

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 juni 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00596

Onderwerp:

Gemeenteraadsbesluit van 27 april 2015 betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147 (2015_GR_00332) - Intrekking - Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor dit stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd haar beslissing Nr. 2015_GR_00332 van met EVA vzw De Centrale met zetel te Gent, Kraankindersstraat 2, in te trekken en te vervangen door een gewijzigde erfpachtovereenkomst betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147 voor de duur van 27 jaar ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het notarieel verlijden van de erfpachtovereenkomst.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- in te trekken erfpachtovereenkomst met EVA vzw De Centrale
- Akte erfpacht door de Stad Gent aan EVA VZW De Centrale

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad Gent heeft bij gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2015 beslist om met EVA vzw De Centrale een erfpachtovereenkomst te sluiten betreffende het stadseigendom gelegen Ham 147 (loods) te Gent.

EVA vzw De Centrale heeft een subsidietoezegging van het Impulsfonds voor Migrantenbeleid voor het project 'Box in de loods' waarvan een eerste deel reeds moet aangewend worden tegen 30 juni 2015. Een voorwaarde van de reglementering van de investeringssubsidie is dat de aanvrager die geen eigenaar is van het goed dat zal verbouwd worden, een huurzekerheid van 10 jaar moet hebben. De beste juridische vorm lijkt hier een erfpachtovereenkomst te zijn, zodat er ook in de volgende jaren nog subsidies kunnen worden aangevraagd en bekomen.

De erfpachtovereenkomst zoals onderhandeld met de EVA vzw De Centrale heeft een duur van 27 jaar en deze termijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op het notarieel verlijden van de erfpachtovereenkomst. Intussen kunnen de werken reeds worden aangevat aangezien de EVA vzw De Centrale overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst 2014-2019 reeds de kosteloze beschikking heeft over de loods in de Ham 147.

De erfpachtvergoeding bestaat uit een gefaseerde investering aan het gebouw ten bedrage van ten minste 147.280,00 euro. Hierop dient de erfpachter 2,5% registratierechten te betalen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Indien de erfpachtovereenkomst wordt gewijzigd in die zin dat er een periodieke canon van 1 symbolische euro als tegenprestatie wordt voorzien en dat de gefaseerde investering aan het gebouw wordt opgelegd als een last, dan dient de erfpachter geen registratierechten te betalen. Op advies van de aangestelde notaris kan er beter een gewijzigde erfpachtovereenkomst worden goedgekeurd zodat er geen registratierechten tussen de Stad en zijn EVA betaald moet worden.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit het voorliggende niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder ervan uitdrukkelijk te ontslaan om enige ambtshalve inschrijving te nemen.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Trekt in de gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2015 (2015_GR_00332) voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst met EVA vzw De Centrale met zetel te Gent, Kraankindersstraat 2 betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147 voor de duur van 27 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand na het notarieel verlijden van de erfpachtovereenkomst.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende gewijzigde erfpachtovereenkomst met EVA vzw De Centrale met zetel te Gent, Kraankindersstraat 2 betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147 voor de duur van 27 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand na het notarieel verlijden van de erfpachtovereenkomst.

Artikel 3:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtake in zijn registers.

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 is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Akte erfpacht door de Stad Gent aan EVA VZW De Centrale

Te betalen registratierechten		
X	Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	€ 2.945,60
X	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	€ 100,00

Rep.	Dossier 2150650 CT	ROG € 50,00
Datum /06/2015	Erfpacht	Bijlagen totaal: 1
		Over te schrijven: 1

In het jaar **tweeduizend vijftien**.

Op .

Voor mij, **Christophe BLINDEMAN**, geassocieerd notaris in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE GROO, BLINDEMAN, VAN BELLE, PARMENTIER & VAN OOST, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 9000 Gent, Kouter 27.

In het Stadhuis van Gent.

Zijn verschenen:

1. De **STAD GENT**, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van # 2015, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte zal gehecht blijven. Hier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie hier handelen:

1. Mevrouw DE REGGE Martine Bertina, schepen van personeelsbeleid, facility management en administratieve vereenvoudiging (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 16 juni 2014), geboren te Gent op 17 februari 1957, gedomicilieerd en verblijvende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149;

2. De heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op 21 juni 1958, gedomicilieerd en verblijvende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Hierna ook genoemd "**de erfpachtgever**" of "**de Stad Gent**".

2. Het extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijke vorm, met name een vereniging zonder winstoogmerk "**De Centrale vzw**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Kraankindersstraat 2, ondernemingsnummer 0469.368.647, RPR Gent - Afdeling Gent.

