

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

## **ERFPACHTOVEREENKOMST**

### **Tussen de partijen**

**1) het OCMW Gent, Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn**, gevestigd te 9000 Gent, Onderbergen 86, in uitvoering van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. voor wie handelen:

- a) de heer Rudy Coddens, voorzitter,
- b) de heer Luc Kupers, secretaris,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**het OCMW**",

en

**2) 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 anderzijds en hierna genoemd "**de Stad**",

**wordt overeengekomen wat volgt:**

### **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Het OCMW verklaart eigenaar te zijn van:

Drie percelen grond gelegen te

- 1) 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent 24° afdeling, sectie C, perceel 133 E;
- 2) 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24° afdeling, sectie C, perceel 134L, en
- 3) 9052 Gent, Hutsepotstraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24° afdeling, sectie C, perceel 135F

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

### **eigendomsbewijs**

Het goed gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29 (perceelnr. 135 F) is eigendom van het OCMW sedert meer dan dertig jaar.

Het goed gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33 (perceelnrs. 134 L en 133 E) werd door het OCMW aangekocht bij akte van 7 november 2012, verleden voor notaris Christophe Blindeman, overgeschreven te Gent, op het eerste kantoor de hypotheke op 23 november 2012 onder 17412.

## **II. OVEREENKOMST**

Het OCMW verklaart bij onderhavige overeenkomst in erfpacht te geven aan de Stad:

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

Hierna genoemd 'het goed'.

De totale in erfpacht te nemen oppervlakte bedraagt bij raming 461 m<sup>2</sup>. De precieze inplanting van het in erfpacht te nemen gedeelte van de drie kadastrale percelen, zal blijken uit het opmetingsplan dat voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte zal worden opgemaakt.

### **Artikel 1 – Bestemming**

Het goed wordt in erfpacht gegeven met het oog op de realisatie van een gebouw, bestemd als kinderdagverblijf.

Het OCMW is ervan op de hoogte dat de Stad het goed in opstal zal geven aan een derde partij, nl. de Participatiemaatschappij Vlaanderen ( de nv PMV re Vinci) die betreffend gebouw zal oprichten, en die eveneens zal instaan voor de realisatie van de bestemming ervan.

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

1. De goederen worden in erfpacht gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De Stad 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 het OCMW 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.

Het OCMW verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden.

Het OCMW 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 Stad zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het kinderdagverblijf.

De Stad zal een recht van doorgang hebben van op de in erfpacht 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 Stad toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van het OCMW. 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 erfpacht tussen partijen geldt.

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

3. Het OCMW is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. Het OCMW 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 erfpachtrecht**

Het erfpachtrecht wordt verleend voor een periode van 33 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 4 - Canon**

De jaarlijkse canon bedraagt 4.173,21 euro en is verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte.

Indien uit het definitieve opmetingplan zal blijken dat een kleinere oppervlakte dan 461 m<sup>2</sup> in erfpacht zal worden genomen, zal de canon pro rata worden aangepast aan deze verminderde oppervlakte.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk de vijfde dag na de vervalddag van ieder jaar. De canon moet gekweten worden door storting of overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE23 0910 0093 7491 van het OCMW met vermelding van volgende mededeling “erfpachtcanon Hutsepotstraat”.

Alle belastingen, taksen en heffingen van welke aard ook, nu of later geheven, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed, de door of voor de Stad

opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de Stad uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het erfpachtrecht, zijn ten laste van de Stad of diens rechtsopvolger(s), vanaf de ingang van onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 5 - Onderhoud en herstellingen**

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

### **Artikel 6 – Einde erfpachtovereenkomst**

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

De zakelijke of persoonlijke rechten die de Stad zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, in welke gevallen ook, niet door het OCMW worden gerespecteerd.

### **Artikel 7 – Conventioneel voorkooprecht**

In geval van verkoop of overdracht, ten welkdanige titel ook, van voorschreven goederen, zal de Stad of diens opstalhouder het respectievelijke goed vóór alle derden kunnen aankopen, tegen dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden.

In geval van vrijwillige verkoop of overdracht zal de Stad of diens opstalhouder dit recht van voorkoop op straffe van verval dienen uit te oefenen binnen de 60 dagen nadat haar het inzicht van 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 Stad of diens opstalhouder zijn recht van voorkoop, op straffe van verval, dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing. Hierbij zal het OCMW gehouden zijn de Stad of diens opstalhouder minstens 60 dagen op voorhand per aangetekend schrijven in kennis te stellen van de plaats, dag en uur van de openbare verkoop. Het OCMW 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 Stad of diens opstalhouder wenst aan te kopen tegen de laatst geboden prijs; indien deze laatste het goed wenst aan te kopen is de verkoop aan de Stad of diens opstalhouder definitief. Ingeval de Stad of diens 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 het OCMW 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 8– Overdracht - Zakelijke rechten - Hypotheek**

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

## Algemene bepalingen

### **Artikel 9– 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 erfpachtrecht Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27 aangesteld.

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

### **Artikel 10 – 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 11 - Bodemattest**

Het OCMW verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM voor de diverse percelen, waarop het erfpachtrecht rust, en de Stad in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op 13 maart 2015, 20 maart 2015 en 24 april 2015 luidt als volgt:

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

Het OCMW 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.

Het OCMW 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 12- Stedenbouwkundige inlichtingen**

#### **12.1VCRO**

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 voorkeurecht 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, 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.

Het OCMW verklaart dat zij betreffende de in erfpacht 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 erfpachter 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.

## 12.2 Risicozone voor overstroming

Het OCMW verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

### 12.3 Decreet Natuurbehoud

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

### 12.4 Bosdecreet

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

### 12.5 Monumenten en landschappen

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

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

Het OCMW verklaart dat de voorschreven goederen niet opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

## **Artikel 13 – Ontbindende voorwaarde**

Onderhavige erfpachtovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van het niet lichten van de optie tot het recht van opstal door de Participatiemaatschappij Vlaanderen op de grond die het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, en dit binnen de termijn van 1 jaar, ingaand op de eerste dag van de maand volgend op de goedkeuring door beide partijen van onderhavige erfpachtovereenkomst.

## **Artikel 14 – Opschortende voorwaarde**

Partijen hebben er kennis van genomen dat onderhavige overeenkomst voor de Stad dient te worden goedgekeurd door de Gemeenteraad en voor het OCMW door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, 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.

## **Artikel 15 – Geschillen**

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] het OCMW op zijn vestigingsadres.

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 – 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 17 – Openbaar nut**

Partijen verklaren dat betreffende erfpachtovereenkomst wordt gesloten om redenen van openbaar nut.

Voor het OCMW,

Voor de Stad Gent,

De secretaris

De Voorzitter

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van  
16 maart 2014)

Luc KUPERS

Rudy CODDENS

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen