

## OVEREENKOMST TOT BEHEER VAN DE PARKEERPLAATSEN OP VELD 7 – “THE LOOP”

Tussen:

STAD GENT, met zetel ten Stadhuize, 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. .... voor wie handelen:

- a) de heer Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit en Openbare Werken (voor de burgemeester, bij delegatiebesluit van 3 januari 2013),
- b) de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris,

beiden met zetel ten Stadhuize,

Hierna genoemd “**de Stad**”,

En

EURO CROSSROADS PROPERTY DEVELOPERS NV (ECPD), met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst, Korte Keppestraat 9 bus 21, KBO nr. 0472.331.503, hier vertegenwoordigd door Makhzen nv, gedelegeerd bestuurder, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst, Korte Keppestraat 9 bus 21, hier vertegenwoordigd door de heer Herman Uyttersprot, vast vertegenwoordiger,

Hierna genoemd “**ECPD**”,

En

M.G.D. Belgium nv, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst, Korte Keppestraat 9 bus 21, KBO nr. 0442.060.375, hier vertegenwoordigd door Makhzen nv, gedelegeerd bestuurder, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst, Korte Keppestraat 9 bus 21, hier vertegenwoordigd door de heer Herman Uyttersprot, vast vertegenwoordiger,

Hierna genoemd “**MGD**”,

Allen hierna genaamd : “**De partijen**”,

Wordt overeengekomen wat volgt:

### **Voorafgaande bepalingen**

Overwegende dat MGD de huidige naakte eigenaar is van Veld 7 van de site The Loop, zoals aangeduid op het plan dat als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegd wordt, en waarbij MGD een opstalrecht verleend heeft ten gunste van ECPD, opdat ECPD op dit Veld 7 zijn geplande ontwikkeling van kantoorachtigen en short-stay en bijhorende parkings kan uitvoeren.

Overwegende dat Veld 7 van de site The Loop in de nabije toekomst verkaveld wordt door ECPD voor de oprichting van kantoorachtigen en short-stay. In deze verkaveling worden op heden 275

parkeerplaatsen voorzien, die deels privaat zullen toebehoren aan de particuliere kavels, deels – en dit voor 139 parkeerplaatsen – zullen geclusterd worden.

Binnen de voorschriften van het vigerende RUP moeten de parkeerplaatsen op velden maximaal geclusterd worden om een efficiënt parkeermanagement op de site The Loop mogelijk te maken.

M.b.t. de situatie van mede-eigendom die op het veld zal ontstaan, zal een basisakte opgemaakt worden voor het oprichten van een mede-eigendom waarbij de Stad geen partij zal zijn, aangezien de Stad enkel als beheerder van de geclusterde parkeerplaatsen/parkeermanager optreedt op de site en bijgevolg geen mede-eigenaar is. In deze basisakte zullen de nodige erfdienstbaarheden gecreëerd worden betreffende rechten van doorgang (in- en uitgang voor voertuigen, evenals voor de nutsvoorzieningen ten behoeve van de exploitatie, enz...) over de percelen langs waar deze doorgang plaatsvindt. Onderhavige overeenkomst dient in deze basisakte voor het oprichten van een mede-eigendom opgenomen te worden zodat alle mede-eigenaars van de voorwaarden van de onderhavige overeenkomst op de hoogte zijn.

Gezien de Stad in haar hoedanigheid van parkeermanager op de site The Loop zal optreden als beheerder van de geclusterde parkeerplaatsen op de site, dienen volgende afspraken met betrekking tot het beheer en onderhoud van de geclusterde parkeerplaatsen op Veld 7 tussen de Stad, ECPD en MGD opgemaakt te worden:

#### **Artikel 1: Voorwerp van deze overeenkomst/beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen**

Onderhavige overeenkomst definieert de rechten en verplichtingen van de partijen en in het bijzonder de modaliteiten met betrekking tot:

Het beheer en het onderhoud van de 139 geclusterde parkeerplaatsen op Veld 7, zoals aangeduid op het plan dat als bijlage 1 bij deze overeenkomst opgenomen is, dat zal uitgevoerd worden door de Stad Gent en in het bijzonder door het IVA Mobiliteitsbedrijf, tegen vergoeding en voorwaarden, zoals bepaald in de hiernavolgende artikelen.

