



Vergadering van 23 september 2019

2019_GRMW_00851 Sluiten van een opstalovereenkomst voor stadseigendom gelegen te Gent, aan en nabij de Koopvaardijlaan - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 23 september 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Sami Souguir, Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Motivering

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel aan de Oude Dokken te Gent, ten noorden van de Dampoort, werd tussen sogent en de cvba Schipperskaai op 25 juni 2014 een samenwerkingsovereenkomst Publiek-Private Samenwerking gesloten voor het ontwikkelen van het project Oude Dokken - Deel Handelsdok Oost 'Wonen aan de Schipperskaai'.

Voor de ontwikkeling van deze nieuwe wijk werden ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid.

Op 18 september 2014 werd de cvba Ducoop opgericht met maatschappelijke zetel Poortakkerstraat 94, 9051 Sint-Denijs-Westrem, om binnen de ontwikkelingszone duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen:

1. enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg.
2. anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen de ontwikkelingszone loopt = de zogenaamde KRUKAS (toekomstig fiets- en wandelpad) en openbare groenzone en onder de toekomstige private gebouwen.

Om haar diensten te kunnen ontwikkelen en aan te bieden diende de cvba Ducoop over voldoende zakelijke of persoonlijke rechten te beschikken om deze rol te kunnen opnemen.

Op 28 september 2015 werd hiertoe door de gemeenteraad een intentieovereenkomst voor de aanleg en de exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het Schipperskaai project tussen de Stad en de cvba Ducoop goedgekeurd.

De projectzone wordt in verschillende fasen aangepakt en opgesplitst in 3 zones: het Centrale Bouwveld, Bouwveld Noord en Bouwveld Zuid.

Voor het Centrale Bouwveld, werden bij onderhandse opstalovereenkomst, goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 januari 2017 (authentieke akte 4 juli 2017), aan de cvba Ducoop de nodige zakelijke rechten toegekend voor het gedeelte van het warmtenet en ZAWENT-technieken, dat binnen de Ontwikkelingszone onder toekomstig openbaar domein zal lopen. Bij authentieke akte van 14 november 2017 werd vastgesteld dat de opschortende voorwaarden die werden bepaald bij akte van 4 juli 2017 werden vervuld.

Deze gedeelten waren deels eigendom van de Stad en sogent en zijn intussen gedeeltelijk overgedragen aan de cvba 'Schipperskaai Land', zodat de ontwikkeling van het gebied effectief kon worden aangevat.

Het openbaar domein zal na uitvoering van de werken overeenkomstig de verkavelingsvergunning kosteloos worden overgedragen aan de Stad.

Overeenkomstig bovenvermelde akte verbonden de opstalgever en de Stad er zich toe om het opstalrecht tegen dezelfde voorwaarden uit te breiden voor de leidingen en toebehoren van het warmtenet en ZAWENT-technieken in de ondergrond van het openbaar domein op het zuidelijke bouwveld binnen de projectzone (eens de verkavelingsvergunning voor dit bouwveld wordt afgeleverd).

Eveneens volgens bovenvermelde akte zou een opstalrecht op de ondergrond van het bouwveld Noord in oorsprong niet noodzakelijk zijn. Gezien de wijzigingen die het project intussen heeft ondergaan blijkt echter dat een opstalovereenkomst voor dit bouwveld Noord toch noodzakelijk zou zijn. Oorspronkelijk was namelijk voorzien dat de ondergrondse parking zich zou uitstrekken over geheel het noordelijk bouwveld waardoor de ZAWENT-leidingen zich zouden situeren in deze (private) ondergrondse parking. De onderhandse parking zal na wijziging echter veel kleiner zijn, waardoor de leidingen nu toch onder het toekomstig openbaar domein komen te liggen.

Door sogent zullen hiertoe de nodige zakelijke rechten worden toegekend aan de cvba Ducoop voor dit bouwveld Noord, dat momenteel integraal in eigendom is van sogent. Gezien na realisatie van de verkavelingsvergunning de zones voor de aanleg van openbare wegenis en groen zullen worden overgedragen aan de Stad, en de voorliggende overeenkomst dus toekomstig openbaar domein bezwaart, komt de Stad in deze tussen voor de toekenning van dit zakelijk recht.

Na uitvoering van de werken wordt het openbaar domein overeenkomstig de verkavelingsvergunning kosteloos overgedragen aan de Stad Gent.

Concreet zal een opstalrecht gevestigd worden op volgende onroerende goederen volgens onderstaande oppervlakten die volgende kadastrale percelen beslaat:

1. Een deel van de percelen grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, perceelnummers 0725 F 02 en 0760P04 met een oppervlakte volgens meting van 369,31 m² (aangegeven in paarse kleur op het opmetingsplan)
2. Een deel van een perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, perceelnummer 0725 F 02 met een oppervlakte volgens meting van 5,21 m² (aangegeven in lichtblauwe kleur op het opmetingsplan)
3. Een deel van een perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0760 P 04 met een oppervlakte volgens kadaster van 18 m²(aangegeven in oranje kleur op het opmetingsplan).

Het tracé van deze leidingen werd opgemeten en weergegeven op het opmetingsplan d.d. 11 juli 2019 opgemaakt door Kris Mertens beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen.

Tussen betrokken partijen kon een opstalovereenkomst worden afgesloten met het oog op de realisatie van het warmtenet en de ZAWENT-technieken onder het toekomstig openbaar domein en dit voor een periode ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte om te eindigen op 30 november 2067. Deze overeenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid over de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel deze opstal kosteloos wordt gesloten en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Opstalovereenkomst (deel van de beslissing)
- Algemene leveringsvoorwaarden DuCoop
- Overeenkomst tot aansluiting Warmtenet De Nieuwe Dokken
- Overeenkomst tot levering Warmtenet De Nieuwe Dokken
- Tariefregeling DuCoop 2019
- inventarisatie voormalige activiteiten oude dokken
- reglement op werken aan nutsvoorzieningen
- het retributiereglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein
- opmetingsplan Warmtenet_NOORD

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde opstalovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, en de cvba Ducoop, Poortakkerstraat 94, 9051 Sint-Denijs-Westrem, voor het onroerend goed gelegen te Gent, Koopvaardijlaan zoals weergegeven op het plan in bijlage, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte om te eindigen op 30 november 2067.

