinstelling en/of –dienst (met of zonder rechtspersoonlijkheid en ongeacht welk recht erop van toepassing is of de rechtsorde waaronder het is opgericht of bestaat).

6) Een wetsbepaling waarnaar wordt verwezen in deze Overeenkomst, moet worden geïnterpreteerd als de betrokken wetsbepaling zoals die van tijd tot tijd bestaat en in voorkomend geval wordt geamendeerd, en zal voorts ook geacht worden een verwijzing in te houden naar alle in uitvoering van de betrokken wetsbepaling tot stand gekomen regelgeving.

7) Waar naar een tijdstip wordt verwezen, wordt dat geacht te gelden per referentie aan de tijd in Brussel en verwijzingen naar een dag (zoals in het geval van een Werkdag) hebben betrekking op een periode van vierentwintig uren lopende van middernacht tot middernacht. Voor de berekening van de loop van een termijn wordt gerekend vanaf de eerstvolgende dag (c.q. Werkdag) na de dag (c.q. Werkdag) waarop de gebeurtenis plaatsvindt die de termijn heeft doen ingaan. De dag waarop de termijn vervalt, is in de termijn begrepen. Indien de vervalddag geen Werkdag is, wordt de vervalddag uitgesteld tot op de eerstvolgende Werkdag. Tenzij anders aangegeven in deze Overeenkomst, worden alle termijnen berekend in Werkdagen.

8) Met de woorden “ervoor zorgen”, “bewerkstelligen” of iedere daaraan gelijkaardige of daarvan afgeleide uitdrukking beogen de Partijen uitdrukking te geven aan het Belgische concept van de “sterkmaking” en aldus resultaatsverbintenissen in het leven te roepen.

9) De inhoudsopgave en hoofdingen in deze Overeenkomst zijn enkel bedoeld voor het gemak van de referentie en om opzoekingen te vergemakkelijken; zij hebben geen betekenis bij of invloed op de interpretatie van de bepalingen van de Overeenkomst.

## **Artikel 2. Doelstelling van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst heeft tot doel om (1) de modaliteiten vast te leggen waaronder de Optiegever een Optie op een opstalrecht op het Goed verleent aan de Optiehouder en (2) de Optiehouder te informeren omtrent de bijzondere kenmerken van het Goed. Wat betreft de inhoud, het regime en de modaliteiten van het te vestigen opstalrecht, wordt integraal verwezen naar het aan deze overeenkomst als Bijlage 2 gehechte ontwerp van opstalovereenkomst.

## **Artikel 3. Het Goed**

### **3.1. Kadastrale beschrijving van het Goed**

De Optiegever belooft onherroepelijk een opstalrecht te verlenen aan de Optiehouder op het volgende onroerend Goed (zoals ook aangeduid op onderstaande planfiguur, als Bijlage 1 hierbij):

- 1) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotastraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 133 E;
  - 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotastraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 134L, en
  - 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotastraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 135F;
- zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld op een plan als bijlage.

De totale in opstal te nemen oppervlakte van de percelen bedraagt ongeveer 461 m<sup>2</sup>. De precieze inplanting van het in opstal te nemen gedeelte van de drie kadastrale percelen, zal blijken uit het opmetingsplan dat onmiddellijk na het lichten van de optie en uiterlijk voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte zal worden opgemaakt.

Hierna “het Goed” genoemd.

### **3.2. Kenmerken van het Goed**

De Optiegever wijst de Optiehouder erop dat het Goed op datum van ondertekening van deze Overeenkomst beantwoordt aan de hierna volgende kenmerken.

#### **3.2.1. Ruimtelijke ordening en stedenbouw**

##### **3.2.1.1. Planologische bestemming**

Volgende plannen zijn van toepassing op betreffend Goed:

\*Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent’ d.d. 16/12/2005

\*Gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ d.d. 14/09/1977

##### **3.2.1.2. Diverse verklaringen**

De Optiegever verklaart dat voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna “VCRO”) en dat voor het Goed geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

De Optiegever verklaart op datum van ondertekening van deze Overeenkomst:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het Goed, en voor alle constructies die door hem opgericht werden een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat het Goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

##### **3.2.2. Bodem**

De Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de uitvoeringsbesluiten bij dit decreet. Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de saneringsplicht en de aansprakelijkheid welke voortvloeit uit de informatieverplichting.

