

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 september 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00709

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kasteellaan - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met Het Vlaamse Gewest met betrekking tot een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kasteellaan, voor de duur van 50 jaar.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Filip Watteeuw

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 opstal

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerp van onderhandse opstalovereenkomst
- Opmetingsplan (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In afwachting van de volledige herontwikkeling van de Dampoort wenst Het Vlaamse Gewest, meer bepaald het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, nu nog de Kasteellaan te verbreden, de aanwezige busbaan te verlengen tot aan het kruispunt met de Heernislaan en een nieuwe in- en uitrit tot de busparking ter hoogte van de Heernislaan aan te leggen.

Al deze werken kunnen niet gerealiseerd worden op eigen gronden van het Vlaamse Gewest. Het Vlaamse Gewest heeft daarom aan de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent de vraag gesteld of een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kasteellaan, daarvoor kan ingenomen worden.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In overleg met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen acht de dienst Vastgoedbeheer het wenselijk om met het Vlaamse Gewest een opstalovereenkomst te sluiten.

De opstalovereenkomst wordt gesloten voor een duur van 50 jaar.

Het Vlaamse Gewest is geen opstalvergoeding verschuldigd. De opstalvergoeding bestaat uit de kosten die volledig door het Vlaamse Gewest worden gedragen, voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van het in opstal gegeven goed.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder in dit geval - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering 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 van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met het Vlaamse Gewest betreffende een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Kasteellaan, voor de duur van 50 jaar.

Artikel 2:

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

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

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Ontwerp van onderhandse opstalovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

Tussen

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 (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 16 juni 2014);
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuisse,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de opstalgever**” of “**de Stad**”,

en

2) **Het Vlaamse Gewest**, vertegenwoordigd door zijn Regering, bij delegatie in de persoon van de heer ir. Tom Roelants, administrateur-generaal van het intern verzelfstandigd Agentschap Wegen en Verkeer,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de opstalhouder**” of “**het AWW**”,

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARING

De Stad treedt hier enkel op als eigenaar van het in opstal gegeven goed en waarborgt, voor zover hiervan niet wordt afgeweken in onderhavige overeenkomst of in de opstalwet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, 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 en kabels.

OVEREENKOMST

De Stad verleent, overeenkomstig de bepalingen van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig en onder de hierna vermelde voorwaarden, een recht van opstal aan het AWV, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, op volgend onroerend goed:

Stad Gent - Gent vierde afdeling

Perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Kasteellaan, gekend bij het kadaster onder Gent vierde afdeling, sectie D, nummer 178/52A-deel, met een oppervlakte van 3.962 m², zoals aangeduid in gele kleur op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door de heer David Ibens, beëdigd landmeter-expert van het landmeetkundig bureau Ibens landmeters bvba te Kontich, op 13 mei 2015, welke als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gevoegd.

Oorsprong van eigendom

De Stad verklaart eigenaar te zijn van voorschreven goed blijkens akte verleden voor notaris Jean De Groo, met standplaats te Gent, met tussenkomst van notaris Luc Van Steenkiste, met standplaats te Sint-Lambrechts-Woluwe, op 8 mei 2006, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Gent op 24 mei 2006 met referte 67-T-24/5/2006-07792.

De opstalhouder stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de opstalgever-eigenaar geen andere titel dan een uitgifte van deze overeenkomst.

Voorwaarden

Artikel 1 - Bestemming

Het recht van opstal wordt verleend met het oog op de aanleg, het beheer en het onderhoud van een busbaan, een voetpad, een fietspad, een in- en uitrit tot de bus- en autoparking en aanhorigheden zoals afsluiting, beplanting en verlichting.

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

Artikel 2 - Toestand - erfdiensbaarheden

Het voormelde goed wordt in opstal gegeven in de huidige staat en ligging, met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve rechten en erfdiensbaarheden.

De opstalhouder 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 opstalgever 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.

Eveneens bekomt de opstalhouder toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. 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 erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

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

Het goed dat het voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, wordt in opstal gegeven vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Deze 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

Het recht van opstal wordt verleend voor een termijn van vijftig (50) opeenvolgende jaren met ingang van de 1^{ste} dag van de maand volgend op de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door de gemeenteraad, zijnde 2014, om van rechtswege te eindigen op 2064, met uitzondering van de gevallen voorzien in artikel 10 van onderhavige overeenkomst waarbij deze overeenkomst van rechtswege zal beëindigd worden vóór dit tijdstip.

Het recht van opstal is na het verstrijken van voornoemde termijn, met inachtneming van de wettelijk toegelaten maximumtermijn, hernieuwbaar bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Buiten de omstandigheden, vermeld in artikel 11 van deze overeenkomst, heeft de Stad niet het recht om onderhavige overeenkomst eenzijdig voortijdig te beëindigen.

Artikel 4 - Vergoeding

Het AWV is geen vergoeding verschuldigd. De vergoeding voor het in opstal gegeven goed bestaat uit de kosten die volledig door het AWV worden gedragen, voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een busbaan en een in- en uitrit tot de bus- en autoparking, alsook het verwijderen van de op het ogenblik van het afsluiten van onderhavige overeenkomst aanwezige opstallen.

Artikel 5 - Belastingen en taksen

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 opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het notarieel verlijden van de akte van onderhavige overeenkomst.

Artikel 6 - Verzekeringen

Het AWW staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot het in opstal gegeven goed en de door of voor haar opgerichte opstallen van welke aard ook.

Het AWW of diens rechtsopvolger(s) dienen een kopie van de verzekeringspolis(sen) of een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op eenvoudig verzoek aan de dienst Vastgoedbeheer over te maken.

Artikel 7 - Waarborg

Het AWW dient geen waarborg te stellen.

Artikel 8 - Werken

Het AWW staat in voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een busbaan, een voetpad, een fietspad, een in- en uitrit tot de bus- en autoparking en aanhorigheden zoals afsluiting, beplanting en verlichting, alsook het verwijderen van de aanwezige opstallen zoals afsluiting, beplanting, enz.

De werken, zoals hierboven beschreven, worden uitgevoerd vanop het in opstal gegeven goed. Indien nodig en gewenst stelt de Stad het resterende aanpalende terrein, dat niet in opstal wordt gegeven, ter beschikking voor de uitvoering van deze werken. Indien er schade wordt aangebracht door het AWW of haar aangestelden, zal deze hersteld of vergoed worden.

Het AWW verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat zij alle meer- en bijwerken te hare laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en de materialen.

Alle inrichtingswerken, verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de wet of plaatselijke verordeningen op de bouwpolitie.

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

Artikel 9 - Beheer, onderhoud en herstellingen

Het AWV en diens rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn het in opstal gegeven goed, evenals de door of voor haar opgerichte opstallen van welke aard ook, te beheren en te onderhouden op haar kosten en er alle grote en kleine herstellingen van alle aard uit te voeren.

De Stad is tot geen enkele herstelling gehouden.

De Stad kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz., wat ook de oorzaak mag zijn, die zich aan het in opstal gegeven goed zouden kunnen voordoen, tenzij die rechtstreeks het gevolg zijn van een fout van de Stad of van één van haar personeelsleden.

Het AWV is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de Stad bij afloop van het recht van opstal.

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, herstellingen of uitbreidingen van het in opstal gegeven goed, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of milieuvoorschriften, zijn ten laste van het AWV.

Artikel 10 - Einde van het recht van opstal

Bij onteigening ten algemenen nutte van de grond, andere dan door de stad, houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad, doch zal haar verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

Indien de Kasteellaan het karakter van gewestweg verliest of bij de definitieve vaststelling van het herontwikkelingsplan van de Dampoort waardoor de huidige ligging van het recht van opstal niet kan behouden blijven, houdt het recht van opstal op te bestaan.

Bij het einde van het recht van opstal, hetzij na verloop van de termijn bepaald in artikel drie, hetzij na het hernieuwen van de termijn, hetzij in de bij de wet voorziene gevallen van ontbinding, zullen de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook, in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de Stad, zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

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 twee maanden niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling:

- a) ingeval de opstalhouder of diens rechtsopvolger 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 6 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

c) 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 van de Stad of indien de opstalhouder haar rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;

d) indien de opstallen en de aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

e) 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.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij in recht van opstal gegeven goed niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad 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 de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 12 - Overdracht

Het A WV kan haar recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van het college van burgemeester en schepenen van de Stad te hebben bekomen.

De Stad verbindt zich ertoe om in geval van overdracht van het in opstal gegeven goed de verbintenis zoals opgenomen in deze opstalovereenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of van een gedeelte van het in opstal gegeven goed.

Algemene bepalingen

Artikel 13 - Kosten

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

Artikel 14 - Bezoek

De hiertoe gemachtigde personen zullen te allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

Artikel 15 - Stedenbouw - Ruimtelijke Ordening

Sinds de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 30 november 2007 beschikt de Stad Gent over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister. Hierdoor zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 6 december 2013 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De opstalhouder erkent aldus kennis te hebben van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende het in opstal gegeven goed en verklaart daarvan haar eigen zaak te maken zonder enige verantwoordelijkheid van noch enig verhaal tegen de opstalgever.

De opstalhouder verplicht zichzelf en haar rechthebbenden, alle bedingen, voorwaarden en bepalingen zonder enig onderscheid van de stedenbouwkundige voorschriften aan te nemen en uit te voeren. De opstalhouder is in de plaats gesteld van de opstalgever voor alle rechten en verplichtingen eruit voortvloeiend.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundige uittreksel in de authentieke akte opnemen.

Artikel 16 - Bodemdecreet

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.

Door de OVAM werd een bodemattest afgeleverd, respectievelijk met kenmerk A: 20130524673 - R: 20130521904 - D:26954.

De inhoud van het gemelde attest, afgeleverd door OVAM op 22 november 2013, luidt als volgt:

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2013
afdeling: 44804 GENT 4 AFD
straat + nr.: KASTEELL
sectie: D
nummer: 0178/52A000

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 26.09.2005, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 26.09.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS-Holding, Onderzoekslocatie Kasteellaan te Gent (J05b1324) + Aanvulling Dd. 14.12.2005

AUTEUR: Syncera NV

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

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 aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende het Bodemdecreet in de authentieke akte opnemen.

Artikel 17 - Toepasselijke wetgeving

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig over het recht van opstal. Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

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.

Artikel 19 - Authentieke akte

De authentieke akte van opstal zal verleden worden voor de notaris, aangesteld door de Stad, op het Stadhuis op een af te spreken datum.

Artikel 20 - Geschillen

Beide partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

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

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

- de Stad Gent ten Stadhuize;
- het AWV op diens maatschappelijke zetel.

Opgemaakt in drie exemplaren te Gent op (datum)

Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen, het derde exemplaar is bestemd voor de aangestelde notaris.

Voor de opstalgever,
Stad Gent,
De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni
2014)

Voor de opstalhouder,
Het Vlaamse Gewest

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

ir. Tom Roelants
administrateur-generaal