Opggericht onder de rechtsvorm van een vereniging zonder winstoogmerk met als benaming "De Kraankinders" ingevolge onderhandse akte op 22 september 1998, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 januari 2000, onder nummer 2202.

De statuten van de vereniging werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge beslissing van de ledenvergadering van 29 april 2013, neergelegd ter griffie op 21 mei 2015, eerstdaags te publiceren in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad, waarbij tevens de rechtsvorm van de vereniging werd aangepast.

Hier vertegenwoordigd, #.

Hierna ook genoemd "**de erfpachter**" of "**De Centrale**".

De erfpachtgever en de erfpachter hierna samen ook genoemd “de partijen”.

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partijen (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister/bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummers identiteitsbewijs en identificatienummers

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
STAD GENT		ON 0207.451.227
DE REGGE Martine	591-1837542-76	
VAN CAMPENHOUT Danny	591-2077458-14	
De Centrale vzw		ON 0469.368.647

Rechtsbekwaamheid van partijen

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtspersonen niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeren en niet vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen.

Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtspersonen gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorafgaande uiteenzetting

De Stad Gent is bij beslissing van de gemeenteraad van 2 februari 2006 en bij beslissing van de bijzonder algemene vergadering van de erfpachter van 23 februari 2006 zoals gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2006, onder nummer 06084637, toegetreden tot de vereniging zonder winstoogmerk De Centrale (toen nog De Kraankinders genaamd), waarbij de Stad Gent de meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering heeft waardoor de vzw aldus een (para)gemeentelijke vzw is geworden.

De Stad Gent heeft bij gemeenteraadsbeslissing van 29 mei 2012 beslist om De Centrale om te vormen tot een extern verzelfstandigd agentschap (EVA) onder de vorm van een vzw. Deze omvorming werd op 2 augustus 2012 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand. De statutenwijziging tot omvorming naar een EVA-vzw werd bij beslissing van de algemene vergadering goedgekeurd op 29 april 2013 en werd ter publicatie tot de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad overgemaakt.

Overeenkomstig artikel 247 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 werd tussen de Stad Gent en het extern verzelfstandigd agentschap een samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende de uitvoering van de toevertrouwde taken van gemeentelijk belang. Deze samenwerkingsovereenkomst 2014-2019 werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 juni 2014.

Ingevolge artikel 4 van deze samenwerkingsovereenkomst krijgt De Centrale voor de uitvoering van haar opdrachten de kosteloze beschikking over de gebouwencomplexen gelegen Ham 68 (hoofdgebouw) en Ham 147 (loods) te Gent.

De Centrale wenst op eigen krachten de kredieten te verzamelen om de loods te renoveren tot een bruikbare activiteitenunit van Intercultureel Centrum De Centrale en hiervoor als bouwheer op te treden. In een eerste fase wordt het dak brandveilig gemaakt en de toegangspoort vervangen. In een tweede fase wordt de loods ingericht in functie van herschikking van een aantal functies in het hoofdgebouw. Er is subsidietoezegging van het Impulsfonds voor Migrantenbeleid voor het project 'Box in de loods' waarvan een eerste deel reeds moet aangewend worden tegen 30 juni 2015. Een voorwaarde van de reglementering van de investeringssubsidie is dat de aanvrager die geen eigenaar is van het goed dat zal verbouwd worden, een huurzekerheid van 10 jaar moet hebben. De beste juridische vorm lijkt hier een erfpachtovereenkomst te zijn, zodat er ook in de volgende jaren nog subsidies kunnen worden aangevraagd en bekomen.

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in erfpacht gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de

uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat de administratieve beroepstermijn nog niet verstreken is en hieromtrent voldoende geïnformeerd te zijn door ondergetekende notaris.

Zij verklaren evenwel uitdrukkelijk te willen overgaan tot het verlijden van onderhavige akte en het verstrijken van de administratieve beroepstermijn aldus niet af te wachten, zich bewust zijnde van de mogelijke gevolgen die hieraan verbonden zijn.

Voorwerp van de akte: erfpachtovereenkomst

De erfpachtgever verklaart, onder de hierna vermelde voorwaarden, een **erfpachtrecht te verlenen** aan de erfpachter die verklaart te hebben aanvaard, met betrekking tot volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad GENT - eerste afdeling

De **werkplaats/garage** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen aan **Ham 147**, gekend volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummer 2914 G 3, met een oppervlakte volgens titel en volgens huidig kadaster van driehonderd vierkante meter (300 m²).

Oorsprong van eigendom

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden behoorde voorschreven goed toe aan mevrouw Bovyn Dionysia Zoé Odila.