Na uitleg gekregen te hebben 1) dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en 2) dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er voorafgaand aan de overdracht ervan een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), heeft de Optiegever verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van onderhavige overeenkomst geen risico-inrichting gevestigd is of was.

## **HOOFDSTUK 2. DE OPTIE**

### **Artikel 4. Inhoud van de Optie**

Binnen de hieronder bepaalde duur en op de hieronder bepaalde wijze kan de Optiehouder de Optie lichten en zo het opstalrecht op het Goed vestigen tegen de voorwaarden vervat in het ontwerp van opstalovereenkomst, zoals opgenomen als Bijlage 2 hierbij.

### **Artikel 5. Duur van de Optie**

De Optie, verstrekt door de Optiegever, geldt voor een termijn die ingaat op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen en minstens op de datum van de definitieve goedkeuring van de onderhandse erfpachtovereenkomst tussen de Stad en het OCMW Gent mbt deze percelen door hun bevoegde organen en die van rechtswege verstrijkt een (1) jaar (in kalenderdagen) later om vierentwintig uur.

De duur van de Optie wordt evenwel opgeschort voor de duur van enige betwisting in geval van juridische aanvechtingen (procedure en beroepsmogelijkheden) van de in het kader van de realisatie van het kinderdagverblijf aangevraagde/afgeleverde vergunningen en/of machtigingen, evenals betwistingen ten aanzien van enig toepasselijk ruimtelijk uitvoeringsplan, eenmaal goedgekeurd.

## **Artikel 6. Uitoefening van de Optie**

De Optiegever zal de Optiehouder bij gewoon schrijven of per email op de hoogte brengen van de datum van de definitieve goedkeuring van de onderhandse erfpachtovereenkomst tussen de Stad en het OCMW Gent.

Het uitoefenen van de Optie dient te gebeuren bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs door de Optiehouder gericht aan de Optiegever op het adres vermeld op de eerste bladzijde en zulks verzonden vóór het verstrijken van de Duur van de Optie.

De datum van de poststempel geldt als bewijs van de datum van verzending.

## **Artikel 7. Prijs**

### **7.1. Optiepremie**

De Optie wordt gratis verstrekt aan de Optiehouder.

### **7.2. Uitoefenprijs**

Er dient geen Uitoefenprijs van de Optie te worden betaald.

De Optiehouder zal de eventuele opmetingskosten van het Goed betalen.

## **Artikel 8. Verplichtingen optiegever hangende de Optie**

Op de Optiegever, erfpachter van het Goed, rust tot op het ogenblik van vestiging van het opstalrecht, dan wel tot het einde van de Duur van de Optie, de verplichting om het in opstal te geven Goed naar behoren te onderhouden en het als een goed huisvader te beheren en te gebruiken. Eveneens is het hem tot op het genoemde ogenblik verboden om zonder schriftelijke toestemming van de Optiehouder iets te doen (bv. bouwen, het Goed met erfdiensbaarheden bezwaren, een persoonlijk of zakelijk recht vestigen) of na te laten waardoor het lichten van de Optie door de Optiehouder op enigerlei wijze bemoeilijkt, dan wel in het gedrang zou kunnen worden gebracht.

## **Artikel 9. Het recht van de Optiehouder om bouwtechnische onderzoeken uit te voeren op het Goed**

De Optiegever staat vanaf de toekenning van de Optie aan de Optiehouder toe om het Goed te betreden zodat de Optiehouder de nodige bodemonderzoeken kan uitvoeren teneinde de bouwtechnische mogelijkheden op het Goed te onderzoeken. Optiehouder kan hiervoor evenwel slechts de nodige boringen uitvoeren op en stalen te nemen van het Goed, na toestemming van de eigenaar van betreffende goederen, zijnde het OCMW Gent. Het voorgaande houdt geen overname in door de Optiehouder van enige verplichting overeenkomstig het Decreet van 27 oktober 2006

betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

### **HOOFDSTUK 3. RECHTSGEVOLGEN VAN DE UITOEFENING**

#### **Artikel 10. Vestiging opstalrecht**

Na het lichten van de Optie komt vanaf het verlijden en de ondertekening van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht, zoals beschreven in Bijlage 2, ten gunste van de opstalnemer een opstalrecht tot stand.