Artikel 2:

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

Onderhandse opstalovereenkomst

Tussen de partijen:

1) Het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent, afgekort SOGENT", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 0367.300.594

Opgericht bij Gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, alhier vertegenwoordigd ingevolge de bepalingen van artikel 17 der statuten door haar voorzitter van het directiecomité en een lid van het directiecomité:

- de heer **VAN GOETHEM, Frank Jerome Palmyre**,
wonende te 9070 Destelbergen-Heusden, Blauwe Steenstraat 80, benoemd tot waarnemend algemeen directeur en tot voorzitter van het directiecomité bij besluit van de Raad van Bestuur van 20 december 2017, en
- mevrouw **VAN GINDERACHTER Sofie Maria**,
wonende te 9000 Gent, Eendrachtstraat 103, benoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de Raad van Bestuur van 20 december 2017.

Hierna genoemd "Sogent" of de "Opstalgever".

EN

2) De cvba 'Ducoop', met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Poortakkerstraat 94, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0562.869.422

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten, door twee van haar bestuurders waarvan minstens de voorzitter:

- de **cvba Clean Energy Innovative Projects**,
met maatschappelijke zetel te Meiboom 22, 1500 Halle en met ondernemingsnummer 0831.341.369 RPR Brussel, met als vast vertegenwoordiger Peter De Smet;
- de **bvba Farys Solar**, met maatschappelijke
zetel te Stropstraat 1, 9000 Gent en met ondernemingsnummer 0886.870.604 RPR Gent,
hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Wim Jacobs

Hierna genoemd de "Opstalhouder",

En als tussenkomende Partij

3) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd. _____ voor wie handelen:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepenen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur,

beiden met zetel ten stadhuize,

Hierna genoemd de "Stad" of de "Stad Gent",

1, 2 en 3 samen in onderhavige overeenkomst genoemd de "Partijen"

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Sogent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven onroerende goederen, de Stad Gent komt in deze enkel tussen als toekomstig eigenaar van het openbaar domein gezien na realisatie van het project een deel van de goederen wordt opgenomen in dit openbaar domein.

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel aan de Oude Dokken te Gent, ten noorden van de Dampoort, werd tussen Sogent en de cvba Schipperskaai op 25 juni 2014 een samenwerkingsovereenkomst Publiek-Private Samenwerking gesloten voor het ontwikkelen van het project Oude Dokken- Deel Handelsdok Oost 'Wonen aan de Schipperskaai'.

Voor de ontwikkeling van deze nieuwe wijk werden ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid.

Op 18 september 2014 werd de cvba Ducoop opgericht, om binnen de ontwikkelingszone duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen :

1. enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg.
2. anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen de Ontwikkelingszone loopt = de zogenaamde KRUKAS (toekomstig fiets- en wandelpad) en openbare groenzone en onder de toekomstige private gebouwen.

Om haar diensten te kunnen ontwikkelen en aan te bieden diende de cvba Ducoop over voldoende zakelijke – of persoonlijke rechten te beschikken om deze rol te kunnen opnemen.

Op 28 september 2015 werd hiertoe een intentieovereenkomst voor de aanleg en de exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het Schipperskaaiproject tussen de Stad en de cvba Ducoop goedgekeurd.

De projectzone wordt in verschillende fasen aangepakt en opgesplitst in 3 zone's: het Centrale Bouwveld, Bouwveld Noord en Bouwveld Zuid.

Voor het Centrale Bouwveld, werden bij onderhandse opstalovereenkomst van 23 januari 2017 (authentieke akte 4 juli 2017) aan de cvba Ducoop de nodige zakelijke rechten toegekend voor het gedeelte van het warmtenet en ZAWENT-technieken, dat binnen de Ontwikkelingszone onder toekomstig openbaar domein zal lopen.

Deze gedeelten waren deels eigendom van de Stad en sogent en zijn intussen ook gedeeltelijk overgedragen aan de cvba 'Schipperskaai Land', zodat de ontwikkeling van het gebied effectief kon aangevat worden. Na uitvoering van de werken wordt het openbaar domein overeenkomstig de verkavelingsvergunning kosteloos overgedragen naar de Stad Gent.

Op 14 november 2017 werd bij authentieke akte vastgesteld dat de opschortende voorwaarden die werden bepaald bij akte van 04 juli 2017 werden vervuld.

Cfr. bovenvermelde akte verbonden de opstalgever en de Stad er zich toe om het Opstalrecht tegen dezelfde voorwaarden uit te breiden voor de leidingen en toebehoren van het warmtenet en ZAWENT-technieken in de ondergrond van het openbaar domein op het **zuidelijke** bouwveld binnen de Projectzone (eens de verkavelingsvergunning voor dit bouwveld wordt afgeleverd)

Eveneens volgens bovenvermelde akte zou een opstalrecht op de ondergrond van het bouwveld Noord in oorsprong niet noodzakelijk zijn maar dient deze alsnog gerealiseerd te worden omwille van de wijzigingen die het project intussen heeft ondergaan. Oorspronkelijk was namelijk voorzien dat de ondergrondse parking zich zou uitstrekken over heel het noordelijk bouwveld waardoor de ZAWENT-leidingen zich zouden situeren in deze (private) ondergrondse parking. De onderhandse parking zal na wijziging echter veel kleiner zijn, waardoor de leidingen nu toch onder het toekomstig openbaar domein komen te liggen.

Door sogent zullen hiertoe de nodige zakelijke rechten worden toegekend worden aan de cvba Ducoop voor dit bouwveld Noord. Gezien na realisatie van de verkavelingsvergunning de zones

voor de aanleg van openbare wegen en groen zullen worden overgedragen naar de Stad, komt de Stad in deze tussen voor de toekenning van dit zakelijk recht.