Dit beheer behelst het uitvoeren door de Stad van een parkeermanagement op deze 139 parkeerplaatsen, rekening houdend met het prioritaire gebruik van deze plaatsen, zoals bepaald in art. 4 van deze overeenkomst. Dit beheer omvat ook de autonome exploitatie van de 139 parkeerplaatsen in het kader van het centraal parkeermanagement.

Deze parkeerplaatsen zullen door de Stad uitsluitend worden bestemd als locaties waarop het parkeermanagement uitgevoerd zal worden, met uitsluiting van alle andere handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

De Stad zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECPD of diens rechtsopvolgers.

#### **Artikel 2: duur van de overeenkomst**

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 27 jaar, ingaande bij de oplevering van de afgewerkte geclusterde 139 parkeerplaatsen op Veld 7. De overeenkomst eindigt van rechtswege 27 jaar na de realisatie van de geclusterde 139 parkeerplaatsen en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de Stad of MGD of ECPD en/of haar rechtsopvolgers na deze termijn een nieuwe overeenkomst wensen af te sluiten dienen zij hiertoe – minimum een jaar voor het aflopen van

huidige overeenkomst – de andere partij in kennis te stellen per aangetekend schrijven. Beide partijen beslissen autonoom of hier kan worden op ingegaan.

Alle rechten en plichten volgend uit deze overeenkomst gaan van rechtswege over op eventuele rechtsopvolgers, ongeacht de aard van de rechtsopvolging.

De opzegging door de Stad kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren, rekening houdend met een opzegtermijn van 3 maanden.

### **Artikel 3: financiële afspraken rond het onderhoud en het beheer m.b.t het centraal parkeermanagement**

#### 3.1 Onderhoudskost

De Stad zal het onderhoud van de 139 geclusterde parkeerplaatsen uitvoeren en zal hiervoor terugbetaling krijgen van ECPD, zoals hierna beschreven. Bovendien zal ECPD jaarlijks een beheersvergoeding betalen aan de Stad zoals bepaald in art. 3.2. hierna.

In onderling overleg en akkoord tussen ECPD en de Stad zal er een lijst opgesteld worden van taken die door de Stad worden opgenomen in het kader van het onderhoud van de 139 parkeerplaatsen. De Stad houdt een open boekhouding bij voor dit onderhoud. De Stad zal voor dit onderhoud terugbetaling krijgen; het bedrag zal op basis van deze open boekhouding bepaald worden en zal een doorrekening zijn van de werkelijke kost (aan marktconforme prijzen) die de Stad gemaakt heeft voor haar onderhoudstaken, zoals opgenomen in hoger vermelde lijst. Deze open boekhouding kan te allen tijde door de eigenaars geconsulteerd worden.

ECPD dient de vergoeding jaarlijks te betalen aan de Stad binnen de 30 kalenderdagen na ontvangst van de factuur.

Bij niet-betaling van de vergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

#### 3.2 Beheerskost

Wanneer de 139 geclusterde parkeerplaatsen in het centraal parkeermanagement ingebracht worden, zal hierdoor een omzet gegenereerd worden. Van deze omzet wordt 85% uitgekeerd aan ECPD. De overige 15% van de omzet wordt door de centrale parkeermanager, in casu de Stad, gebruikt om de beheerskost die het centraal parkeer management meebrengt te dekken.

Deze beheerskost van de centrale parkeermanager houdt o. a. de volgende uitgaven in; deze lijst dient als niet limitatief gezien te worden :

- installatie noodzakelijke hardware
- installatie en onderhoud noodzakelijke software
- parkeersignalisatie
- ...

De onderhoudskost zoals bovenaan in artikel 3.1 beschreven, die bestaat uit reële kosten die de Stad heeft voor het onderhoud van de parkeerplaatsen, maakt geen deel uit van de beheerskost.

