

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

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, schepen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)
Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en 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

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

zijn overeengekomen:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.

De Stad Gent verklaart eigenaar te zijn van:

Stad Gent - Gent tweede afdeling

Een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Bibliotheekstraat, Gent 2e afdeling, sectie B, nummer 751/C met een oppervlakte van $\pm 155\text{m}^2$, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld op het plan opgemaakt door de heer Gregory Pieters op 07/10/2014, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent, welk plan aan de onderhavige akte zal gehecht blijven na ondertekening ervan “ne varietur” door de partijen.

eigendomsbewijs

Bovenbeschreven goed behoort toe aan de Stad Gent om ze (sedert meer dan dertig jaar) te rekenen vanaf heden ongestoord, openbaar, ondubbelzinnig en voortdurend te bezitten, met welke oorsprong van eigendom de opstalhouder zich vergenoegt.

II. OVEREENKOMSTEN

Artikel 1 – Voorwerp

De Stad Gent verklaart hierbij aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, overeenkomstig de hierna vermelde voorwaarden en conform de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op het recht van opstal voor elke materie die in onderhavige overeenkomst niet contractueel wordt geregeld, het recht van opstal toe te staan uitsluitend op het onroerend goed zoals hierna vermeld:

een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, Bibliotheekstraat, Gent 2e afdeling, sectie B, nummer 751/C met een oppervlakte van $\pm 155\text{m}^2$, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld op het plan opgemaakt door de heer Gregory Pieters, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent, welk plan aan de onderhavige akte zal gehecht blijven na ondertekening ervan “ne varietur” door de partijen.

De in opstal gegeven grond zal beperkt zijn tot de footprint van het nog op te richten gebouw (inclusief de ondergrondse ruimte die nodig zal zijn voor alle nutsleidingen, zijnde EGW en afvoerleidingen DWA en RWA) aan te sluiten op bestaande situatie en/of via het meest optimale tracé naar de rooilijn, en dit volgens instructies van de nutsmaatschappijen zelf.

Het goed wordt in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden.

Artikel 2 - Doel van het opstalrecht

Het perceel wordt in opstal gegeven met het oog op het oprichten van een nieuwbouw die zal in de eerste plaats dienen voor de werking van de FOS De Zebra's. De opstalhouder zal ook

overnachtingsmogelijkheden voorzien in het op te richten gebouw, onder de vorm van een jeugdverblijfcentrum en het gebouw zal ook gebruikt kunnen worden als een complex met polyvalente zalen.

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Publiciteit op of aan de gebouwen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent worden voorgelegd. Op het terrein is elke publiciteitsvorm verboden voor zover deze rechtstreeks vanaf de openbare weg zichtbaar zou zijn.

Artikel 3 – Duur van het opstalrecht

Het opstalrecht wordt verleend voor 50 jaar opeenvolgende jaren ingaande op 1 december 2014 om te eindigen op 30 november 2064.

Artikel 4 – Opstalvergoeding en lasten

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op **529,53 euro**. Zij zal betaald worden uiterlijk de vijfde dag na de vervalddag van elk jaar door storting of overschrijving op rekening BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer met de gestructureerde mededeling.

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

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2014) 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 die waarin de overeenkomst goedgekeurd is door de gemeenteraad
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst, zijnde oktober

De aanpassing van de opstalvergoeding 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 opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding 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.

Alle belastingen geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing zullen ten laste vallen van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger.

Artikel 5 - Werken

De opstalhouder verbindt zich ertoe om een gebouw op te trekken op de in opstal genomen grond. De opstalhouder staat in voor de totale kost van de bouw, ook al zouden de kosten hoger oplopen dan initieel gepland.

Het op te trekken gebouw zal tegen het schoolgebouw gelegen aan de Ottogracht 4 staan en in het bestaande schoolgebouw zullen er 2 evacuatie-deuren geplaatst worden. De opstalhouder zal instaan voor alle huidige en toekomstige kosten die verbonden zijn aan deze evacuatie-deuren dienstig van de opstalhouder.