Na uitvoering van de werken wordt het openbaar domein overeenkomstig de verkavelingsvergunning kosteloos overgedragen naar de Stad Gent.

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 Ontwikkelingszone van het van het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken, Bouwveld Noord, is momenteel deels eigendom van Sogent zowel als van de Stad Gent en wel in volgende verhouding:

A. Sogent is eigenaar van volgende onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Koopvaardijlaan:

1. Een perceel grond gekend ten kadaster, of het geweest zijnde, onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0725 F 02 met een oppervlakte volgens kadaster van 2.987 m²
2. Perceel grond gekend ten kadaster, of het geweest zijnde, onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0760 P 04 met een oppervlakte volgens kadaster van 1.926 m²

B. De Stad Gent is op haar beurt eigenaar van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Koopvaardijlaan:

1. Een perceel grond gekend ten kadaster, of het geweest zijnde, onder Gent, 7^e afdeling sectie G, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van 822 m².

De Stad resp. sogent verklaren enige eigenaar te zijn van de hierboven vermelde onroerende goederen (en derhalve de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken).

Voorwaarden

ARTIKEL 1 – VOORWERP

1.1 Met onderhavige overeenkomst wensen partijen een opstalrecht te vestigen (elders in deze overeenkomst genoemd het '**Opstalrecht**') op **de ondergrond** van het centrale bouwveld en naastgelegen toekomstige groenzones binnen de Projectzone, dat volgende kadastrale percelen beslaat:

1. Een deel van de percelen grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, perceelnummers 0725 F 02 en 0760P04 met een oppervlakte volgens meting van 369,31 m² (aangegeven in paarse kleur op het opmetingsplan)
2. Een deel van een perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, perceelnummer 0725 F 02 met een oppervlakte volgens meting van 5,21 m² (aangegeven in lichtblauwe kleur op het opmetingsplan)
3. Een deel van een perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0760 P 04 met een oppervlakte volgens kadaster van 18 m² (aangegeven in oranje kleur op het opmetingsplan)

Het Opstalrecht strekt zich uit langsheen het tracé aangeduid op het opmetingsplan d.d. 11 juli 2019 opgemaakt door de heer Kris Mertens beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen en met planreferentienummer van de prekadastratie AAPD 44807-10192 (bijlage 1).

De diepte van de leidingen zoals ze geplaatst zullen worden wordt aangegeven door middel van verschillende ijkpunten, eveneens weergegeven op het opmetingsplan in bijlage 1. Het ondergronds Opstalrecht zal aldus naar diepte toe hebben :

- 30 centimeter boven de bovenkant van de leidingen en installaties, zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage 1, tot en met
- 30 centimeter onder de onderkant van de leidingen en installaties, zoals aangeduid op het opmetingsplan in bijlage 1.

Het zopas omschreven voorwerp van het Opstalrecht zal verder in deze overeenkomst het ‘**in Opstal Gegeven Onroerend Goed**’ of “**het Onroerende Goed**” worden genoemd.

De omschrijving van het voorwerp dient beperkend te worden geïnterpreteerd. De overige gedeelten van de ondergrond worden *niet* in opstal gegeven aan de Opstalhouder, die er dan ook geen enkel recht op kan doen gelden, behoudens hetgeen hierna bepaald wordt onder artikel 3 betreffende erfdienstbaarheden.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING

2.1 Het in Opstal Gegeven Onroerend Goed zal uitsluitend gebruikt worden voor de aanleg, exploitatie en onderhoud van een ondergronds warmtenet en ZAWENT-technieken omvattende:

- *Inzameling* zwart water (fecaliën en GF-afval verzameld via een vacuümleidingensysteem met vacuümtoiletten en GF-vergruizer), vergisting zwart water, productie biogas, productie struviet.
- *Inzameling* grijs water, behandeling grijs water, warmterecuperatie uit grijs water.
- *Transport* hemel- of stadwater naar de centraal gelegen moestuin
- *productie* van de hernieuwbare energie onder de vorm van duurzame warmte en elektriciteit.
- *transport* van elektriciteit en duurzame warmte via een warmtenet, deels gevoed door bovenstaande technieken, deels via extern aangevoerde warmte. Hiervoor beschikt de Opstalhouder over een afzonderlijke contractuele afspraak met de nv “Christeyns”, Afrikalaan 182, 9000 Gent voor de afname van restwarme uit industriële processen.

Voorgaande opsomming betreft een limitatieve opsomming. De bestemming dient dus beperkend te worden geïnterpreteerd.

2.2 Voor de realisatie van deze bestemming zal de Opstalhouder in het In Opstal Gegeven Onroerend Goed ondergrondse leidingen, toebehoren (onder andere kraanwerk, uitzettingslussen, lekmonitoring en datacommunicatie, ...), een afvalwaterpompput en elektrische leidingen op eigen kosten en risico en volgens eigen inzichten aanleggen.

De Opstalhouder zal deze bestemming niet mogen wijzigen noch uitbreiden zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Opstalgevers.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder Artikel 4.3 hierna.

2.3 Tijdens de ganse duur van deze Overeenkomst zal de Opstalhouder de enige eigenaar zijn van de infrastructuren die zij aangebracht heeft op het Onroerend Goed.

2.4 Publiciteit aangebracht op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de Opstalgever worden voorgelegd.

ARTIKEL 3 – STAAT VAN HET ONROEREND GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

3.1. Het In Opstal gegeven Onroerend Goed wordt in opstal gegeven in haar huidige staat en ligging, met alle actieve en passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden die erop rusten.

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 laatstgenoemden en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegronde op rechtmatige titels of op de wet.

De Opstalgever verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden op het In Opstal gegeven Onroerend Goed.

De Opstalhouder zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de infrastructures in het In Opstal gegeven Onroerend Goed.

