

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 april 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00330

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 voor de onroerende goederen gelegen te Gent-Oostakker, aan en nabij de Sint-Jozefstraat. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 te sluiten met de vzw Congregatie van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie tot het bijkomend in erfpacht nemen door de Stad van de onroerende goederen gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend onder Gent, Westmeersch en Waelputte, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1033G en deel van 1031D, voor een periode, ingaande de 1ste dag volgend op het verlijden van de authentieke akte en eindigend op 30 april 2035.

Tevens wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de vervroegde kosteloze ingenottreding, in afwachting van het verlijden van de authentieke akte, van de onroerende goederen, vanaf 1 april 2015 tot de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte.

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):

- Bijakte nr. 1
- Erfpachtovereenkomst 28 april 2008 (informatief)
- Financiële gevolgen (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Tussen de Stad Gent en de vzw Congregatie der Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie werd voor notaris Jean De Groo en notaris Alex De Wulf, te Gent op 22 april 2008, een erfpachtovereenkomst gesloten voor een duur van 27 jaar, ingaande op 1 mei 2008 en van rechtswege eindigend op 30 april 2035, betreffende het onroerend goed gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13.

De Stad Gent sloot, in navolging van artikel 14 van de voormelde erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, een huurovereenkomst met de vzw SKV Oostakker voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 augustus 2008 en eindigend op 31 juli 2017, betreffende voormeld in erfpacht genomen onroerend goed, door de Stad Gent, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13.

Sinds de verhuis van de vzw SKV Oostakker naar voormelde sportaccommodatie is hun jeugdledenaantal verdrievoudigd waardoor de nood aan een 3de speelterrein zich opdringt.

Aan de achterzijde van de bestaande sportaccommodatie, die voorzien is van 2 speelterreinen, heeft de vzw Congregatie der Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie nog 2 percelen grond braak liggen. Het betreft de onroerende goederen gelegen te 9041 Gent-Oostakker, aan en nabij de Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend onder Gent, Westmeersch en Waelputte, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1033G en deel van 1031D.

De vzw Congregatie der Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie is bereid deze ter beschikking te stellen voor de aanleg van een 3de speelterrein.

De betreffende percelen grond worden ter beschikking gesteld van de Stad vanaf 1 april 2015 ten kosteloze titel, in afwachting van het verlijden van de authentieke akte van de bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, zodat de inrichting van de betreffende percelen door de Groendienst mogelijk is. De voetbalclub SKV Oostakker zal het 3de terrein kunnen gebruiken vanaf het speelseizoen 2015-2016.

Uitbreiding van de huurovereenkomst tussen de Stad Gent en de vzw SKV Oostakker zal in een latere besluitvorming ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hiertoe werd een bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 door partijen opgemaakt, die door middel van dit besluit ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 met de vzw Congregatie der Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie tot het vestigen van een bijkomend erfpachtrecht ten voordele van de Stad Gent voor de resterende duur van 19 jaar en 7 maanden, ingaand op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte,

zijnde 1 oktober 2015 en eindigend op 30 april 2035 met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te 9041 Gent-Oostakker, aan en nabij de Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend onder Gent, Westmeersch en Waelputte, 17de afdeling, sectie B, perceelnummers 1033G en deel van 1031D.

Artikel 2:

Keurt goed de vervroegde kosteloze ingenottreding, in afwachting van het verlijden van de authentieke akte, van de onroerende goederen, die het voorwerp uitmaken van de bijakte aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat, vanaf 1 april 2015 tot de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gezamenlijk Departement Facility Management — Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34726 Opmaken en uitvoeren van beleidsvoorstellen m.b.t. vastgoedportefeuille*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2015500054 werd verleend op 27/03/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	Totaal
344830000	6100000	Niet Relevant	2.507,05	10.028,19	10.028,19	196.385,39

De huurgelden voor een bedrag van 10.028,19 euro per jaar (2.507,05 euro voor het jaar 2015) kunnen vanaf 1 oktober 2015 geboekt worden op budgetplaats 344830000 met budgetpositie * voor het dienstjaar 2015 en volgende.

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 1

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

**Onderhandse bijakte aan de
erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008**

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
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "CONGREGATIE van de BROEDERS VAN ONZE-LIEVE-VROUW VAN LOURDES, BELGISCHE PROVINCIE", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent, Oostakker, Sint-Jozefstraat 6. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0408.087.908.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Josephus De Block, voorzitter,
De heer Etienne Adolf Leontine Colman, bestuurder,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachtgever**",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Partijen verklaren bij akte verleden voor notaris Jean De Groo en notaris Alex De Wulf te Gent op 22 april 2008, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 4 juni 2008 onder referentie 67-T-04/06/2008-08152, een erfpachtovereenkomst te hebben laten vaststellen voor de duur van 27 jaar, ingaande op 1 mei 2008 en van rechtswege eindigend op 30 april 2035, met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1041G.