### **Artikel 4: specifieke voorwaarden van het beheer**

4.1 De Stad, als centrale parkeermanager, verankert het prioritair gebruik van de 139 geclusterde parkeerplaatsen van Veld 7 voor ECPD en voor al degenen aan wie ECPD een gebruiksrecht in de meest ruime zin van het woord verleent gedurende de “normale venstertijden”, conform de voorschriften van het toepasselijke RUP. De normale venstertijden worden bepaald tussen 7 – 18 u

op werkdagen (maandag tot en met vrijdag). Op deze dagen zal er tijdens de normale venstertijden geen verkeersgeleiding van derden naar de geclusterde parking van Veld 7 gebeuren.

4.2 ECPD en haar eventuele rechtsopvolgers, zoals bepaald in art. 6, geven de Stad toestemming om buiten de venstertijden de 139 geclusterde parkeerplaatsen te exploiteren binnen het centraal parkeermanagement, volgens de door de Stad bepaalde tarieven.

4.3 Indien blijkt dat gedurende de normale venstertijden de 139 geclusterde parkeerplaatsen niet prioritair door ECPD en/of haar eventuele rechtsopvolgers gebruikt kunnen worden, dan zal deze eerst de Stad moeten contacteren, waarbij de Stad over een redelijke termijn moet beschikken om de plaatsen beschikbaar te maken, vooraleer de bepalingen van art. 8.1 van de onderhavige overeenkomst ingeroepen kunnen worden.

4.4 De Stad beslist in zijn hoedanigheid van centrale parkeermanager over de noodzaak tot opnemen van de 139 geclusterde parkeerplaatsen in het centraal parkeermanagement buiten de normale venstertijden. Wanneer deze 139 parkeerplaatsen in het centraal parkeermanagement opgenomen worden, dient de Stad prioritair over deze 139 parkeerplaatsen te beschikken. Indien de Stad na de venstertijden door toedoen van ECPD en/of en haar eventuele rechtsopvolgers niet prioritair over deze 139 parkeerplaatsen kan beschikken, zal hiervoor een nog nader te bepalen vergoeding betaald worden door ECPD en/of en haar eventuele rechtsopvolgers aan de Stad.

4.5 ECPD en haar eventuele rechtsopvolgers, zoals bepaald in art. 6, zijn vrijgesteld van het betalen van een vergoeding voor het parkeren op de geclusterde parkeerplaatsen, tenzij de Stad het prioritaire gebruik van deze plaatsen opvraagt zoals bepaald in het voorgaand artikel.

4.6 De Stad zal zich inspannen om binnen het kader van het parkeermanagementplan dat op de site The Loop van toepassing is, zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de parkeerplaatsen die het onderwerp van deze overeenkomst uitmaken.

4.7 Indien het een veld betreft dat zich niet in een situatie van mede-eigendom bevindt of een situatie waarbij verschillende eigenaars parkeerplaatsen op één veld in bezit hebben, waarbij ECPD of haar eventuele rechtsopvolgers, zoals bepaald in art. 6, (een deel van) de geclusterde 139 parkeerplaatsen wensen af te sluiten door middel van een slagboom of een andere fysieke barrière, dan kan deze de werken voor het plaatsen van de slagboom of andere fysieke barrière op eigen kosten en op eigen verantwoordelijkheid (laten) uitvoeren. De partij die de betrokken slagboom geplaatst heeft, dient er op eigen kosten voor te zorgen dat deze slagboom (of andere barrière) aangepast kan worden, zodat deze slagboom geïntegreerd kan worden in het centraal parkeermanagement. De kosten voor het beheer, aanpassing, herstel, onderhoud en vervanging van de slagboom (of barrière) zijn volledig ten laste van ECPD.

4.8 Indien het een veld betreft dat zich in een situatie van mede-eigendom bevindt of een situatie waarbij verschillende eigenaars parkeerplaatsen op één veld in bezit hebben, waarbij er een slagboom (of barrière) wordt voorzien aan de inrit en uitrit van dat Veld, dan dient iedere mede-eigenaar van dat Veld bij te dragen aan zijn aandeel in deze afsluiting en zijn deze kosten ten laste van de mede-eigendom. Deze afsluiting wordt op eigen verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars van dat Veld gerealiseerd. De mede-eigenaars van dat Veld dienen er op eigen kosten voor te zorgen dat deze slagbomen (of andere barrières) aangepast kunnen worden zodat deze slagbomen geïntegreerd kunnen worden in het centraal parkeermanagement. De kosten voor het beheer, aanpassing, herstel, onderhoud en vervanging van de slagbomen (of barrières) zijn volledig ten laste van de mede-eigenaars van dat Veld.