De Partijen verbinden zich ertoe voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte tot vestiging van het recht van opstal uiterlijk binnen de vier (4) maanden nadat de Optie werd gelicht.

#### **Artikel 11. Verbintenissen in hoofde van de Optiegever**

De Optiegever verbindt zich ertoe om, onverwijld na ontvangst van het aangetekende schrijven, zoals bedoeld in Artikel 6 hierboven, op zijn eigen kosten alle maatregelen te treffen teneinde het rechtsgeldig tot stand brengen van het opstalrecht mogelijk te maken en het verlijden van de authentieke akte van opstal voor te bereiden. Deze maatregelen betreffen onder meer, maar zijn niet beperkt tot:

1. Het nemen van maatregelen vereist in het licht van de verplichtingen die in het kader van een overdracht van gronden voortvloeien uit het decreet van 27 oktober 2006 voor bodemsanering en bodembescherming;
2. Het bezorgen van de vereiste informatie aan de notaris met het oog op de voorbereiding van het verlijden van de authentieke akte.

#### **Artikel 12. Hypothecaire toestand**

Onderhavige belofte tot vestiging van een opstalrecht wordt gedaan en aanvaard onder de verplichting voor de Optiegever om, voor zover de Optie rechtsgeldig werd gelicht, een opstalrecht op het Goed, vrij en zuiver van alle lasten en hypotheek waarmede het zou kunnen bezwaard zijn, te vestigen ten voordele van de Optiehouder.

Indien het Goed zou bezwaard zijn met een hypotheek, of indien geldige beslagen aan de instrumenterende notaris zouden betekend zijn of worden, voor een bedrag dat hoger is dan de Uitoefenprijs, dan wordt de opstal geacht tot stand te komen onder de opschortende voorwaarde van het geschreven akkoord vanwege de schuldeisers, welk akkoord moet worden bekomen ten laatste acht dagen vóór de hierna vermelde uiterste datum voor het verlijden van de notariële akte en waaruit moet blijken dat de betreffende schuldeisers handlichting geven van hun inschrijving, overschrijving of beslag.

Deze voorwaarde is bedongen in het belang van de opstalnemer die zich als enige hierop kan beroepen.

#### **Artikel 13. Splitsing zonder verkavelingsvergunning**

In zoverre de uitoefening van de Optie de verdeling van een onroerend Goed zonder verkavelingsvergunning tot gevolg zou hebben, zal de instrumenterende notaris met toepassing van artikel 5.2.2 VCRO, het plan van verdeling alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, voorleggen aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De eventuele opmerkingen van het College van Burgemeester en Schepenen zullen in de akte overgenomen worden.

Indien er niet wordt ingestemd met de afsplitsing van het Goed zal de Optiehouder gerechtigd zijn om af te zien van de vestiging van het opstalrecht, zonder dat enige schadevergoeding van welke aard ook verschuldigd zal zijn.

#### **HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN**

##### **Artikel 14. Kosten**

Iedere Partij zal de kosten en uitgaven dragen die zij heeft gemaakt of nog zal maken in verband met de onderhandeling, de ondertekening en de uitvoering van deze Optieovereenkomst.

##### **Artikel 15. Overdraagbaarheid**

Deze Overeenkomst en de erin opgenomen rechten en verplichtingen zijn, geheel of gedeeltelijk, overdraagbaar aan de ondernemingen die ten aanzien van de Optiehouder verbonden of geassocieerde vennootschappen in de zin van de artikelen 5 t.e.m. 12 van het Wetboek van vennootschappen zijn door eenvoudige kennisgeving vanwege de Optiehouder aan de Optiegever door middel van een ter post aangetekende brief of door schriftelijke kennisgeving door de Optiegever.

