

ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de Opstalgever**",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "**Katholieke Meisjes-gidsen Sint-Coleta Gent**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Duifhuisstraat 34, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0445.280.379 en hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) de heer Jean-pierre Lange, bestuurder,
- b) mevrouw Sylvia Gildemyn, bestuurder,

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

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 bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

II. OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Een deel van het perceel grond, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld als Lot 1 in blauwe kleur op een plan opgemaakt door mevrouw Hilde Bauwens, landemeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 8 november 2018 dat in bijlage wordt gevoegd.

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}.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De opstalhouder verklaart het hiervoor beschreven onroerend goed voldoende te kennen en er geen nadere bijschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd om er de werking en activiteiten van de jeugdbeweging “Katholieke meisjes-gidsen Sint-Coleta Gent” te organiseren, alsook voor het aanbieden van een aantal jeugdverblijfplaatsen in het kader van het gebruik als jeugdverblijfcentrum.

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.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De goederen worden in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

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.

De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

De opstalhouder zal zelf 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. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed.

3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

4. Huidige 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 VAN HET OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 50 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 januari 2019 voor het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de opstalhouder ter wille te zijn.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd, tenzij:

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger. De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 1 jaar voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op **1.522,51 euro**.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige opstalovereenkomst vastgelegd kent de Stad aan de opstalhouder onderstaande subsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen opstalvergoeding symbolisch op één euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte opstalwaarde	1.522,51
Te betalen huurvergoeding	0,00
Huursubsidie	1.522,51

De subsidie die de opstalhouder geniet ten bedrage van **1.522,51 euro** met ingang vanaf de 1^{ste} dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst, kan door de Stad herzien worden bij elke vijfjarige periode. De opstalhouder kan een subsidie genieten voor minstens 5 jaar en maximum 50 jaar. De Stad zal de opstalhouder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van ieder vijfjarige periode in kennis stellen van het feit dat de subsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De opstalhouder blijft de subsidie genieten zolang zij aan de volgende voorwaarden voldoet:

- 1) het jeugdwerkinitiatief waarvoor de opstalhouder optreedt dient te beschikken over een erkenning door de Jeugddienst van de Stad als eerstelijns plaatselijk jeugdwerkinitiatief;
- 2) de opstalhouder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

De opstalhouder verbindt zich er toe de subsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De opstalhouder wordt vrijgesteld bij ondertekening, alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst haar balans en rekeningen, alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand, aan de Stad te bezorgen. De opstalhouder is wel gehouden voormelde stukken op eerste verzoek van de Stad over te maken binnen een termijn van 5 werkdagen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de subsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de opstalhouder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte opstalwaarde geïndexeerd tot op het moment van staking van de subsidie.

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de opstalvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

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

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde april 2019
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst, zijnde maart

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.

Bij niet-betaling van de opstalvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

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 aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - WERKEN

Het project omvat 1 fase volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht in bijlage aan onderhavige opstalovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om enige bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekwaam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de bestaande of door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

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

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

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

Het is de opstalhouder in het kader van zijn opstalrecht toegestaan om 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.

Artikel 6 – EXPLOITATIEVERPLICHTING & SCHADEBEDING

De opstalhouder verbindt zich ertoe binnen de maand na datum van de ondertekening van de opstalovereenkomst de bouwvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te vangen uiterlijk op **1 september 2019**.

Vanaf de 1^{ste} kalenderdag vertraging kan deze opstalovereenkomst eenzijdig door de Stad worden verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de opstalhouder met zich zal mee brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de opstalhouder aangezegd. De reeds betaalde opstalvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de opstalhouder op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

De opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk **31 december 2021**.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zijn de sancties zoals opgenomen in artikel 6 §3 van de subsidieovereenkomst, gesloten d.d. tussens ons partijen, integraal van toepassing op onderhavige opstalovereenkomst.

Indien de Stad van deze sancties gebruik maakt, verzaakt zij aan haar recht tot verbreking van de overeenkomst wegens overschrijding van termijnen. Indien zij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt en de termijn voor de beëindiging wordt met 100 dagen overschreden, heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd.

