

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 april 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00332

Onderwerp:

Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Ham 147. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de erfpachtovereenkomst te sluiten 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 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):

- erfpachtovereenkomst EVA vzw De Centrale

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad is bij beslissing van de gemeenteraad van 2 februari 2006 toegetreden tot vzw De Centrale (toen nog De Kraankinders genaamd), waarbij de Stad de meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering van de vereniging heeft bekomen waardoor de vzw een (para)gemeentelijke vzw is geworden.

De Stad Gent heeft bij gemeenteraadsbeslissing van 29 mei 2012 beslist om vzw 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.

Overeenkomstig artikel 247 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 werd tussen de Stad 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 24 juni 2014.

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

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

EVA vzw 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 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.

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:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende 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:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtakte 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

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- erfpachtovereenkomst EVA vzw De Centrale

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Onderhandse erfpachtovereenkomst

Tussen de partijen:

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de stad**",

en

2) **EVA vzw De Centrale**, met maatschappelijke zetel te Kraankindersstraat 2 te 9000 Gent, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0469.368.647, en hier overeenkomstig artikel 30 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) de heer Karel Arnaut, voorzitter,
 - b) de heer Herwig Onghena, secretaris,
- ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad 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 bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2006 onder nummer *06084637*, toegetreden tot vzw De Centrale (toen nog De Kraankinders genaamd), waarbij de stad 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 vzw 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 _____ en zal ter publicatie tot de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad worden overgemaakt.

Overeenkomstig artikel 247 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 werd tussen de stad 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 vzw De Centrale voor de uitvoering van haar opdrachten de kosteloze beschikking over de gebouwencomplexen gelegen Ham 68 (hoofdgebouw) en Ham 147 (loods) te Gent.

EVA vzw 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 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.

II. OVEREENKOMSTEN

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

Gebouwen op en met grond, gelegen te Gent, Ham 147, volgens kadaster bekend als werkplaats/garage onder Gent, eerste afdeling, sectie A, nummer 2914/G/3, met een oppervlakte van 300 m² volgens het kadastraal plan dat in bijlage wordt gevoegd.

De erfpachter aanvaardt het recht van erfpacht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

De stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Voorwaarden

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 EVA vzw De Centrale toevertrouwde taken van gemeentelijk belang zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst 2014 – 2019 op 24.06.2014 gesloten tussen de Stad Gent en De Centrale vzw (extern verzelfstandigd agentschap).

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 EVA vzw 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 haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de Stad 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 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. 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 éénzijdig 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 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 de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

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

Artikel 4 – Erfpachtvergoeding - kosten

De erfpachtvergoeding bestaat erin een gefaseerde investering aan het gebouw te doen van ten minste 147.280,00 euro.

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 volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht in bijlage aan onderhavige erfpachtovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

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 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 bekwaam – 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, de door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De Stad 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 terzake 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 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 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 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. 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, o.m. 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 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.

-Tenietaan van het gebouw waarop het recht van opstal 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 aantoonbaar 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 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 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 kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad 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 doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigende overheid.

Artikel 9 - Verbreking

In onderstaande gevallen heeft de Stad 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 opsporing, tenzij de rechtsopvolger 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, 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 tweehonderd vijftig euro (250,00 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 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 haar 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 clause 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 clause 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.

Algemene bepalingen

Artikel 13 – 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 aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de erfpachter: Notaris * .

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.

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 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 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het aankopen van het gebouw in 2010 een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het in erfpacht te geven goed en de erfpachthouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 8 juni 2010 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 18 - Stedenbouwkundige inlichtingen

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) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- c) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd 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) dat het onroerend goed niet opgenomen is in een aan het voorkeepsrecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuittattest niet is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

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 het in erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 4 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.

Artikel 19 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

Artikel 20 – 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 21 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 16 juni 2014)

De secretaris

De voorzitter

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen

Herwig Onghena

Karel Arnaut