##### **Artikel 16. Gevolgen nietigheid bepaling(en)**

De nietigheid of niet-afdwingbaarheid van één of meer bepalingen van deze Overeenkomst brengt de geldigheid en/of afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst niet in het gedrang.

##### **Artikel 17. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank**

Deze Overeenkomst is onderworpen aan en zal geïnterpreteerd worden volgens het Belgische recht. Ingeval van betwisting tussen de Partijen aangaande de uitvoering van de Overeenkomst, zijn alleen de rechtbanken van het arrondissement Gent bevoegd om kennis te nemen van de betwistingen.

\* \* \*

Opgesteld te Gent op

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16  
juni 2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
Schepen

Voor PMVre Vinci nv,

Elke VAN DE WALLE  
Groepsmanager

Michel CASSELMAN  
Algemeen manager

## **OPSTALOVEREENKOMST**

“De Stad Gent treedt hier enkel op als erfpachter van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening en sociale zekerheid, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.”.

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

- 1) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 133 E;**
- 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 134L, en**
- 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, perceel 135F**

**zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld op een plan als bijlage.**

De totale in opstal te nemen oppervlakte bedraagt bij raming 461 m<sup>2</sup>. De precieze inplanting van het in opstal te nemen gedeelte van de drie kadastrale percelen, zal blijken uit het opmetingsplan dat voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte door een beëdigd landmeter-expert zal worden opgemaakt. Partijen zullen voorafgaand hun akkoord moeten verlenen aan dit opmetingsplan.

Betreffende percelen zijn eigendom van het OCMW Gent, die het voor een duur van 33 jaar in erfpacht gegeven heeft aan de Stad, waardoor deze de vereiste hoedanigheid verklaart te hebben om er over te beschikken.

### **Voorwaarden**

#### **Artikel 1 - Bestemming**

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd als kinderdagverblijf.

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.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Zodra in het opgerichte goed gedurende een periode van meer dan één jaar geen kinderdagverblijf wordt uitgebaat of geen activiteiten worden ondernomen met het oog op de uitbating van een kinderdagverblijf, is de Stad gerechtigd om de vervroegde beëindiging van deze overeenkomst te vorderen, zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de opstalhouder.

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

1. De goederen worden in de opstalovereenkomst gegeven in hun 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 erfdienstbaarheden.

De Stad wijst er wel op dat de kans bestaat dat er onder het terrein ondergrondse hoogspannings- of andere leidingen aanwezig zijn en dat hiermee rekening dient te worden gehouden bij het optrekken van het gebouw zoals vermeld in artikel 1.

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

De opstalhouder zal een recht van doorgang hebben van op de in opstal genomen percelen alover het overige gedeelte van het perceel 135 F, en desgevallend ook over de overige gedeeltes van perceel 134 L en 133 E. Het tracé en de modaliteiten van de doorgang zullen verder gespecificeerd worden in de notariële akte na opmeting van de percelen en intekening van de inplanting van de op te richten gebouwen.

Eveneens bekomt de opstalhouder toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in het in opstal gegeven onroerende goed. 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. Het tracé van deze erfdienstbaarheid zal eveneens gespecificeerd worden in de notariële akte na opmeting van de percelen en de intekening van de inplanting van de op te richten gebouwen.

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

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 32 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 4 - Opstalvergoeding**

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

Alle belastingen, taksen en heffingen van welke aard ook, nu of later geheven, 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 ingang van onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 5 – Oprichting opstallen**

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

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.

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.

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.

De opstalhouder zal in het bijzonder een modulair gebouw oprichten, met bijhorende buitenruimte, dat dienstig zal zijn als een kinderopvangverblijf.

### **Artikel 6 - Onderhoud en herstellingen**

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

## **Artikel 7 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen**

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - 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.
2. De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een gepaste verzekering, teneinde zich tegenover de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.
3. Na voltooiing van de werken verbindt de opstalhouder of zijn rechtsopvolger 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.

### **-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 aantoonde 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

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

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.