Artikel 7 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal de opstalhouder:

a) een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden opstalvergoeding zijnde **380,63 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de opstalovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

Artikel 8 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) 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 heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de opstalhouder gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren.

Artikel 9 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en aanhorigheden, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenover de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de opstalhouder of zijn rechtsopvolger 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.

De verzekeringspolis van de opstalhouder dient er in te voorzien dat, ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, het de Stad toegelaten is de premie of enige andere verplichting in plaats van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger te voldoen. De Stad zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 11.

-Tenietaan 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 aantoonbaar dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause 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.

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 10 - ONTEIGENING

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 onteigene overheid.

De Stad verklaart dat bij haar weten het in opstal gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed.

Artikel 11 – UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

- 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 exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 9 maanden;

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’ en de opstalhouder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

- a) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;
- b) 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 of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;
- c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- d) ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.
- e) ingeval de opstalhouder in staat van faillissement verkeert of in faling gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;
- f) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de opstalgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’. 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 vijftig euro (250,00 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 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

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

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de deze overeenkomst, is de opstalhouder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd of andere verplichtingen tot op de dag van de effectieve overdracht betaald of voldaan heeft.

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.

De opstalhouder zal tijdens de duur van overeenkomst kunnen overgaan tot de vestiging van andere zakelijke rechten die evenwel nooit de duur van deze overeenkomst kunnen overschrijden en evenmin de voormelde bestemming in het gedrang mogen brengen.

Artikel 13 – HYPOTHEEK

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

Artikel 14 – BIJZONDERE BEPALINGEN

Het in opstal gegeven stuk grond zal door de Stad Gent voorzien worden van een constructie ter afsluiting aan de inrit langs de straatkant van het gebouw. Aan de zone van het fietspad en verder rondom het gebouw zal de afsluiting een natuurlijke vorm aannemen door de aanplanting van heesters waardoor het open karakter van het gebied gevrijwaard blijft. Het onderhoud van de groenafsluiting zal geschieden door de Stad Gent, op voorwaarde dat de afsluiting toegankelijk en opgeruimd is. Voor het maaien van het gras zal de opstalhouder zelf moeten instaan. De frequentie en data voor het onderhoud van de groenafsluiting zullen jaarlijks tussen de Groendienst van de Stad Gent en de opstalhouder worden afgesproken.

Het is de opstalhouder toegelaten tentenkampen te organiseren op het in opstal verkregen onroerend goed, mits het respecteren van de geldende regelgeving en van de opgenomen randvoorwaarden in het huishoudelijk reglement.

Het is de opstalhouder enkel toegelaten kampvuren te organiseren in een vuurschaal/vuurmand op de daarvoor aangeduide locatie door de Stad. De vuurschaal/vuurmand zal worden aangeleverd door de Groendienst van de Stad Gent. De Stad Gent zal voor de aangeduide locatie een minimum afstand van 4m ten opzichte van het gebouw en het bos respecteren overeenkomstig de brandweervoorschriften en vlamvoorschriften.

De opstalhouder is gehouden de veiligheidsmaatregelen aangaande het organiseren van kampvuren en het gebruik van vuurschalen/vuurmanden, opgesteld door de brandweer, strikt na te leven:

- bij een windkracht van meer dan 5 Beaufort of 38km per uur moeten verbrandingen afgelast worden, evenzo bij windstil of mistig weer;
- vuurhaarden mogen niet onbeheerd achtergelaten worden, er dient permanente bewaking door een aangestelde te gebeuren;
- de voorraad brandhout/brandstof moet zich op voldoende afstand en windopwaarts van de vuurhaard bevinden;
- na afloop dient de aangestelde een nazicht uit te voeren en er voor te zorgen dat men de resten blust en nadien afdekt met zand en aarde;
- een watersnelblusser dient beschikbaar te zijn, deze moet Benor gekeurd zijn en over een capaciteit beschikken van 1 bluseenheid; de periodieke keuring van het toestel mag maximaal 1 jaar oud zijn;
- enkel vaste brandstof is toegelaten (voldoende gedroogd loofhout); harshoudende en behandelde houtsoorten zijn verboden;
- de brandstof mag niet aangestoken worden met gemakkelijk ontvlambare vloeistoffen;
- voorbijgangers mogen zich niet te dicht bij de vuurschalen/vuurmanden begeven;
- voorbijgangers mogen geen afvalstoffen in de vuurschalen/vuurmanden gooien (bv. drankbekers of andere producten).