4.9 Indien het een veld betreft dat zich in een situatie van mede-eigendom bevindt of een situatie waarbij verschillende eigenaars parkeerplaatsen op één veld in bezit hebben, en een mede-eigenaar wenst zijn deel van de geclusterde parkeerplaatsen af te sluiten door middel van een slagboom of een andere fysieke barrière, dan kan deze mede-eigenaar dit op eigen kosten en op eigen verantwoordelijkheid (laten) uitvoeren. Hij dient er op eigen kosten voor te zorgen, niet ten laste van de Mede-eigendom, dat deze slagboom (of andere barrière) aangepast kan worden zodat deze slagboom geïntegreerd kan worden in het centrale parkeermanagement.

De kosten voor het beheer, aanpassing, herstel, onderhoud en vervanging van de slagboom (of barrière) zijn volledig ter zijner en niet ten laste van de Mede-eigendom.

4.10 Er zal een werkbare formule uitgewerkt worden zodat ECPD of haar eventuele rechtsopvolgers, zoals bepaald in art. 6, buiten de venstertijden nog toegang hebben tot hun perceel en hun privatieve parkeerplaatsen en zij de parking kunnen verlaten. Deze formule zal een oplossing inhouden opdat de toegang tot de parkeerplaatsen ook door de Stad beheerd kan worden wanneer deze als parkeermanager optreedt.

4.11 Indien er schade door derden aan de 139 parkeerplaatsen wordt aangebracht, dan zal ECPD deze schade herstellen voor eigen rekening en dit binnen een termijn van 30 dagen. De Stad zal zich inspannen om alle informatie, die zij ter beschikking heeft m.b.t. schade die veroorzaakt is door derden tijdens het uitvoeren van het centraal parkeermanagement over te maken aan ECPD.

#### **Artikel 5: Clustering van de parkeerplaatsen**

ECPD heeft zich er toe verbonden om bij de intekening van de 275 parkeerplaatsen op Veld 7 er 139 te clusteren met de bedoeling deze gemeenschappelijk te kunnen beheren en exploiteren als publieke parking om de grotere parkeerbehoefte op te vangen op de site The Loop. Deze 275 parkeerplaatsen, waaronder de 139 geclusterde parkeerplaatsen, zijn indertijd op een voorontwerpplan goedgekeurd door het Mobiliteitsbedrijf en ondertussen ook vergund door de Stad (plan als bijlage 1).

In dit kader verbindt ECPD zich er toe om de 139 parkeerplaatsen als één geheel, aan elkaar aansluitend, te realiseren en in te richten.

#### **Artikel 6: overdracht van eigendom van delen van Veld**

6.1 De Partijen waarborgen, maken zich sterk voor rekening van enige derde partij die, voorkomend, in de betreffende besluitvorming dan wel wilsovereenstemming zal tussenkomen en/of partij zal zijn en verbinden zich er tevens toe om al hun wettelijke en statutaire rechten en bevoegdheden te hanteren om te bewerkstelligen dat deze overeenkomst zal overgaan op elke rechtsopvolger ten algemene titel van Partijen of van één van hen, ongeacht de wijze van rechtsopvolging, zoals daar zijn: de overdracht voortvloeiend uit een fusie, splitsing, inbreng of overdracht van algemeenheid of inbreng of overdracht van een bedrijfstak in een andere entiteit, alsmede enige andere methode van overdracht van een algemeenheid van goederen of ten algemene titel, hetzij geregeld door het Wetboek van vennootschappen, hetzij geregeld door het gemeen recht, hierbij inbegrepen doch niet limitatief : koop-verkoop, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, recht van bewoning, erfdiensbaarheid, huur-verhuur, leasing(huur) en concessie, hetzij geregeld door zowel het Wetboek van vennootschappen als het gemeen recht.

