

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 juni 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00483

Onderwerp:

Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29 en 33 ; verlenen van een optie op het in opstal nemen van de onroerende goederen 1) deel van de percelen gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29 en 33 en 2) het deel van het perceel gelegen te 9050 Gent, F. Burvenichstraat met perceelsnummer 80 H - Goedkeuring

Beknorte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met het OCMW Gent, tot het in erfpacht nemen door de Stad voor een periode van 33 jaar van

- 1) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 135F ;
 - 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 134L, en
 - 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent 24^e afdeling, sectie C, perceel 133 E;
- voor een totaal benaderende oppervlakte van 461 m².

Aan de gemeenteraad wordt verder gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot het geven van een optierecht op een opstalovereenkomst aan de nv PMV re Vinci op enerzijds

- 1) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 135F
 - 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 134L, en
 - 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent 24^e afdeling, sectie C, perceel 133 E;
- met een benaderende oppervlakte van 461 m²;

en anderzijds op een perceel grond gelegen te 9050 Gent, Frederik Burvenichstraat, kadastraal gekend als zijnde Gent, 22^e afdeling, sectie B, deel van perceel 80H, met een benaderende oppervlakte van 900 m².

Aan de gemeenteraad wordt verder gevraagd om het college te machtigen om kennis te nemen van en goedkeuring te verlenen aan de precieze inplanting van de definitief in erfpacht en opstal te nemen oppervlakte van de beide terreinen en van het precieze tracé van de eventueel bijhorende erfdiensbaarheden, na opmeting ervan door een beëdigd landmeter-expert.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Elke Decruynaere, Rudy Coddens

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 erfpacht en opstal.

Bijgevoegde bijlage(n):

- erfpachtovereenkomst Hutsepotstraat
- optie tot opstal Hutsepotstraat
- Plan Hutsepotstraat (informatief)
- Schatting Hutsepotstraat (informatief)
- herrekening canon voor 461 m² (informatief)
- optie tot opstal burvenichstraat
- plan burvenichtstraat (informatief)
- schatting Burvenichstraat (informatief)
- financieel advies (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

1. De Stad en bij uitbreiding Vlaanderen kampen met een capaciteitstekort op vlak van kinderopvang.

In dit kader heeft de Participatiemaatschappij Vlaanderen, zich als doel gesteld om op korte termijn dit capaciteitsprobleem aan te pakken, door op 5 jaar tijd 50 bijkomende kinderdagverblijven van telkens 28 plaatsen aan te bieden via een modulair bouwsysteem.

In dit kader deed PMV een oproep bij oa de Stad Gent naar bouwrijpe terreinen om modulaire crèches te bouwen teneinde het capaciteitsprobleem op korte termijn aan te pakken.

2. De Stad heeft haar portefeuille zowel als deze van het OCMW Gent en sogent gescreend. Uit deze screening kwamen twee terreinen naar voor die in aanmerking kwamen voor het bouwen van de modulaire crèches.

Het betreft volgende onroerende goederen:

1. Een terrein, eigendom van het OCMW Gent, gelegen aan de Hutsepotstraat 29 en 33 te 9052 Zwijnaarde, gekend ten kadaster als Gent 24^e afdeling, sectie C, (deel van) perceel 134 L; (deel van) perceel 135 F en (deel van) perceel 133 E met een oppervlakte van ongeveer 461 m².

2. Een terrein, eigendom van de Stad Gent, gelegen aan de Frederik Burvenichstraat te 9050 Gent, kadastraal gekend als zijnde Gent, 22^e afdeling, sectie B, deel van perceel 80H, met een oppervlakte van ongeveer 900 m²,

Met het oog op de ter beschikkingstelling aan PMV voor het bouwen van de modulaire crèches wordt voorgesteld om het terrein aan de Hutsepotstraat 29 en 33 in erfpacht te nemen van het OCMW Gent voor een termijn van 33 jaar om vervolgens in opstal te kunnen geven aan PMV voor een termijn van 32 jaar.