De Opstalhouder verbindt er zich tevens toe kosteloos de nodige erfdienstbaarheden te verlenen ten aanzien van andere nutsmaatschappijen en leveranciers, voor zover deze een zakelijk recht wensen/nodig hebben op het in Opstal gegeven Onroerend Goed voor de aanleg van hun eigen leidingen en toebehoren.

Eveneens wordt ten voordele van het In Opstal gegeven Onroerend Goed volgende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd: Tijdens de bouw- en aanlegfase van het warmtenet en ZAWENT-technieken geldt een kosteloos recht van doorgang, te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen en dit ten laste van het onbebouwd gedeelte van de volgende erven:

- het perceel grond gekend ten kadaster onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0725 F 02
- het Perceel grond gekend ten kadaster onder Gent, 7^e afdeling sectie G, 0760 P 04 .
- het Perceel grond gekend ten kadaster onder GENT, 7^e afdeling sectie G, deel van het openbaar domein zoals eerder beschreven.

Dit recht van doorgang wordt gevestigd om te kunnen voorzien in de aanleg van de ondergrondse leidingen en installaties Dit recht laat de Opstalhouder onder meer, maar niet uitsluitend, toe om onderdelen van de infrastructuur boven het Onroerend Goed te verplaatsen of tijdelijk op de grond te plaatsen zonder ze daarbij vast aan het terrein te bevestigen.

Bij een eventuele overdracht van (delen van) de percelen waarop het recht van doorgang rust, ziet de Opstalgever erop toe dat dit recht van doorgang door de overnemer zal worden overgenomen en geëerbiedigd.

Het tracé en de wijze van uitoefenen van dit recht van doorgang zal worden bepaald in overleg met de Opstalgever, de Stad en met de cvba Schipperskaai Land.

Voor alle eventuele latere onderhouds-, herstellings- verbindings-, afbraak-, vervangings- of andere werken aan het leidingennet en de infrastructures zal de Opstalhouder genoodzaakt zijn de nodige vergunningen te bekomen voor het uitvoeren van werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein voor zover hij doorgang wenst te nemen met machines en werktuigen overheen het openbaar domein.

Deze erfdienstbaarheid zal slechts gelden zolang het Opstalrecht tussen partijen geldt.

Voor de overige delen van het warmtenet en ZAWENT-Technieken is er, behoudens hetgeen hierna onder Artikel 7 'Exploitatieverplichting en schadebeding' gezegd wordt, geen beperking in de tijd voor wat betreft de bouw- en aanlegfase.

3.2. De bovengrond van het In Opstal gegeven Onroerend Goed wordt belast met beperkte erfdienstbaarheden non aedificandi ten gunste van het In Opstal gegeven Onroerend Goed: alle werken en infrastructuur verbonden aan (de aanleg van) de wegenis en de creatie van het openbaar domein zijn toegelaten, enkel volgende constructies zijn niet toegelaten:

- permanente constructies met draagstructuur op of in de grond boven het warmtenettracé (2m80 breed) plus marges (100 cm langs beide zijden), behalve deze die reeds zijn opgenomen in de het opmetingsplan in bijlage 1.
- het peil van de grond boven het tracé wijzigen zonder toelating van Opstalhouder

In afwachting van de definitie van een gemeentelijk of hoger beleidskader over te respecteren afstand tussen het warmtenettracé en aanplanting bomen, zullen met de Groendienst van de Stad op een case by case-basis afspraken worden gemaakt.

3.3. Het Onroerend Goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten, voorrechten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

3.4. 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, met uitzondering van het volgende:

- De bodemverontreiniging en het bodemsaneringsproject zoals aangegeven in Artikel 13 van onderhavige overeenkomst

3.5. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

ARTIKEL 4 – DUUR EN EINDE VAN HET OPSTALRECHT

4.1. De overeenkomst wordt gesloten voor een periode ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte om van rechtswege te eindigen na afloop van deze periode tot uiterlijk 30 november 2067.

De overeenkomst kan in geen geval stilzweigend verlengd worden, maar is wel **vatbaar voor hernieuwing** ten belopende van een nieuwe termijn van maximum 50 jaar, eventueel onder gewijzigde voorwaarden en mits het uitdrukkelijk akkoord van de Partijen. Indien de Opstalhouder deze hernieuwing wenst aan te vragen dient hij hiertoe een jaar voor het einde van de overeenkomst een aangetekende aanvraag aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad te richten.

Indien de Opstalhouder tijdens de loop van de overeenkomst genoodzaakt is om de leidingen en toebehoren integraal te vervangen, kan hij **vervroegd de hernieuwing** van de opstalovereenkomst voor een periode van 50 jaar vragen aan de Opstalgevers. Een aanvraag hiertoe dient per aangetekend schrijven te worden gericht aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad. Het staat de Opstalgever vrij om op deze aanvraag al of niet in te gaan.

4.2. De overeenkomst kan door de Opstalgever te allen tijde worden **beëindigd of gewijzigd** omwille van redenen van openbaar nut, indien na overleg met de Opstalhouder geen enkele alternatieve oplossing kan worden gevonden. Indien het tracé van de leidingen dient gewijzigd te worden om redenen van openbaar nut of op vraag van een hogere overheid en voor zover er geen alternatieve oplossingen mogelijk zijn, zal de Opstalhouder deze verplaatsen op zijn kosten en onder diens verantwoordelijkheid. Alvorens een eventuele beslissing tot beëindiging of wijziging om redenen van openbaar nut kan worden genomen, verbindt de Opstalgever zich er toe in overleg te treden met de Opstalhouder en diens argumenten en alternatieve oplossingen in overweging te nemen.

4.3 De Opstalgever kan niet eenzijdig buitengerechtelijk de overeenkomst ontbinden (via uitdrukkelijk ontbindend beding), met uitzondering van het uitzonderlijke geval zoals uiteengezet in Artikel 7.2 van onderhavige overeenkomst.