## **Artikel 8 – Einde opstalovereenkomst**

Bij het eindigen van de opstalovereenkomst na verloop van de termijn bepaald in artikel drie zullen al de opgerichte constructies en installaties door de opstalhouder verwijderd worden waarvoor onderhavige opstalovereenkomst werd aangegaan, zonder dat de Stad gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

De zakelijke of persoonlijke rechten die de opstalhouder zou hebben toegestaan, moeten bij de

beëindiging van de overeenkomst, in welke gevallen ook, niet door de Stad worden gerespecteerd.

### **Artikel 9 – Conventioneel voorkeepsrecht**

In geval van verkoop of overdracht, ten welkdanige titel ook, van voorschreven goederen door de eigenaar - in casu het OCMW - is bedongen in artikel 7 van de erfpachtovereenkomst tussen het OCMW en de Stad dat deze laatste en diens opstalhouder het respectievelijke goed vóór alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden.

In geval van vrijwillige verkoop of overdracht zal de opstalhouder dit recht van voorkeepsrecht op straffe van verval dienen uit te oefenen binnen de 60 dagen nadat haar het inzicht van de eigenaar - in casu het OCMW - om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werd gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

In geval van openbare verkoop zal de opstalhouder hun recht van voorkeepsrecht, op straffe van verval, dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing. Hierbij zal de Stad gehouden zijn de opstalhouder minstens 60 dagen op voorhand per aangetekend schrijven in kennis te stellen van de plaats, dag en uur van de openbare verkoop. De Stad zal de instrumenterende notaris opleggen om bij het einde van de biedingen en vóór de toewijzing in het openbaar de vraag te stellen of de opstalhouder of haar gevolmachtigde wenst aan te kopen tegen de laatst geboden prijs; indien deze laatste het goed wenst aan te kopen is de verkoop aan de opstalhouder definitief. Ingeval de opstalhouder niet wenst aan te kopen, alsook ingeval van zijn afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet. Ingeval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient dezelfde procedure gevolgd te worden.

In ieder geval waarin het goed wordt verkocht of overgedragen aan een derde, zal de Stad voorzien dat de overnemer uitdrukkelijk verklaart kennis te hebben genomen van deze overeenkomst en dat hij er zich toe verbindt deze volledig na te leven.

### **Artikel 10 - Onteigening**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder 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 opstal 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 voorkeepsrecht of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed

### **Artikel 11 - 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 opstalhouder betekende ingebrekestelling:

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;

c] indien de exploitatie door de opstalhouder langer dan een jaar zou worden stilgelegd;

e] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

f] ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij 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.

g] ingeval de opstalhouder in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

h] ingeval de opstalhouder het voorkeurrecht van de opstalgever tot het in huur nemen van de op te richten opstallen, zoals hieronder bepaald in artikel 13 miskent.

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 opstalhouder.

## **Artikel 12 - Overdracht**

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

De opstalhouder en de kandidaat nieuwe opstalhouder zullen deze overdracht aan de Stad meedelen per aangetekend schrijven. Hierin zal dienen vermeld te worden: de naam en voornamen of de maatschappelijke benaming, alsmede het adres of de maatschappelijke zetel van de overnemer, de datum van inwerkingtreding en eventueel, indien niet het gehele opstalrecht wordt overgedragen, het deel van het eigendom waarop de overdracht betrekking heeft.

In elk geval zullen de opstalhouder en zijn 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.

## **Artikel 13 – Voorkeurrecht**

De opstalhouder verleent aan de opstalgever een voorkeurrecht, om bij voorrang voor alle andere partijen, de op te richten modulaire crèche na de oplevering ervan in huur te nemen tegen de door de opstalhouder bepaalde voorwaarden.

Met dit doel zal de opstalhouder de opstalgever bij aangetekend schrijven in kennis brengen van de voorwaarden waartegen de gebouwde opstallen in huur zullen worden gegeven.

De opstalgever beschikt over een termijn van 2 maanden om haar engagement tot het in huur nemen van de betreffende opstallen onder de gestelde voorwaarden kenbaar te maken.