Partijen verklaren dat in afwachting van het authentiek verlijden van onderhavige overeenkomst, de percelen grond die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst reeds kosteloos ter beschikking worden gesteld van de erfpachthouder vanaf 1 april 2015, opdat de erfpachthouder reeds in de mogelijkheid zou zijn voorbereidende werken te kunnen uitvoeren.

II. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel het voorwerp van de erfpachtovereenkomst van 22 april 2008 uit te breiden.

III. OVEREENKOMSTEN

ARTIKEL 1

2 percelen grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat 13, kadastraal bekend onder Gent:

- Westmeersch, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1033G, met een oppervlakte van 9.860m²;
- Waelputte, 17^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 1031D, met een oppervlakte van 12.706m²

zoals aangeduid op ingesloten metingsplan opgemaakt d.d. (aangevraagd), worden mede in erfpacht gegeven aan de Stad, onder de voorwaarden zoals vastgesteld in de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 en desgevallend gewijzigd in onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 2

Artikel 3 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

Het goed zal worden aangewend als voetbal- en sportterreinen.

Deze bestemming mag door de erfpachthouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de erfpachtgever.

Publiciteit op of aan de gebouwen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de erfpachtgever.

ARTIKEL 3

Artikel 6 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De erfpachtovereenkomst wordt verleend voor een termijn van vierendertig (34) opeenvolgende jaren, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van onderhavige akte, met name op 1 mei 2008, om van rechtswege te eindigen op 30 april 2042.

ARTIKEL 4

Artikel 11 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De jaarlijkse canon wordt vastgesteld op **tienduizend achtentwintig euro negentien cent (10.028,19)** voor de totale goederen, betaalbaar op voorhand en uiterlijk de vijfde dag na de vervaldag door overschrijving op IBAN-rekening BE09 6451 2751 8457 van de erfpachtgever met vermelding “erfpacht, jaar”.

Deze canon is verschuldigd vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het authentiek verlijden van onderhavige overeenkomst.

Indien een maand na de vervaldag geen of slechts een gedeeltelijk ontvangst van de canon wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

De canon is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013) volgens de formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

basisvergoeding = de hier bedongen jaarlijkse vergoeding

basisindex = index van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, zijnde

nieuw indexcijfer = het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag vermeld in onderhavige overeenkomst, zijnde

De aanpassing van de canon aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige canon aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de canon en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

ARTIKEL 5

Artikel 14 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De Stad Gent kan zijn erfpachtrecht niet overdragen.

Het is de stad wel toegelaten mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever, de in erfpacht gegeven terreinen en de daarop opgerichte gebouwen te verhuren, waarbij de huurder het recht heeft de sportaccommodatie uit te baten.

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

ARTIKEL 6

Titel 6 van de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte gewijzigd als volgt:

De Stad Gent verbindt zich ertoe de terreinen, met uitzondering van het 3^{de} nieuwe terrein, ter beschikking te stellen aan de vereniging zonder winstoogmerk "Katholieke Scholen Oostakker (KSO)", en dit op volgende tijdstippen:

- maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag tot 17u00;
- woensdag tot 13u00;
- drie weekends per jaar, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met het gebruik door de stad of diens huurder, en op voorwaarde dat deze minstens zes maanden op voorhand door de school worden aangevraagd
- drie woensdagnamiddagen per jaar, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met het gebruik door de Stad Gent of diens huurder, en op voorwaarde dat deze minstens zes maanden op voorhand door de school worden aangevraagd.

Het huishoudelijk reglement opgemaakt in samenspraak tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad Gent, is in navolging van onderhavige overeenkomst herzien.

ARTIKEL 7

De Stad legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op het goed en die werden afgeleverd door de OVAM op .

De inhoud van deze attesten, met kenmerken, A: 20150084996 – R: 20150083695 en A: 20150084997 – R: 20150083695, luidt hier letterlijk weergegeven:

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.

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.

ARTIKEL 8

Behoudens hetgeen voormeld blijven alle andere bepalingen van de erfpachtakte van 22 april 2008 van kracht.

ARTIKEL 9

De erfpachthouder verklaart deze bijakte 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 22 april 2008 te vestigen om reden van openbaar nut, in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing d.d. , en is bijgevolg vrijgesteld van recht op geschrift.

Voor de erfpachtgever

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen