

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 mei 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00405

Onderwerp:

Sluiten van een driepartijovereenkomst betreffende het stellen van een hypotheek op het opstalrecht op het onroerend goed gelegen te Gent, Baudelohof/Bibliotheekstraat. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de driepartijovereenkomst met Triodos Bank nv en vzw Scoutsgroep De Zebra's betreffende het stellen van een hypotheek op het opstalrecht op het onroerend goed gelegen te Gent, Baudelohof/Bibliotheekstraat.

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:

Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'

Bijgevoegde bijlage(n):

- ontwerp driepartijovereenkomst hypotheek op opstalrecht_Baudelo_FOS Zebra's

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Sinds 24/11/2014 heeft de Stad een onderhandse opstalovereenkomst met vzw Scoutsgroep De Zebra's voor een perceel grond gelegen in het Baudelohof te Gent. De vzw zal op het betreffende perceel een nieuwbouw optrekken die zal dienen voor de werking van de scouts en als jeugdverblijfcentrum.

In de kredietovereenkomst d.d. 14/11/2014 afgesloten tussen de bank en de opstalhouder is een

volmacht tot hypotheek op het opstalrecht opgenomen.

In artikel 13 van de onderhandse opstalovereenkomst d.d. 24/11/2014 is opgenomen dat een overdracht van het opstalrecht enkel kan mits een schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de Stad.

Als de bank beslist haar kredietopening op te zeggen en haar hypotheek/hypotheken te realiseren door (in samenwerking met de opstalgever) een nieuwe opstalhouder te zoeken, dan dient de opstalgever in geval van uitvoering en tegeldemaking van de hypotheek voorafgaandelijk en schriftelijk toestemming te verlenen voor wat betreft de persoon van de overnemer, welke voldoende financiële garanties dient te bieden voor wat betreft de verbintenissen van de opstalhouder overeenkomstig de opstalovereenkomst.

Vornoemde toestemming zal door de opstalgever niet onredelijk geweigerd worden. Deze toestemming zal geacht worden verleend te zijn als de opstalgever binnen 2 maanden na ontvangst van de aangetekende brief waarin de toestemming wordt gevraagd en de financiële garanties zijn toegelicht, zich niet heeft verzet.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De driepartijenovereenkomst heeft als doel de voorwaarden vast te leggen van wat er dient te gebeuren indien de bank het hypotheek effectief zal realiseren.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te hechten aan die driepartijenovereenkomst.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende driepartijenovereenkomst, te sluiten met Triodos Bank nv en vzw Scoutsgroep De Zebra's.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- ontwerp driepartijenovereenkomst hypotheek op opstalrecht_Baudelo_FOS Zebra's

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

DRIEPARTIJENOVEREENKOMST – HYPOTHEEKSTELLING OP OPSTALRECHT

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____ voor wie handelen:

Martine De Regge, schepenen,
Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

hierna genoemd "**de stad**",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "SCOUTSGROEP de Zebra's", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0478.597.406.

Hier vertegenwoordigd door:

Maureen Van den Bulcke, voorzitter, wonende te 9031Gent (Wondelgem), Westergemstraat 307
Johan Hoste, ondervoorzitter, wonende te 9032 Gent (Wondelgem) , Liefbilkstraat 18

hierna genoemd "**de opstalhouder**",

3) Triodos Bank NV, gevestigd te 1000 Brussel, Hoogstraat 139/3, met maatschappelijke zetel te.....
Hier vertegenwoordigd door

hierna genoemd "**de bank**"

wordt overeengekomen wat volgt:

Voorafgaandelijke bepalingen

Op 24/11/2014 heeft de Stad Gent met de vzw Scoutsgroep De Zebra's een onderhandse opstalovereenkomst afgesloten voor een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Bibliotheekstraat, kadastraal gekend onder de 2^e afdeling, sectie B met nummer 751/C. Het opstalrecht is gevestigd met als doel het bouwen van een nieuwbouw ten dienste van de werking van de Scoutsgroep De Zebra's.

De opstalovereenkomst werd afgesloten voor de duur 50 jaar ingaande op 1 december 2014 en eindigend op 30 november 2064. Jaarlijks dient er een canon betaald te worden van 529,53 euro.

In de kredietovereenkomst d.d. 14/11/2014 afgesloten tussen de bank en de opstalhouder is een hypotheek in eerste rang opgenomen voor een bedrag in hoofdsom van 100.000,00 euro op het opstalrecht.

In artikel 13 van de onderhandse opstalovereenkomst d.d. 24/11/2014 is opgenomen dat een overdracht van het opstalrecht enkel kan mits een schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de Stad. Onderhavige overeenkomst heeft als doel de toestemming te geven aan de opstalhouder en de bank om hypotheek te vestigen op het opstalrecht en de voorwaarden daarvan te bepalen.

OVEREENKOMST

Artikel 1

De opstalgever geeft toestemming aan de opstalnemer tot het vestigen ten gunste van de bank van de in voorafgaande verklaring beschreven waarborg(en) en dit voor de duur van het opstalrecht.

Artikel 2

De opstalgever verbindt zich onherroepelijk tegenover de bank de opstalovereenkomst niet te verbreken op grond van één of verschillende clausules van deze overeenkomst zonder haar minstens 30 kalenderdagen vooraf van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen met vermelding van de redenen van de verbreking.

Als de bank van dit voornemen op de hoogte wordt gesteld, zal zij haar houding schriftelijk aan de opstalgever mededelen, 30 kalenderdagen nadat zij hoger bedoelde mededeling over het voornemen tot verbreking heeft ontvangen.

De opstalnemer gaat er mee akkoord dat de bank bij ontvangst van deze kennisgeving de kredietopening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk kan beëindigen en/of een hypotheek kan vestigen op grond van de in haar voordeel verleende volmacht tot hypotheekeren, zonder dat dit afbreuk doet aan andere beweegredenen om dit te doen.

De bank heeft het recht de door de opstalnemer verschuldigde bedragen zelf te betalen om het voortijdig verval van de opstallen te beletten.

Als de bank beslist haar kredietopening op te zeggen en haar hypotheek/hypotheeken te realiseren door (in samenwerking met de opstalgever) een nieuwe opstalnemer te zoeken, dan dient de opstalgever in geval van uitvoering en tegeldemaking van de hypotheek voorafgaandelijk en schriftelijk toestemming te verlenen voor wat betreft de persoon van de overnemer, welke voldoende financiële garanties dient te bieden voor wat betreft de verbintenissen van de opstalnemer overeenkomstig de opstalovereenkomst. Voornoemde toestemming zal door de opstalgever niet onredelijk geweigerd worden. Deze toestemming zal geacht worden verleend te zijn als de opstalgever binnen 2 maanden na ontvangst van de

aangetekende brief waarin de toestemming wordt gevraagd en de financiële garanties zijn toegelicht, zich niet heeft verzet.

Artikel 3

De bank verbindt er zich toe niet tot realisatie van haar hypotheek te gaan zonder de opstalgever en de opstalnemer hier 30 kalenderdagen vooraf in kennis te stellen.

Artikel 4

De opstalnemer verklaart van het voorgaande kennis te hebben genomen en er akkoord mee te gaan.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuisse;
- de opstalnemer op diens maatschappelijke zetel;
- de bank op diens maatschappelijke zetel

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de **Stad Gent**,

De stadssecretaris

Paul TEERLINCK

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16
juni 2014)

Martine DE REGGE
schepen

Voor de opstalnemer
**Vzw Scoutsgroep De
Zebra's**

Johan Hoste
ondervoorzitter

Maureen Van den Bulcke
voorzitter

Voor de bank
NV Triodos Bank