

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 11 juni 2014**

**Besluit nummer:** 2014\_GR\_00632

**Onderwerp:**

**Sluiten van een opstalovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Ham 68 met EDF Luminus NV - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met EDF Luminus NV met zetel te 1000 Brussel, Markiesstraat 1 tot het in opstal nemen door de Stad van een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Ham 68 voor de periode van 1 juli 2014 tot en met 22 september 2025.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE COMMISSIE ONDERWIJS, PERSONEEL EN FM

---

## 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.
- De stedenbouwkundige vergunning met gemeentenummer 2014/45\_gm2014163/GT-DDC-NVV-JC; EPB-nummer 44021\_G\_216382) van 30 april 2014.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- ontwerp opstalovereenkomst brandevacuatie De Centrale
- plan opstalrecht vs. erfpachtrecht
- plan ondergrondse kabels opstalzone
- opsplitsing perceel en aanduiding opstalrecht
- erfpachtovereenkomst d.d.23.09.1998 (informatief)

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Omwille van de brandveiligheid dienen er in het intercultureel centrum De Centrale een aantal bouwkundige werken en technische aanpassingen te gebeuren in en rond het gebouw. Op 30 april 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen daartoe een stedenbouwkundige vergunning - besluit nummer 2014\_CBS\_04982. Een gedeelte van deze werken zullen worden uitgevoerd op een parking eigendom van EDF Luminus.

Met EDF Luminus werd een onderhandse overeenkomst van opstal onderhandeld. Hierbij bekomt de Stad een zakelijk recht op dit terrein gedurende een periode ingaand op 1 juli 2014, zijnde de eerste dag van de maand volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad, en eindigend op 22 september 2025, zijnde tezamen met het aflopen van de erfpachtovereenkomst van 23 september 1998, eveneens gesloten met EDF Luminus betreffende de lokalen in gebruik door het intercultureel centrum De Centrale. Een opmetingsplan, het bodemattest en het akkoord van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning betreffende de splitsing van het perceel zijn opgevraagd.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een onderhandse opstalovereenkomst met EDF Luminus NV voor het Intercultureel Centrum De Centrale voor een periode ingaand op 1 juli 2014 en eindigend op 22 september 2025, zijnde een periode van 11 jaar, 2 maand en 22 dagen.

Hiertoe werd een ontwerp van onderhandse opstalovereenkomst opgemaakt.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met EDF Luminus NV, met zetel Markiesstraat 1 te 1000 Brussel, tot het vestigen van een recht van opstal ten voordele van de Stad Gent voor de duur van 11 jaar, 2 maand en 22 dagen, ingaand op 1 juli 2014 en eindigend op 22 september 2025 voor een deel van het onroerend goed gelegen Ham 68 te 9000 Gent en met betrekking tot het intercultureel centrum De Centrale.

---

**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 opstalovereenkomst brandevacuatie De Centrale

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

## **Onderhandse overeenkomst van opstal**

Tussen de ondergetekenden:

1) **NV EDF Luminus**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Markiesstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0471.811.661, waarvan de statuten zoals laatst gewijzigd op de Algemene Vergaderingen van 5 februari 2014 bij uittreksel werden bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 25 februari 2014 onder nummers 14049908 en 14049909

Hier vertegenwoordigd door haar raad van bestuur voor wie optreedt:

De heer Grégoire Dallemagne, vaste vertegenwoordiger van LMAS bvba (ondernemingsnummer 0882.446.909), CEO gevolmachtigde, ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de opstalgever**",

en

2) **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 3 januari 2013),
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**opstalnemer**" of "**de Stad**",

### **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De opstalgever verklaart eigenaar te zijn van:

**Een perceel grond, gelegen te Gent, Ham 68, kadastraal gekend als Gent, 1ste afdeling, Sectie A, deel van nr. 2918S, zoals dit onroerend goed (in geel gearceerd) is aangeduid en afgebeeld op een plan opgemaakt door TV ARCH & TECO – ARCHITECTENBURO RO BERTELOOT op 22 mei 2012 welk plan aan de onderhavige akte zal gehecht blijven na ondertekening ervan "ne varietur" door de partijen.**

Op 23 september 1998 werd bij notariële akte getekend door notaris Christian Engels een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar gesloten tussen de opstalgever en de Stad betreffende de goederen gelegen te 9000 Gent, Ham 68, kadastraal gekend onder Gent, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, deel van nr. 2918S en in gebruik als intercultureel centrum 'De Centrale'. Een plan van dit erfpachtrecht zal gehecht blijven na ondertekening ervan "ne varietur" door de partijen.