De Opstalgever kan de **ontbinding** van onderhavige overeenkomst slechts voor de bevoegde rechtbank vorderen in geval van volgende grove wanprestaties: (i) de wijziging van de bestemming, bedoeld in Artikel 2, door de Opstalhouder, zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen; of (ii) de niet-naleving van de bepalingen van Artikelen 6.1; 6.2; 9.1; 9.4; 9.5; 10 en 14.

De Opstalgever kan de ontbinding slechts vorderen voor de bevoegde rechtbank indien (i) voorafgaandelijk een bemiddelingspoging ondernomen werd tijdens een bijeen te roepen vergadering met de Vereniging van Mede-eigenaars, de Bank, de Stad Gent, Farys en eventuele andere betrokken partijen, ii) de Opstalgever bij aangetekend schrijven de Opstalhouder in gebreke hebben gesteld de grove wanprestatie ongedaan te maken en indien (iii) de Opstalhouder de grove wanprestatie niet binnen een termijn van 14 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van verzending van het aangetekend schrijven heeft ongedaan gemaakt

In ieder geval engageert de Opstalgever zich ten overstaan van de betrokken bank /kredietverlener, zijnde de TRIODOS Bank, naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te NL-3704EC Zeist (Nederland) zetel van bijkantoor: 1000 Brussel, Hoogstraat 139/3:

- om TRIODOS Bank rechtstreeks te informeren voor het geval

de Opstalhouder de opgenomen verplichtingen in onderhavige niet nakomt; en in alle geval 30 kalenderdagen voor het inroepen van insolventie procedure, falings of andere gerechtelijke stappen.

· indien het recht van opstal / domeinconcessie wordt beëindigd wegens grove fouten/tekortkomingen in dienstverlening door de Opstalouder of wordt ontbonden van rechtswege, om TRIODOS Bank, Farys, en eventuele andere betrokken partijen te verwittigen en uit te nodigen op een vergadering; om aan TRIODOS Bank de mogelijkheid te geven om - in overeenstemming met de bepalingen uit artikel 14 van deze overeenkomst- een kwalitatieve derde partij aan te stellen die een deel of het geheel van de Opstalhouders activiteiten kan overnemen zonder dat het opstalrecht/domeinconcessie wordt beëindigd.

4.4. De Opstalhouder kan zelf het Opstalrecht **beëindigen** door middel van verzending van een aangetekend schrijven aan de eigenaar ten laatste 12 maand(en) voor de datum van beëindiging, in volgende uitzonderlijke gevallen: (i) ten gevolge van een wettelijke akte of administratieve beslissing kan het warmtenet of de ZAWENT-technieken niet langer uitgebaat worden, of (ii) ten gevolge van een wettelijke akte of administratieve beslissing kan het warmtenet of de ZAWENT-technieken niet langer op een voor de Opstalhouder rendabele manier uitgebaat worden.

Vooraleer het Opstalrecht door de Opstalhouder kan beëindigd worden, dient hij – eventueel in samenwerking met de Opstalgevers- de nodige inspanningen te leveren om het Opstalrecht over te dragen overeenkomstig artikel 14.3 van deze overeenkomst. De Opstalhouder zal bij zijn opzeg moeten kunnen aantonen gereede inspanningen geleverd te hebben tot het realiseren van een dergelijke overdracht.

4.5. Bij het einde van de overeenkomst, zal de Opstalgever ingevolge het recht van natrekking kosteloos eigenaar worden van de leidingen en toebehoren die in het kader van onderhavige overeenkomst in de ondergrond werden aangebracht, tenzij:

- de Opstalgever beslist dat de leidingen en toebehoren dienen verwijderd te worden door de Opstalhouder met inbegrip van het herstel van het openbaar domein, op kosten van de Opstalhouder, vrij en onbelast en zonder dat hierdoor enig recht op (schade)vergoeding ontstaat. De Opstalgever zal de Opstalhouder hiervan – voor zover mogelijk- uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de Opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin door de bevoegde organen.

ARTIKEL 5 - OPSTALVERGOEDING

5.1 Het Opstalrecht wordt gevestigd om niet.

5.2 De Opstalhouder verbindt er zich wel toe zijn volle medewerking te verlenen om de kennis bij de Stad over de warmtenetten verder op te bouwen in het kader van het '*learning*'-principe. Hiertoe zal elk jaar een screening plaatsvinden over de werking van de leidingen, met in het bijzonder de calamiteiten die zich hebben voorgedaan en de aandachtspunten en aanbevelingen. Hiervoor zullen voor de Stad Gent minstens de Dienst Milieu en Klimaat en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen betrokken worden.

5.3 Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of in de toekomst, rechtstreeks of onrechtstreeks 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 Onroerend 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 Opstalrecht, zijn ten laste van de Opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst overeenkomstig Artikel 4.1 hierboven.

ARTIKEL 6 – TOEPASSELIJKHEID WETGEVING, VERGUNNINGEN EN REGLEMENTEN

6.1. Huidige overeenkomst wordt gesloten in afwachting van het van kracht worden van een wetgevend kader voor warmtenetten. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en latere dwingende wetgeving, zal deze laatste primeren voor zover zij met terugwerkende kracht inwerkt op bestaande warmtenetten. Desgevallend zal onderhavige overeenkomst aangepast worden in overeenstemming met de bedoelde dwingende wetgeving.

De Opstalhouder zal zich te allen tijde, op haar kosten en risico conformeren aan haar verplichtingen conform deze dwingende wetgeving.

6.2. Huidige overeenkomst doet geen voorafnames op of afbreuk aan de voorschriften die in stedenbouwkundige of andere vergunningen (waaronder de werkvergunning en signalisatievergunning per werk) worden opgelegd.

De Opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de werkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de opstalgevers 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.