Indien de opstalhouder de gebouwde opstallen met miskenning van het hierboven genoemde voorkeurrecht voor de Stad in huur geeft aan een derde partij, wordt de opstalovereenkomst overeenkomstig artikel 11 van deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

## **Artikel 14 - Hypotheek**

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt.

## **Algemene bepalingen**

### **Artikel 15 – 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 aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris Daisy Dekegel, Lloyd Georgelaan 11, 1000 Brussel.

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

### **Artikel 16 – 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 17 – Geschillen**

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de opstalhouder 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 Oost-Vlaanderen behoren.

### **Artikel 18 - Bezoek**

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken na afspraak met de exploitant.

### **Artikel 19 - Bodemattest**

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst bodemattesten 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 deze attesten, afgeleverd door OVAM op 13,20 maart en 24 april 2015 luidt als volgt:

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

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 20- Stedenbouwkundige inlichtingen**

#### **20.1VCRO**

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) voor het onroerend goed gelegen te Hutsepotstraat 33 (perceel 134 L en 133 E) werden geen verkavelingsvergunning noch stedenbouwkundige vergunning uitgereikt, voor het onroerend goed gelegen te Hutsepotstraat 29 werden geen verkavelingsvergunning doch volgende stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt;
  - de bouw van 27 assistentiewoningen en 32 parkeerplaatsen – dossiernummer 629830 – datum beslissing over de aanvraag: 27/01/2015
  - het bouwen van assistentiewoningen op Campus Zwijnaarde – dossiernummer 625353 – datum beslissing over de aanvraag: 06/06/2013
  - de oprichting van een nieuw rusthuis: tehuis Zonnebloem – grond inrichtingen voor het parkeren van voertuigen – dossiernummer 601242 – datum beslissing over de aanvraag: 05/12/2003
  - de aanleg van wegenis, het verbouwen van een lokaal voor nutsvoorzieningen, de overkapping voor medische gassen, de aanleg van een vijver en een ondergronds regenwaterbufferbekken - dossiernummer 554621 – datum beslissing over de aanvraag: 31/03/2005
  - het slopen van bijgebouwen (oud stelsel) - dossiernummer 546702 – datum beslissing over

de aanvraag: 26/04/1984

-het ombouwen van annexen tot feestzaal (oud stelsel) - dossiernummer 546698 – datum beslissing over de aanvraag: 25/02/1964

-bouwen van een rustoord voor bejaarden - dossiernummer 539336 – datum beslissing over de aanvraag: 04/11/1966

- b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen met de benaming gebruikt in het plannen register is woongebieden;
- c) voor de onroerende goederen werd geen dagvaarding 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) de onroerende goederen zijn niet opgenomen in een aan het voorkeepsrecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;
- e) voor de overdracht is het verplichte asbuult-attest niet uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.
- f) de goederen zijn niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

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.

De Stad verklaart dat zij betreffende de in opstal gegeven goederen het stedenbouwkundige uittreksel, voor de Hutsepotstraat 33 (percelen 134 L en 133 E) verleend op 12 februari 2015 en op 7 mei 2015 en voor de Hutsepotstraat 29 verleend op 24 maart 2015 door de Stad Gent, 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.

## 20.2 Risicozone voor overstroming

De Stad Gent verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

## 20.3 Decreet Natuurbehoud

De opstalgever verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

## 20.4 Bosdecreet

De opstalgever verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

## 20.5 Monumenten en landschappen

De opstalgever verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

## 20.6 Inventaris bouwkundig erfgoed (<http://inventaris.vioe.be>)

De opstalgever verklaart dat voorschreven goederen niet opgenomen zijn in de Inventaris

Bouwkundig Erfgoed.

**Artikel 21 – 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.

**Artikel 22 – Opschortende voorwaarde**

Partijen hebben er kennis van genomen dat onderhavige overeenkomst voor de Stad dient te worden goedgekeurd door de Gemeenteraad, en dat dit besluit onderhevig is aan het bestuurlijk toezicht.

Mits deze beslissing en voor zover deze niet wordt geschorst of vernietigd door het bestuurlijk toezicht zal de onderhavige overeenkomst een aanvang nemen zoals voorzien in deze overeenkomst.

Waarvan akte