De Stad heeft op 30 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning (gemeentenr.2014/45\_gm 2014163/GT-DDC-NVV-JC; EPB-nummer 44021\_G\_2014\_216382) bekomen voor de uitvoering van diverse bouwkundige en technische werken in functie van de brandveiligheid en de uitbating van het Intercultureel Centrum De Centrale.

Een gedeelte van deze werken dienen uitgevoerd te worden op een deel van het goed dat niet in de erfpachtovereenkomst van 23 september 1998 vervat is. Voor dit gedeelte wensen partijen een opstalovereenkomst te sluiten.

NV EDF Luminus heeft op een overeenkomst gesloten met NV Elia Asset en met cvba Eandis betreffende het gebruik als kabelzone van het terrein waarop het opstalrecht ten aanzien van de Stad zal worden gevestigd. Een plan van dit gebruik zal gehecht blijven na ondertekening ervan “ne varietur” door de partijen.

## **II. OVEREENKOMST**

### **Artikel 1 – Voorwerp**

De opstalgever verklaart hierbij aan de Stad, 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 hiervoor beschreven.

De goederen worden in de opstalovereenkomst gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdiensbaarheden. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

### **Artikel 2 – Doel en beperkingen van het opstalrecht**

De goederen worden in opstal gegeven met het oog op enerzijds de uitvoering van diverse bouwkundige en technische werken in functie van de brandveiligheid en de uitbating van het Intercultureel Centrum De Centrale en overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van 30 maart 2014. De aangebrachte opstallen blijven behouden tot op de einddatum van onderhavig opstalrecht.

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

Indien graafwerken worden uitgevoerd die dieper zijn dan 30 cm onder het maaiveld dienen deze manueel te worden uitgevoerd.

Indien graafwerken worden uitgevoerd in de nabijheid van op het aangehechte plan aangeduide kabels en leidingen dienen deze manueel te worden uitgevoerd en met behulp van elektronische of manuele kabeldetectie.

Deze bepalingen ontslaan op generlei wijze de opstalnemer om de KLIP-wetgeving te respecteren en te doen respecteren door al haar aannemers en of onderaannemers.

De opstalgever en de door haar aangeduide derde gebruikers hebben ten allen tijde toegang tot de kabelzone, de inspectiekamer en de meetapparatuur.

### **Artikel 3 – Duur**

Het opstalrecht wordt toegestaan voor een periode ingaande op 1 juli 2014 (onder opschortende voorwaarde van voorafgaande goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad en door het Bestuur van de opstalgever) [.

en eindigend op datum waarop de erfpachtovereenkomst tussen partijen dd. 23 september 1998 betreffende het Intercultureel Centrum De Centrale zijnde op 22 september 2025.

In geen geval zal onderhavige overeenkomst de duur van 50 jaar overschrijden.

#### **Artikel 4 – Opstalvergoeding – Lasten**

Dit opstalrecht wordt gevestigd ten kosteloze titel. Alle belastingen en of retributies, geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Gemeente, met inbegrip maar niet beperkt tot onroerende voorheffing, zullen ten laste vallen van de opstalhouder.

#### **Artikel 5 – Verzekeringen**

De Stad verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht de nodige verzekeringen af te sluiten. Zij zal de certificaten van verzekering alsook de omvang van de afgesloten polis steeds op het eerste verzoek van de opstalgever overmaken.

De opstalgever kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke schade, ongevallen, of diefstal op de in opstal gegeven gronden.

#### **Artikel 6 – Onderhoud en herstellingen**

De Stad en zijn rechtsopvolger zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud van de opgerichte opstallen. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte opstallen.

De Stad houdt hierbij rekening met de bestaande leidingen, inspectiekamers en meetkasten op en onder het terrein. Deze blijven ten allen tijde toegankelijk voor de opstalgever en voor de tussenkomen partijen.

De Stad zal onverwijld instaan voor de vergoeding van elke schade die zou ontstaan naar aanleiding van het uitvoeren van alle geplande werken in het kader van deze opstalovereenkomst.

#### **Artikel 7 – Erfdienstbaarheden**

De Stad heeft kennis van de bestaande erfdienstbaarheden zoals aangeduid op het plan dat als bijlage aan onderhavige overeenkomst is gevoegd.

In het bijzonder heeft de Stad kennis van de bestaande boven- en ondergrondse leidingen, inspectiekamers en meetkasten en van de overeenkomst die de opstalgever heeft gesloten met derden betreffende het gebruik van deze zone als kabelzone. De Stad verleent volgens de voorwaarden van de opstalgever en rekening houdend met een veiligheidsafstand, ten allen tijde toegang aan de opstalgever en aan de derde gebruikers voor herstelling en onderhoud van hun desbetreffende installaties.