Op heden behoort voorschreven goed toe aan de Stad Gent, voornoemde erfpachtgever, om het te hebben aangekocht van mevrouw Bovyn Dionysia, voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Maarten Duytschaever, te Gent (Gentbrugge), en notaris Cécile Vandercruyssen, te Gent, op 14 december 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 21 december daarna, onder formaliteit 67-T-21/12/2010-18241.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Dit recht van erfpacht wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden en lasten, die de partijen zich verbinden te volbrengen en uit te voeren:

Artikel 1 - Bestemming

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in erfpacht gegeven om er renovatiewerken uit te voeren tot realisatie van een project 'Box in de loods' en tot realisatie van de aan De Centrale toevertrouwde taken van gemeentelijk belang zoals opgenomen in de tussen partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst 2014-2019

op 24 juni 2014 goedgekeurd door de Stad Gent.

In een eerste fase zullen het dak en de toegangspoort vervangen worden. In een volgende fase zal de inrichting van de loods worden aangepakt in functie van een herschikking van een aantal functies in het hoofdgebouw van De Centrale.

Deze bestemming mag door de erfpachter 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 9 hierna.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de Dienst Vastgoedbeheer worden voorgelegd.

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 erfpachter heeft het recht de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op zijn kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de Stad Gent 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 Gent verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden welke van toepassing zijn op het in erfpacht gegeven onroerend goed.

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

Eveneens bekomt de erfpachter toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de Stad Gent. 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.

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

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel

erfdienstbaarheden vaststelt.

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. De erfpachter is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De Stad Gent 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 recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van 27 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van deze notariële akte, zijnde op één juli 2015.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is.

Artikel 4 - Erfpachtvergoeding – kosten

De jaarlijkse canon als symbolische vergoeding voor deze erfpacht bedraagt een euro (€ 1,00).

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed, de door of voor de erfpachter opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de erfpachter uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht, zijn ten laste van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - Werken

Het project omvat meerdere fasen welgekend door de partijen.

De erfpachter 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 Gent voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen werken uit te voeren waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekwam – 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.

Het is de erfpachter niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad Gent, de door hem opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

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

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

Samen met de bouwaanvraag zal de erfpachter afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de stedenbouwkundige vergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken.

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

Voor en na de bouwwerken zal de erfpachter een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Artikel 6 - Onderhoud en herstellingen

De erfpachter 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.

De erfpachter heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de erfpachter gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad Gent en de geplande investeringswerken door te voeren.

Artikel 7 - Aansprakelijkheid en Verzekeringen

1. Iedere aanwending van het in gebruik gegeven goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad Gent integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in gebruik gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 burgerlijk wetboek.

2. De erfpachter 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 ABR-verzekering, teneinde zich tegenvoer de eigenaar en derden te verzekeren voor onder meer 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. Vanaf de ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst verbindt de erfpachter of zijn rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het erfpachtrecht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger moet op eerste verzoek een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de Stad Gent geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de erfpachter of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de erfpachter of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 9.

- Tenietgaan van het gebouw waarop het recht van erfpacht rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van erfpacht rust, heeft de erfpachter of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van erfpacht.

De erfpachter zal evenwel het recht van erfpacht enkel kunnen beëindigen:

- als hij aantoont dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clausule bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen;
- mits hij de Stad Gent subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de erfpachter of zijn

rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad Gent binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de erfpachter zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de erfpachter 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.

De Stad Gent kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad Gent betaald worden.

Artikel 8 - Onteigening

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van erfpacht op te bestaan. De erfpachter zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad Gent doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

Artikel 9 - Verbreking

In onderstaande gevallen heeft de Stad Gent de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de erfpachter:

a] ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsoopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;

b] indien de erfpachter de bepalingen van artikel 7 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

c] indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in recht van erfpacht gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de erfpachter zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 10 van deze overeenkomst;

d] indien de exploitatie door de erfpachter zou worden stilgelegd;

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

f] ingeval de erfpachter 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 Gent, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;

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

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de verbreking.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene verbrekende voorwaarde vervuld is.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de verbreking, voor iedere dag dat de hierbij in recht van erfpacht gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderdvijftig euro (250 euro) verschuldigd zijn door de erfpachter, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 10 - Overdracht

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

In elk geval zal de erfpachter en zijn rechtsopvolger hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad Gent gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten, indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

Artikel 11 - Hypotheek

De erfpachter heeft het recht zijn erfpachtrecht en de door hem opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12 - Non-discriminatie

De erfpachter engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te

brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating van het intercultureel centrum De Centrale.