6.2 De Partijen verbinden zich ertoe en maken zich voor rekening van de eventuele derde partij(en) die mee in de betreffende besluitvorming dan wel wilsovereenstemming betrokken zal (zullen) zijn, uitdrukkelijk sterk dat bij elke overdracht van hetzij de Grond (in zijn geheel of, bv. – zij het niet beperkt tot – in geval van een (her)verkaveling: gedeeltelijk), hetzij de Parkeerplaatsen (in hun geheel of voor een deel) en bij de toekenning van elke mogelijk juridisch of feitelijk gebruiksrecht

m.b.t. de Parkeerplaatsen (in hun geheel of m.b.t. een deel ervan), alle bepalingen, inzonderheid de rechten en plichten, van deze overeenkomst uitdrukkelijk zullen worden vermeld in de authentieke en onderhandse akte en deze bepalingen, inzonderheid verbintenissen, integraal, onherroepelijk en onvoorwaardelijk zullen worden aanvaard en overgenomen door de verwerver of gebruiker. Het begrip "overdracht" wordt hierbij in de meest ruime betekenis gebruikt (zodat het niet alleen de werkelijk "translatieve" akten, maar ook "constitutieve" en/of "declaratieve" akten die een zakelijk of persoonlijk Gebruiks- en/of genotsrecht in het leven roepen, omvat) en omvat derhalve onder meer, doch niet limitatief : koop-verkoop, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, recht van bewoning, erfdienstbaarheid, huur-verhuur, leasing(huur) en concessie.

6.3 Indien de voormelde kandidaat-verwerver of -gebruiker zou weigeren om de voormelde overeenkomst in zijn geheel (=integraal, onherroepelijk en onvoorwaardelijk ) over te nemen, dan zullen de Partijen afzien van een dergelijke overdracht, als voormeld gedefinieerd in de meest ruime zin van het woord.

6.4 In geval van enige inbreuk op de bepalingen van art. 6.1 – 6.2, zijn de Partijen, onverminderd andere sancties van gemeenrechtelijke aard, in elk geval hoofdelijk gehouden tot de vergoeding van de hieruit voor de Stad voortvloeiende werkelijke, voorzienbare en onvoorzienbare schade.

#### **Artikel 7: Verzekeringen**

7.1 ECPD verbindt er zich toe om, enkel voor wat betreft de parkeerplaatsen van Veld 7, die aanpalen aan een opstal dat op dat veld gelegen is, bij een in de Europese Unie erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering af te sluiten ter dekking van het risico van brand en ontploffing en aanspraken van de burens. In deze verzekering zal er een afstand van verhaal ten aanzien van de Stad opgenomen worden.

7.2 Van haar kant verbindt de Stad er zich toe om de geclusterde 139 parkeerplaatsen van Veld 7 al naargelang de periode waarin deze daadwerkelijk in het centraal parkeermanagement zijn opgenomen, te laten opnemen in haar algemene BA-exploitatiepolis voor de parkings die zij exploiteert, waarbij de Stad een clause van afstand verhaal jegens de eigenaars zal laten opnemen.

#### **Artikel 8: Geschillen en toepasselijk recht**

8.1 Elk der partijen heeft het recht deze overeenkomst ten alle tijde, zonder opzeggingstermijn en zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn, op te zeggen, wanneer blijkt dat de andere partij haar verbintenissen, zoals bepaald in huidige overeenkomst, niet nakomt.

8.2 Iedere partij blijft aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt ingevolge het misbruik of de nalatigheid van zijn eigen werknemers. De kostprijs voor het herstel van de schade moet bepaald worden op een marktconforme wijze. Wanneer partijen hierover geen overeenstemming vinden, zal deze kostprijs bepaald worden door de bevoegde rechter.

8.3 Alle geschillen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken en hoven van het gerechtelijke arrondissement Gent.

8.4 Op deze overeenkomst is Belgisch recht van toepassing.

Opgemaakt te Gent op ..... in drie (3) exemplaren.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2013)

De heer Paul Teerlinck  
Stadssecretaris

De heer Filip Watteeuw  
Schepen van Mobiliteit en Openbare Werken

Voor ECPD :

De heer Herman Uyttersprot  
Vast vertegenwoordiger, Makhzen nv, gedelegeerd bestuurder

Voor MGD:

De heer Herman Uyttersprot  
Vast vertegenwoordiger, Makhzen nv, gedelegeerd bestuurder