De opstalhouder dient voor de uitvoering van de werken alle voorschriften na te leven en vergunningen te bekomen die opgelegd worden door de geldende regelgeving.

De werken dienen uitgevoerd te zijn ten laatste binnen 3 jaar na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning. Mits goedkeuring van de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent kan afgeweken worden van deze termijn mits motivering van de opstalhouder.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de bouwvergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

Artikel 6 - Stadsdagen

De Stad kan 8 dagen per jaar het door de opstalhouder opgetrokken gebouw gebruiken zonder dat daarvoor een vergoeding is verschuldigd.

De Stad verbindt zich ertoe om de opstalhouder minimum een maand op voorhand hiervan te verwittigen. Dit op voorwaarde dat het gebruik combineerbaar is met de agenda van de opstalnemer.

Artikel 7 - Onderhoud en herstellingen

De opstalhouder en zijn rechtsopvolger 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 opstalhouder is verplicht het geheel in goede staat te onderhouden gedurende de looptijd van de overeenkomst en de nodige investeringen te doen die vereist zijn om verval of slijtage te voorkomen.

Artikel 8 - Verzekeringen

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht het gebouw, *de installaties en de uitrusting* te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

Tevens dient de opstalhouder of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger en deze sommen van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

-Tienetgaan van het gebouw waarop het recht van opstal rust.

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

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

- als hij 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 subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de opstalhouder of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden aan de wederopbouw en de wedersamenstelling van de vernielde of beschadigde goederen.

De stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de stad betaald worden.

Artikel 9 - Einde van het opstalrecht

1. Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.
2. De gebouwen zullen op het einde van deze overeenkomst om niet en in goede staat van onderhoud aan de Stad Gent worden overgedragen.

Artikel 10 - Erfdienstbaarheden

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

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt. De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst 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.

De evacuatiweg van de school gelegen aan de Ottogracht 4 loopt gedeeltelijk over het in opstal gegeven goed. De opstalhouder verklaart daarvan op de hoogte te zijn en er tevens akkoord te gaan met deze kosteloze erfdienstbaarheid ten gunste van de Stad.

Artikel 11 - Ontbinding

Buiten de bij de wet voorziene gevallen, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen en indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling:

- a] ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b] indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;
- c] indien de bouwaanvragen niet werden ingediend of de respectieve exploitaties niet effectief zijn aangevangen binnen een termijn van 2 jaar na aanvang van deze opstalovereenkomst;
- d] indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen;
- e] indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd;
- f] indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- g] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst;

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

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

De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de opstalhouder en de bedragen betaald als opstalvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd zevenenveertig euro en negenentachtig eurocent (247,89 euro) verschuldigd zijn door de opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 12 - Waarborg

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de opstalhouder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden canon zijnde 132,38 euro op een geïndividualiseerde bankrekening.

Artikel 13 - Overdracht

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

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

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

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

Algemene bepalingen

Artikel 14 - Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

Artikel 15 - Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

a) de Stad Gent ten Stadhuize;

b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

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

Artikel 16 - De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

Artikel 17 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 01/09/2014 luidt als volgt :

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2013

afdeling : 44802 GENT 2 AFD

straat + nr. : OTTOGRACHT 4

sectie : B

nummer : 0751/00C000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.04.2000, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 26.04.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Terrein gelegen aan de Ottogracht 4 te Gent + Verklaring Labo van Vooren Dd. 29.11.2000

AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Attestnummer: 20140390175/Volgnummer: 000

Formuliernummer: 20140321653

Dossiernummer: 11704

kdeleebe

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.

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

te Mechelen, 01.09.2014

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 drie, eerste lid van het bodemsaneringsdecreet; lijst weergegeven als bijlage één van het Vlaams reglement houdende bodemsanering van vijf maart negentienhonderd zesennegentig.

Artikel 18 - Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen, om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de authentieke akte van opstal.

Opgemaakt te 9000 Gent,

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
16 juni 2014)

Voor de opstalhouder

FOS Zebra's

Johan HOSTE
ondervoorzitter

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Maureen VAN DEN
BULCKE
voorzitter