6.3. De bepalingen van het reglement en het retributiereglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van resp. 24 juni 2003 en 18 december 2013 (zie bijlagen 4 en 5) evenals latere versies van deze reglementen, zijn van toepassing voor de herstellings-, onderhouds- en andere werken die – na oplevering van het warmtenet en ZAWENT-technieken en nadat de Krukas haar openbaar karakter heeft verkregen - in het kader van het onderhavige Opstalrecht zullen worden uitgevoerd.

ARTIKEL 7 – EXPLOITATIEVERPLICHTING & SCHADEBEDING

7.1 De Opstalhouder verbindt zich ertoe de ZAWENT-installatie en het leidingennetwerk gebruiksklaar te hebben uiterlijk op de eerste datum van het ogenblik van eerste ingebruikname van een van de woningen binnen het projectgebied, tenzij in geval van overmacht.

Indien de Opstalhouder in gebreke blijft de leidingen en installaties tijdig gebruiksklaar te hebben binnen de hierboven bepaalde termijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

- voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftientig euro (25,00 euro) per kalenderdag;
- voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;
- vanaf de één en zestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.

7.2 Vanaf de 100e dag overschrijding van voormelde termijnen, heeft de Opstalgever de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de Opstalhouder is verschuldigd.

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de ontbinding die op dat ogenblik van rechtswege plaatsvindt.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde vervuld is.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij In Opstal Gegeven Onroerend Goed niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Opstalgever een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de Opstalhouder, onverminderd het recht van de Opstalgever de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 8 - WAARBORG

Er wordt geen waarborg gesteld.

ARTIKEL 9 - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTIJEN

9.1. De Opstalhouder zal op eigen kosten en verantwoordelijkheid instaan voor de aanleg, het onderhoud en vervanging van de leidingen en installaties (pompput, warmtewisselaars en accessoires), met inbegrip van eventuele technische aanpassingen teneinde de voorzieningen en installaties nodig voor de realisatie van de bestemming genoemd in Artikel 2 van deze overeenkomst in bedrijf te houden, ook indien deze noodzakelijk zijn ingevolge nieuwe of gewijzigde dwingende wetgeving.

De Opstalhouder heeft hierbij het recht om alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren nodig voor de aanleg, onderhoud en vervanging van de bedoelde infrastructuur met vervoermiddelen, materialen en werktuigen die zij of haar aannemer hiertoe nuttig acht in de bovengrond van het In Opstal Gegeven Onroerend Goed – eventueel door middel van de erfdiensbaarheid omschreven in artikel 3.1 - en mits respect voor het (retributie)reglement voor werken aan nutsleidingen gelegen op het gemeentelijk openbaar domein zoals omschreven in Artikel 6.3

Alle kosten ingevolge deze graafwerken (inclusief grondverzet) blijven evenwel ten laste van de Opstalhouder. De Opstalhouder verbindt er zich toe om na de graafwerken de grond te nivelleren in een toestand zoals deze voorafgaand de werken.

9.2. Gedurende de exploitatieperiode moet de Opstalhouder zich registreren en opereren als leidingbeheerder met alle eraan gekoppelde taken (bv. KLIP). Alle door de Opstalhouder geplaatste leidingen dienen op KLIP te worden geregistreerd.

9.3. De Opstalhouder engageert er zich toe om regelmatig overleg te plegen met de andere operatoren op het openbaar domein teneinde synergiën te optimaliseren.

9.4. De exploitatie van het warmtenet en ZAWENT-technieken zal gebeuren door middel van overeenkomsten met afnemers binnen de Ontwikkelingszone van de warmtecontracten en levering van andere duurzaamheidsdiensten (Deze overeenkomsten bestaan uit volgende documenten: 'Algemene Leveringsvoorwaarden Ducoop' – bijlage 2A, 'Overeenkomst tot levering Warmtenet De Nieuwe Dokken' – bijlage 2B, Overeenkomst tot aansluiting Warmtenet De Nieuwe Dokken'- bijlage 2C en 'Tariefregeling Ducoop 2019'- bijlage 2D).

De Opstalhouder verbindt er zich toe om de marktconformiteit van haar diensten (Total cost of ownership (berekend op basis van vaste kosten, variabele kosten, afschrijving installaties, onderhoudskosten) ten aanzien van gelijkaardige gebouwen voorzien van een standaard individuele gasketel) te allen tijde te waarborgen en voldoende garanties naar de afnemers in te bouwen.

De Opstalhouder verbindt er zich toe voorafgaandelijk goedkeuring van de Stad Gent te bekomen, indien de prijsmethodiek aangepast zou worden.

De voorlopige versies van deze overeenkomsten worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd (bijlage 2). De Opstalhouder verbindt er zich toe de Stad op de hoogte te brengen van elke inhoudelijke wijziging die aan deze overeenkomsten gebeurt.

9.5. De Opstalhouder verbindt er zich toe gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst de nodige waarborgen te organiseren voor realisatie van de geplande technieken en solvabiliteit tijdens de exploitatie. Voor de deugdelijke uitvoering van al haar verplichtingen tijdens de exploitatiefase, onder meer inzake financiering en onderhoud van installatie en leidingen, zullen geblokkeerde reserves worden aangehouden (DSRA – debt service ratio account en MRA – maintenance reserveaccount). Deze reserves kunnen degressief verminderd worden over de looptijd van de exploitatie.

9.6. De Opstalhouder mag te allen tijde de infrastructuren die door haar of voor haarzelf op grond van het Opstalrecht zouden worden geïnstalleerd, met hypotheken of andere zekerheden bezwaren en/of een volmacht daartoe verlenen.

9.7. Indien de Opstalhouder een andere juridische structuur (onder meer doch niet uitsluitend fusie, splitsing, daarmee gelijkgestelde verrichtingen, inbreng en/of overdracht van algemeenheid of bedrijfstuk) wenst aan te gaan is hij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan de Opstalgevers in kennis te stellen en aan te tonen dat dit geen impact heeft op de financiële draagkracht van de vennootschap en haar verplichtingen conform dit Artikel 9.5

9.8. De Opstalgever en de Stad verbinden er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de voorziene leidingen en installaties of de exploitatie ervan zou kunnen schaden of in het gedrag brengen of zullen erop toezien dat eventuele aannemers die in hun opdracht werken, de nodige beschermingsmaatregelen zullen treffen om de leidingen en installaties van het warmtenet en ZAWENT-technieken te beschermen.