De jaarlijkse canon voor het in erfpacht nemen van dit terrein bedraagt, na schatting ervan, 4173,21 euro.

Eens de Stad erfpachter zal zijn van dit terrein, beschikt ze over de nodige bevoegdheid om het terrein vervolgens in opstal te geven aan de nv PMV re Vinci.

Het terrein gelegen in de F. Burvenichstraat is reeds eigendom van de Stad Gent, zodat de Stad reeds over de nodige bevoegdheid beschikt om een opstalrecht te vestigen op dit terrein.

De venale waarde van dit terrein werd geschat op 494.640,00 euro.

3. Vervolgens wordt gevraagd om aan PMV een 'optierecht op een opstalovereenkomst' te geven gedurende de termijn van 1 jaar. Deze optie wordt PMV verleend om haar in staat te stellen eerst de aanbestedingsprocedure voor de bouw van de modulaire crèches te voeren, en pas nadat een geschikte kandidaat werd gevonden de optie te lichten. Van zodra PMV de optie licht komt er een kosteloos opstalrecht ten voordele van PMV tot stand gedurende een termijn van 32 jaar onder de voorwaarden opgenomen in de optieovereenkomsten.

Dit opstalrecht kadert binnen het algemeen belang, nl. het inspelen op het capaciteitstekort op vlak van kinderopvang binnen de Stad Gent;

Het opstalrecht wordt kosteloos aan PMV verleend onder de last van het gedurende 32 jaar lang voorzien in voorzieningen voor kinderopvang op de in opstal gegeven terreinen.

Het opstalrecht wordt verleend met het oog op de bouw van modulaire crèches.

OP het terrein in de Hutsepotstraat zal 1 crèche worden gebouwd en op het terrein in de F. Burvenichstraat zullen dit er 2 zijn;

Pas bij het lichten van de optie door PMV zal een effectieve opmeting van de beide in opstal te nemen terreinen gebeuren, gezien pas vanaf dat ogenblik de precieze inplanting van de modulaire crèches op het terrein zal gekend zijn.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In dit opzicht wordt aan de gemeenteraad gevraagd haar goedkeuring te geven aan

1) de erfpachtovereenkomst te sluiten met het OCMW Gent voor het terrein in de Hutsepotstraat en

2) de opties tot opstalovereenkomsten te verstrekken aan de nv PMV re Vinci met betrekking tot het perceel in de Hutsepotstraat enerzijds en het perceel in de F. Burvenichstraat anderzijds.

Verder wordt aan de gemeenteraad gevraagd om het college te machtigen om kennis te nemen van en haar akkoord te geven aan de precieze inplanting van het in erfpacht te nemen deel van de percelen gelegen aan de Hutsepotstraat en aan de F. Burvenichstraat nadat de optie door PMV werd gelicht en een opmeting van het onroerend goed werd uitgevoerd door een beëdigd landmeter-expert.

De eventuele vervroegde ter beschikkingstelling van de beide terreinen zal gevraagd worden aan het college eens de precieze inplanting van de in opstal te geven delen van percelen gekend zijn en vastgesteld worden bij collegebesluit.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met het OCMW Gent tot het vestigen van een erfpachtrecht ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 33 jaar ingaand op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte en met betrekking tot het volgend onroerend goed, met een totaal benaderende oppervlakte van 461 m²:

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

tegen een jaarlijkse canon van 4.173,21 euro.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot het verlenen van een 'optie op een kosteloze opstalovereenkomst van 32 jaar' ten voordele van de nv PMV re Vinci voor de duur van 1 jaar ingaand op datum van de ondertekening ervan door beide partijen en met betrekking tot het volgend onroerend goed met een totaal benaderende oppervlakte van 461 m²:

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

Artikel 3:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot het verlenen van een 'optie op een kosteloze opstalovereenkomst van 32 jaar' ten voordele van de nv PMV re Vinci voor de duur van 1 jaar ingaand op datum van de ondertekening ervan door beide

partijen en met betrekking tot het volgend onroerend goed met een benaderende oppervlakte van 900 m²:

Een deel van het perceel gelegen te 9050 Gent, Frederik Burvenichstraat, kadastraal gekend als zijnde Gent, 22^e afdeling, sectie B, (deel van) perceel 80H

Artikel 4:

Machtigt het college van burgemeester en schepenen kennis te nemen van en haar goedkeuring te verlenen aan het opmetingsplan en derhalve de definitieve inplanting van het in erfpacht te nemen en in opstal te geven gedeelte van de kadastrale percelen gelegen aan de Hutsepotstraat en kadastraal gekend als zijnde Gent 24^e afdeling, sectie C, perceel 135 F; 134 L en 133 E;

Artikel 5:

Machtigt het college van burgemeester en schepenen kennis te nemen van en haar goedkeuring te verlenen aan het opmetingsplan en derhalve de definitieve inplanting van het in opstal te geven gedeelte van het kadastraal perceel gelegen aan de Frederik Burvenichstraat en kadastraal gekend als zijnde Gent, 22^e afdeling, sectie B, (deel van) perceel 80 H.

Artikel 6:

Machtigt het college van burgemeester en schepenen om - op basis van het opmetingsplan- kennis te nemen van en haar goedkeuring te verlenen aan het tracé en de modaliteiten van de erfdiensbaarheid van doorgang en het leggen van ondergrondse leidingen ten voordele van het in erfpacht te nemen /opstal te geven perceel gelegen aan de Hutsepotstraat (deel van perceel 135 F, 134 L en 133 E) alover het overige gedeelte van het perceel 135 F en desgevallend ook over de overige delen van de percelen 134 L en 133 E.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gezamenlijk Departement Facility Management — Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2015500108 werd verleend op 20/05/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Voorgestelde uitgaven:							
Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar :							
Artikel	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP
			Jaar X	Jaar X+1	Jaar X+2	Jaar X+3	Jaar X
344210000	6100000		4173,21	4173,21	4173,21	4173,21	4173,21

342300000	6103200		1470,00	1470,00	1470,00	1470,00	1470,00

Toelichting:

Het betreft een jaarlijkse uitgave van 4.173,21 (te indexeren) als erfpachtcanon te betalen door OCMW Gent voor het in erfpacht nemen van een terrein aan de Hutsepotstraat 29 en 33.

De erfpachtovereenkomst wordt gesloten voor 33 jaar en gaat in de eerste dag van de maand n authentieke akte.

De authentieke akte zal pas verleden worden van zodra de nv PMV re Vinci, aan wie de Stad l opstal wenst te geven, haar optierecht tot het in optstal nemen van dit onroerend goed licht;

Dit optierecht loopt gedurende de termijn van 1 jaar vanaf de ondertekening ervan door beide

De tweede lijn heeft betrekking op het optierecht voor de nv PMV re Vinci tot het kosteloos i jaar van een terrein van ongeveer 900 m² aan de F. Burvenichstraat (deel van perceel 80 H). E het terrein, ten belope van 735m², dat momenteel nog braak ligt zal door de groendienst moete bedrag vermeld in de tweede lijn slaat op de gevolgkost aan groenonderhoud, gerekend aan 2 c

Het optierecht loopt gedurende de termijn van 1 jaar vanaf de ondertekening ervan door beide

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- erfpachtovereenkomst Hutsepotstraat
- optie tot opstal Hutsepotstraat
- optie tot opstal burvenichstraat

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 hypotheken 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 m². 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 m² 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

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, schepenen,
- 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^e afdeling, sectie C, perceel 133 E;
 - 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotastraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 134L, en
 - 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotastraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e 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 m². 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^e afdeling, sectie C, perceel 133 E;**
- 2) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 33, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e afdeling, sectie C, perceel 134L, en**
- 3) Een deel van het perceel gelegen te 9052 Gent, Hutsepotstraat 29, kadastraal gekend als zijnde Gent, 24^e 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 m². 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 gedeelten 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 voorkoop 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 voorkoop, 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 voorkoop 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 opsporing, 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