Artikel 13 - Kosten

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

Artikel 14 - Splitsbaarheid

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

Artikel 15 – Geschillen

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Artikel 16 – Bezoek

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

Artikel 17 – Algemeen nut

Partijen verklaren dat onderhavig erfpachtrecht wordt gevestigd om redenen van algemeen nut.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN/BIJZONDERE WETGEVING

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatieplicht Art. 5.2.1.

Aangezien de Stad Gent beschikt over het goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van

artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 4 maart 2015 informeert de notaris de erfpachter:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

volgens het gewestplan Gentse- en Kanaalzone: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3° dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Codex, voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De erfpachter verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor het verlijden van deze akte, heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex houdende de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen.

Algemeen

Ondergetekende notaris heeft de erfpachter erop gewezen dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de erfpachter zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond,

weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de erfpachtgever te kunnen uitoefenen.

De erfpachtgever verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het verkochte goed, en voor alle constructies door hem opgericht, 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 voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Inlichtingen verstrekt door de diensten van de Stad Gent

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brief van 4 maart 2015 met referentie 34989, waaruit blijkt:

- dat het gebouw werd opgenomen in het vergunningenregister bij beslissing van het schepencollege op 15 januari 2011 met als functie industrie aangezien door enig bewijsmiddel werd aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 waardoor het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd;

- dat er een adviesplicht bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 2500m² overeenkomstig het Decreet houdende de bescherming van het archeologische patrimonium de dato 30 juni 1993, en de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving van toepassing is.

De erfpachter erkent kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en ontslaat ondergetekende notaris uitdrukkelijk, de volledige inhoud ervan alhier over te nemen.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **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 vooraf een oriënterend

bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), heeft de erfpachtgever verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van onderhavige akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM A: 20150221105 - R:20150220384.

De inhoud van gemeld attest afgeleverd op 13 mei 2015 luidt als volgt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

De erfpachtgever verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de erfpachter de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de erfpachtgever hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Onroerend erfgoed

De erfpachtgever verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De erfpachtgever verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

Het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) en de Wet op de landverzekeringsovereenkomst (WLVO) – De Watertoets

Partijen worden gewezen op het bestaan enerzijds van mogelijk of effectief overstromingsgevoelige gebieden en van

afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones (DIW) en anderzijds van risicozones voor overstromingen met gevolgen op het vlak van de mogelijkheid tot en de kost van de dekking van het risico op waterschade in dergelijke zones (WLVO).

De erfpachtgever verklaart dat het goed naar zijn weten **niet gelegen** is in een mogelijk of effectief **overstromingsgevoelig gebied** noch in een **afgebakende overstromingsgebied** of **oeverzone** zoals bedoeld in het Decreet Integraal Waterbeleid en evenmin in een **risicozone voor overstromingen**, zoals bedoeld in de Wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Onteigening - voorkeurrecht

De erfpachtgever verklaart dat het goed met geen enkel voorkeurrecht, noch recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod is bezwaard en dat hem geen betekening werd gedaan van enig onteigeningsbesluit.

FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

Art. 62 & 73 W. BTW.

Na lezing gekregen te hebben van artikel 62, § 2 en artikel 73 van het Wetboek van de BTW, bepalend dat iedere BTW-belastingplichtige deze hoedanigheid moet kenbaar maken aan de notaris die belast is met het opmaken van een akte houdende vervreemding of hypotheekstelling van een goed waarvan hij eigenaar of vruchtgebruiker is, en dat onverminderd de fiscale geldboeten, hij die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk te schaden, de bepalingen van dit Wetboek of zijn uitvoeringsbesluiten overtreedt, gestraft wordt met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 2 jaar en met geldboetes van € 250,00 tot € 12.500,00, heeft de erfpachtgever aan ondergetekende instrumenterende notaris geantwoord BTW-belastingplichtig te zijn onder nummer BE0207.451.227 en te ressorteren onder het kantoor Gent I.

REGISTRATIERECHTEN

Prijsbewimpeling

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 203, eerste lid van het Wetboek der Registratierechten.

Verklaring pro fisco

De partijen verzoeken de Ontvanger om een kosteloze registratie van deze akte, en haar bijlagen, ingevolge de toepassing van artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, en verklaart in dat verband dat de bij deze akte gestelde rechtshandelingen een verrichting betreffen van openbaar nut.

Bijlage

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage gehecht om samen met onderhavige akte één geheel vormen: eensluitend

verklaard afschrift van het gemeenteraadsbesluit de dato # 2015.

Deze bijlage is over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Slotverklaringen

Artikel 9 Organieke Wet Notariaat

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.