ARTIKEL 10 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

10.1. Iedere aanwending van het In Opstal Gegeven Onroerend Goed gebeurt op eigen risico van de Opstalhouder, en deze laatste verbindt er zich toe de Opstalgever integraal te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid 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 In Opstal Gegeven Onroerend Goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid.

Meer in het bijzonder zal de Opstalhouder uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst.

De Partijen verklaren te weten dat de onderhavige opstalovereenkomst niet onderworpen is aan de bepalingen van het Bodemdecreet.

De Partijen komen overeen, louter intern, om bij het einde van de opstalovereenkomst, om eender welke reden, een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren door een erkend bodemsaneringsdeskundige op kosten van de Opstalhouder en volgens de dan geldende reglementeringen en regels. Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meest gereede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

De Partijen komen overeen dat de bevindingen en ramingen van de door hen aangestelde bodemsaneringsdeskundige hen binden.

De Opstalhouder is uitsluitend aansprakelijk voor de bodemverontreiniging of de toename in intensiteit ervan, welke tot stand komt tijdens de duur van de opstal en welke hem verwijtbaar is, en zoals deze blijkt uit de vergelijking van de eindverklaring na bodemsanering (en de daarbij geldende nagekomen bodemsaneringsnormen na uitvoering van het Bodemsaneringsproject binnen de Ontwikkelingszone) en het oriënterende bodemonderzoek bij het einde van de overeenkomst. De Opstalhouder zal de Opstalgever volledig vrijwaren tegen alle aanspraken van om het even wie, voor alle kosten, lasten en heffingen ingevolge de door hem veroorzaakte verergering van de bodemverontreiniging of ingevolge de door hem veroorzaakte verontreiniging.

De Opstalhouder verbindt zich ertoe, bij het beëindigen van de Overeenkomst, om de bodemtoestand, op zijn uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid, in voorkomend geval opnieuw in de vroegere toestand te brengen zoals deze beschreven staat in de eindverklaring na bodemsanering (en de daarbij geldende na te komen bodemsaneringsnormen). In voorkomend geval voert de Opstalhouder, op zijn kosten, een beschrijvend bodemonderzoek uit, desgevallend, wanneer de criteria van de OVAM dit voor analoge situaties zouden opleggen, gevolgd door een bodemsanering op zijn kosten.

10.2. De Opstalhouder 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 aanverwante risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen. De verzekeringspremies zijn ten laste van de Opstalhouder.

Na voltooiing van de werken, zal de Opstalhouder een ALL RISK verzekering, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten.

De Opstalhouder staat in voor de veiligheid van de bouwwerkzaamheden en voor de werfopvolging. Hij zal werken met geregistreerde (onder)aannemers en is t.a.v. de Opstalgevers verantwoordelijk voor de schade die de (onder)aannemers aan de Opstalgevers zouden berokkenen.

De Opstalgever en de Stad zullen geen activiteiten uitvoeren of laten uitvoeren die de werken of infrastructuren van de Opstalhouder zouden hinderen, met uitzondering van de werken voor de bouw van het Stadsgebouw, zoals vermeld onder artikel 3.1.

ARTIKEL 11 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

11.1 De Opstalgever verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op of in het Onroerend Goed infrastructuren te plaatsen die bij toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO") van 15 mei 2009 onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

De Opstalhouder verbindt er zich toe de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en stedenbouwkundige vergunnings-en goedkeuringsvoorwaarden na te leven. Hij zal niet met de

oprichting van de infrastructuur beginnen dan nadat hij de nodige stedenbouwkundige vergunningen en goedkeuringen heeft bekomen.

11.2 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 :

1° dat voor het onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is: volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oude Dokken: deels in een zone voor stedelijk wonen en deels in een zone voor kaaien;

3° dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex;

4° dat op het onroerend goed geen 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;

5° dat voor het onroerend goed volgende verkavelingsvergunning van toepassing is:

- vergunning dd 14 juli 2016 met dossiernummer 720704;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° van de Codex, voor de overdracht verplichte as-buultattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden;

7° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- a) dat het Onroerend Goed niet getroffen is door het Onroerendergoeddecreet en niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen;

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welk 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 Gent verklaart dat zij betreffende het In Opstal Gegeven Onroerend Goed de stedenbouwkundige uittreksels, verleend op 1 april 2019 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.

11.3 Partijen worden gewezen op het bestaan enerzijds van mogelijk of effectief overstromingsgevoelige gebieden en van afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones (DIW) en anderzijds van risicozones voor overstromingen met gevolgen op het vlak van de mogelijkheid tot en de kost van de dekking van het risico op waterschade in dergelijke zones (WV).

De Opstalgever verklaart dat het In Opstal Gegeven Onroerend Goed naar hun weten niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied noch in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld in het Decreet Integraal Waterbeleid en evenmin in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen.

11.4. De Opstalgever verklaart met betrekking tot het In Opstal Gegeven Onroerend Goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De Opstalgever verklaart eveneens dat het In Opstal Gegeven Onroerend Goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

ARTIKEL 12 – MILIEUVERGUNNINGEN

12.1 De Opstalgever verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op of in het In Opstal Gegeven Onroerend Goed activiteiten uit te oefenen die bij toepassing van het milieu-vergunningsdecreet van 28 juni 1985 en zijn uitvoeringsbesluiten vergunningplichtig zijn.

12.2 De Opstalhouder verbindt er zich toe de vergunningsvoorwaarden zoals opgenomen in de ter zake verleende omgevingsvergunning strikt na te leven. De Opstalhouder zal niet met de oprichting van infrastructuur beginnen dan nadat hij de nodige vergunningen en goedkeuringen voor de aanleg van de leidingen heeft bekomen.