Het is de opstalhouder niet toegelaten in het aanpalende bos hout te sprokkelen.

Beide partijen verbinden zich ertoe een overlegcomité op te richten die de onderhavige overeenkomst zal evalueren en waarop eventuele bijstellingen kunnen afgesproken worden.

Tevens is dit overlegcomité bevoegd praktische afspraken te maken.

De vzw neemt het initiatief voor de oprichting van dit overlegcomité en verbindt zich ertoe deze minimaal 1x per jaar samen te roepen.

De vzw verbindt zich ertoe een huishoudelijk reglement op te maken in samenspraak met de Stad, dat minstens één maand voor de 1^{ste} verhuur ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de Stad Gent.

Dit reglement zal jaarlijks worden geëvalueerd op het Overlegcomité. Het Overlegcomité is bevoegd voor eventuele aanpassingen en/of aanvullingen.

Artikel 15 – VOORWAARDEN JEUGDVERBLIJFPLAATSEN

Het is de opstalhouder toegelaten de jeugdverblijfplaatsen ter beschikking te stellen van ander jeugdgroepen.

De opstalhouder zal hiertoe een kalender bijhouden, die ten allen tijde raadpleegbaar is door de Jeugddienst van de Stad Gent.

Hierbij zal steeds worden vermeld aan wie, hoelang, met hoeveel leden en voor welke prijs er gebruik zal worden gemaakt van de jeugdverblijfplaatsen.

Het is de opstalhouder toegelaten een vergoeding te vragen voor de terbeschikkingstelling van de jeugdverblijfplaatsen die de richtprijzen van het Centrum voor Jeugdtoerisme niet overschrijdt. Deze vergoeding is steeds inclusief schoonmaak en energiekosten.

De opstalhouder zal minimum 75 nachten per jaar de jeugdverblijfplaatsen ter beschikking stellen aan derden gedurende de 1^{ste} negen jaar van onderhavige overeenkomst. Na de periode van negen jaar verbinden partijen zich ertoe hieromtrent nieuwe afspraken te maken die het voorwerp zullen uitmaken van een aparte afsprakennota.

Voor wat betreft de volledige duur van het opstalrecht zal de opstalhouder op eenvoudig verzoek door de Stad Gent de jeugdverblijfplaatsen ter beschikking stellen, met een maximum van 10 keer per jaar, ten kosteloze titel uitgezonderd voor wat betreft de kosten voor schoonmaak en energie. Hierbij zal rekening worden gehouden met de geplande activiteiten van de opstalhouder opdat deze niet in het gedrang zouden komen.

Het dagelijks beheer van de jeugdverblijfplaatsen wordt opgenomen door de vzw, wat inhoudt:

- 1) openstellen van de accommodatie;
- 2) uitvoeren van administratief werk;
- 3) aanvragen van de nodige vergunningen;
- 4) instaan voor het onderhoud, technisch beheer en energievoorzieningen van de accommodatie.

Artikel 16 – NON-DISCRIMINATIE

De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de activiteiten van de opstalhouder.

Algemene bepalingen

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 11 oktober 2018, met als kenmerk A: 20180583286 – R: 20180582172 luidt als volgt:

“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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 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 zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 18 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

- a) dat er voor het onroerend goed **een** stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt: 2015/05071 de bouw van nieuwe jeugdlokalen met nachtverblijf.
- b) dat er voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is **zone voor bos**;
- d) dat er voor het onroerend goed **geen** dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- e) dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte as-built attest **niet** is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

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

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

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Artikel 19 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

Artikel 20 - BEZOEK

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

Artikel 21 – SPLITSBAARHEID

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

Artikel 22 – AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris * .

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

Artikel 23 – GESCHILLEN

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.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Artikel 24 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Artikel 25 - SLOTBEPALINGEN

Opgemaakt en verleden te Gent op *

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de opstalhouder

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit
van 21 februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Sylvia Gildemyn
bestuurder

Jean-Pierre Lange
bestuurder