

## ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

**1) Het Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn Gent**, kortweg het OCMW, met maatschappelijke zetel te 9000, Gent Onderbergen 86, in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad genomen in zitting van ..... hier vertegenwoordigd door

Mathias De Clercq, burgemeester,  
Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur Stad en OCMW Gent,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**het OCMW**" of "**de opstalgever**",

en

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

Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen, Facility Management,  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent,

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

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

### I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als opstalhouder van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

De Stad wenst een perceel grond gelegen aan de Hutsepotstraat in Zwijnaarde, eigendom van het OCMW Gent, in opstal te nemen voor de bouw van een kinderdagverblijf.

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 neemt onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal van de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

**Een perceel grond gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), kadastraal gekend onder de 24<sup>e</sup> afdeling, sectie C, deel van nummer 134/L, 135/F en 133/E (zie opmetingsplan in bijlage). Hierna genoemd het 'in opstal gegeven goed'.**

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<sup>ste</sup>.

Het OCMW 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 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 als kinderdagverblijf.

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

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

#### **Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden**

1. Het goed wordt in opstal gegeven in zijn 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 zijn 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.

Het OCMW 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.

De opstalhouder heeft het recht om toegang te nemen over het aangrenzend perceel dat eigendom is van de opstalgever (perceel 135H zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage) voor de toegang van en naar het in opstal gegeven goed.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

Het OCMW 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.

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 30 jaar en gaat in 01/10/2019.

Na het verstrijken van de termijn van 30 jaar zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal het OCMW, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd. tenzij:

- het OCMW 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. Het OCMW zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.

- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd (*voor zover de termijn van het opstalrecht minder is dan 50 jaar: en/of verlengd*), na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

#### **Artikel 4 – Kosteloos gebruik**

Er dient geen vergoeding betaald te worden voor de duur van dit contract.

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**

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 opstalgever 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 omgevingsvergunning bekam – waar deze vereist is - en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer 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 opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van het OCMW 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 het in opstal gegeven goed. 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 – Elektricitetscabine**

Er bevindt zich een elektricitetscabine aan de straatkant Hutsepotstraat (zie opmetingsplan) De Stad verbindt zich ertoe om de voorschriften opgelegd in de omgevingsvergunning na te leven. Het betreft o.a. het afwerken van de buitenmuren van de elektricitetscabine die eigendom is van het OCMW. De betreffende cabine is en blijft eigendom van het OCMW Gent zowel tijdens als na de werken.

De Stad verklaart ook de werken op haar eigen kosten uit te voeren en zal hiervoor de nodige afspraken maken met het OCMW Gent.

## **Artikel 7 - 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.

## **Artikel 8 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen**

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door het OCMW 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 het OCMW 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 tegenvoer 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 het OCMW te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan het OCMW.

Tevens dient de opstalhouder of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie indien het OCMW daar om verzoekt.

#### **-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 aantoont 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 het OCMW 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.

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

#### **Artikel 9 - 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 het OCMW doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

#### **Artikel 10 – Uitdrukkelijk ontbindend beding – buitengerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie**

Indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het OCMW of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 1 van deze overeenkomst, zal de overeenkomst van rechtswege ontbonden worden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door het OCMW.

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.

### **Artikel 11 – Overdracht – vestiging zakelijke rechten**

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

In elk geval zullen de opstalhouder en zijn rechtsopvolger(s) hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

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 12 – Hypotheek**

De opstalhouder heeft het recht zijn opstalrecht en de door zijn 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.

## **Algemene bepalingen**

### **Artikel 13 – 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:

- het OCMW Gent en de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;

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 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.

De notariële akte zal pas verleden worden als onderhavige overeenkomst na de eerste tweejarige periode zal worden verlengd.

### **Artikel 14 – 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 15 – Geschillen**

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

- a] het OCMW op diens maatschappelijke zetel;
- b] de Stad Gent ten Stadhuize.

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 16 - Bezoek**

De hiertoe door het OCMW gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

### **Artikel 17 - Bodemattest**

Het OCMW 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 het OCMW in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 09/04/2018 luidt als volgt :

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Het OCMW 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.

Het OCMW 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 stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt op:
  - 17/11/2016 aan de Stad Gent voor het plaatsen van tijdelijke containers voor kinderdagverblijf De Boekenmolen
  - 18/09/2015 voor het slopen van een woning
- b) dat er voor het onroerend goed geenverkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is woonuitbreidingsgebied;
- 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 een voorkooprecht 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 asbuiltattest (wel/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.

Het OCMW verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 06/03/2018 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

Het OCMW 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**

Het OCMW verklaart dat, bij haar 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 – 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.

Voor het OCMW Gent,

De adjunct-algemeendirecteur

De burgemeester

Luc Kupers

Mathias De Clercq

Voor de Stad Gent,

De algemeen directeur

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van  
24/01/2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms  
Schepen van Evenementen en  
Feesten en Facility Management