De opstalgever verleent aan de Stad een recht van doorgang tussen de erfpachtzone en de zone waarop het opstalrecht wordt gevestigd. De opstalgever zal dit recht van doorgang ten gunste van de Stad ook afdwingen ten aanzien van elke derde gebruiker.

De Stad 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 opstalgever verbindt zich ertoe om in geval van overdracht van het omschreven onroerend goed de hoger vermelde verbintenissen zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of een gedeelte van het onroerend goed.

De opstalgever zal de erfdiensbaarheden 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 éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen.

### **Artikel 8 - Einde van het opstalrecht**

1. Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De Stad zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de opstalgever doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.
2. De opstallen zullen op het einde van deze overeenkomst om niet en in goede staat van onderhoud aan de opstalgever worden overgedragen tenzij de opstalgever beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de Stad.

### **Artikel 9 – Overdracht**

De Stad kan zijn recht van opstal overdragen mits de opstalgever zich hiermee voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord verklaart.

De Stad verbindt zich ertoe om in geval van door de opstalgever toegestane overdracht van het omschreven onroerend goed alle verbintenissen zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst te laten opnemen in elke akte van overdracht van het geheel of een gedeelte van het onroerend goed.

### **Artikel 10 – Vrijwaring en aansprakelijkheid**

De Stad zal de opstalgever integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien van derden 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 goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid.

## **III. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 11 – Opschortende voorwaarden**

Partijen hebben er kennis van genomen dat de opstalovereenkomst door de Stad dient beslist te worden door de gemeenteraad, en dat dit besluit onderhevig is aan het bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Mits deze beslissing van de gemeenteraad en voor zover deze niet wordt geschorst of vernietigd wordt door het bestuurlijk toezicht zal de opstalovereenkomst een aanvang nemen zoals voorzien in deze overeenkomst.

Deze overeenkomst neemt een aanvang op 1 juli 2014 onder opschortende voorwaarde van voorafgaande goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad. Indien onderhavige overeenkomst geen aanvang heeft genomen op 1 juli 2014 bij gebrek aan het vervuld zijn van de opschortende voorwaarde dan neemt deze overeenkomst slechts een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de gemeenteraadsbeslissing van de Stad.

**Artikel 12** Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst en de navolgende notariële akte(n) vallen uitsluitend ten laste van de Stad.

**Artikel 13** Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a) de Stad Gent ten Stadhuize;
- b) de opstalgever op haar maatschappelijke zetel.

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

#### **Artikel 14 – 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.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van:

- Het bekomen van een blanco bodemattest of een bodemattest dat overdracht van het betreffende perceel toelaat;
- Het voldoen door de opstalgever aan alle eventuele verplichtingen overeenkomstig het Bodemdecreet die de overdracht van een dergelijke grond aan de Stad met zich meebrengt en dit uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van de authentieke opstalakte.

#### **Artikel 15 – Stedenbouw en 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 opstalnemer verklaart dat zij betreffende het in opstal te nemen goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 20 mei 2014 door de Dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent, heeft ontvangen en in kennis is 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 Stad erkent aldus kennis te hebben van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende het in opstal te nemen goed en verklaart daarvan haar eigen zaak te maken zonder enige verantwoordelijkheid van noch enig verhaal tegen de opstalgever.

De Stad verplicht zichzelf en haar rechthebbenden, alle bedingen, voorwaarden en bepalingen zonder onderscheid van de stedenbouwkundige voorschriften aan te nemen en uit te voeren. De Stad 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 – Splitsing**

Gezien het opstalrecht gevestigd wordt op een deel van het kadastrale perceel gekend onder 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 2918S, zal de Stad, op haar kosten, een opmetingsplan van het in

opstal te nemen goed laten opmaken door een beëdigd landemeter-expert, teneinde de splitsing van de kadastrale percelen te kunnen bekomen.

### **Artikel 17 - Algemeen Nut**

Partijen verklaren dat onderhavig opstalrecht wordt gevestigd om redenen van algemeen nut.

Opgemaakt in drie (3) exemplaren te Gent , waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben, het vierde exemplaat bestemd voor de instrumenterende notaris voor het verlijden van de notariële akte.

### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt te Gent op ...

Voor de opstalgever  
CEO gevolmachtigde voor LMAS bvba

Grégoire Dallemagne  
zaakvoerder

Voor de stad Gent,  
De stadssecretaris  
Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit  
van 3 januari 2013)

Paul Teerlinck

Martine De Regge  
schepen