ARTIKEL 13 - BODEMATTEST

Vermits onderhavige overeenkomst wordt toegekend voor *'het oprichten of het gebruik van een opstal die voor de toepassing van dit decreet niet beschouwd wordt als grond in de zin van artikel 2, 9°'* wordt deze, conform artikel 2, 18°, tweede lid, c) van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 annex artikel 4,7° van het VLAREBO, niet aanzien als een 'overdracht' in de zin van het Bodemdecreet en zijn partijen derhalve vrijgesteld van het overleggen van een bodemattest bij deze overeenkomst.

Ten informatieve titel worden evenwel de betreffende bodemattesten aan deze overeenkomst toegevoegd, en dit uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van de akte.

De Opstalhouder verklaart op de hoogte te zijn van de bestaande verontreiniging op het In Opstal Gegeven Onroerend Goed en van het lopende Bodemsaneringsproject voor de site.

De Opstalgever heeft de Opstalhouder, die dit bij deze bevestigt, het 'beschrijvend bodemonderzoek 'Oud Dokken – Handelsdok Oost' Bestek SV110203 – projectnummer 3715' digitaal overgemaakt ter kennisgeving.

Verder voegt de Opstalgever ook de 'Inventarisatie voormalige activiteiten Oude Dokken' 4 maart 2010 (Tauw) als bijlage 3 toe bij deze overeenkomst.

ARTIKEL 14 - OVERDRACHT

14.1 Het is de Opstalhouder verboden zijn Opstalrecht gedeeltelijk over te dragen. Het is hem verboden het Opstalrecht geheel over te dragen aan een derde zonder hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Opstalgever en de Stad te hebben bekomen. Deze mogen niet onredelijk hun toestemming weigeren.

Ook in geval van een overdracht van het Opstalrecht in het kader van een gebeurlijk faillissement van de Opstalhouder, zal toestemming van de Opstalgever en de Stad, zoals hierboven uiteengezet, vereist zijn.

14.2 De Opstalhouder verbindt er zich toe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, om aan deze derde kennis te geven van onderhavige overeenkomst, waarbij deze derde zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechtverkrijgenden en rechthebbenden om alle verplichtingen van de Opstalhouder die in onderhavige overeenkomst vervat zijn, na te komen.

Ingevolge overdracht zal de Opstalhouder ontslagen zijn van iedere verplichting voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst vanaf de datum van de goedgekeurde overdracht.

14.3. Onverminderd de bepalingen uit Artikel 14.1., geeft de Opstalgever reeds te kennen hun akkoord niet onredelijk te zullen weigeren in geval van overdracht van het Opstalrecht aan:

- de eventuele schuldeisers van de Opstalhouder of een door hen aangeduide overnemer ;
- de verenigingen van mede-eigenaars binnen de Ontwikkelingszone,
- de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars binnen de Ontwikkelingszone; of
- een andere operator naar keuze;

voor zover deze 1) voldoende waarborgen naar financiële draagkracht en solvabiliteit kan bieden analoog aan de vereisten bepaald in Artikel 9.5 van deze overeenkomst ; 2) de continuïteit van dienstverlening aan de bewoners binnen de Ontwikkelingszone kan garanderen en 3) voor zover er geen andere gegronde bezwaren (waaronder bv. kaderend in het algemeen belang) zijn voor deze overdracht

De Opstalhouder zal reeds van bij de aanvang van de opstalovereenkomst streven naar een voorakkoord met een nutsbedrijf voor de overdracht van afvalwaterleidingen en het warmtenet en ZAWENT-technieken in het geval van het einde van de exploitatie door de Opstalhouder.

De Opstalhouder verbindt er zich toe de exploitatie van het warmtenet en ZAWENT-technieken niet vrijwillig stop te zetten, behoudens in de gevallen vermeld in artikel 4.4., tot zolang geen overnemer voor het warmtenet en ZAWENT-technieken en de bijhorende exploitatie ervan is gevonden, in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel.

ARTIKEL 15 – 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 .

ARTIKEL 16 – AUTHENTIEKE AKTE

De authentieke akte zal verleden worden na vervulling van de opschortende voorwaarden uit artikel en 21.2, op eerste verzoek van de Opstalhouder. De ingenottreding gaat in op de datum bepaald in Artikel 4.1 van onderhavige overeenkomst. Ook de overdracht van de risico's gebeurt op het moment bepaald in Artikel 4.1 hierboven.

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 en Sogent: Notariskantoor Notas te 9000 Gent, Kouter 27;
- de Opstalhouder: Notaris * .

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

ARTIKEL 17 – ONTEIGENING

17.1 Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Opstalhouder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Opstalgevers en zal enkel zijn rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

17.2 De Opstalgever verklaart dat bij zijn weten het In Opstal Gegeven Onroerend Goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis hebben van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het In Opstal Gegeven Onroerend Goed.

ARTIKEL 18- 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 geldige 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 19 – GESCHILLEN

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- Sogent op haar maatschappelijke zetel
- de Opstalhouder op haar maatschappelijke zetel;

Huidige overeenkomst is onderhevig aan en dient uitgelegd te worden overeenkomstig het Belgisch Recht.

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

ARTIKEL 20 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de hiertoe bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (kantoor Rechtszekerheid) ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

ARTIKEL 21 - SLOTBEPALINGEN

21.1. Alle kosten en rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke akte, met inbegrip van registratierechten, de kosten voor het verlijden van de akte, de ometingskosten, de overschrijvingskosten der hypotheeken en anderen, vallen ten laste van de Opstalhouder.

21.2. Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de volgende opschortende en ontbindende voorwaarden, opgenomen in het voordeel van de Stad Gent:

- Partijen hebben er kennis van genomen dat over de opstalovereenkomst door de Stad Gent dient beslist te worden door de gemeenteraad. Mits deze beslissing van de gemeenteraad, zal de opstalovereenkomst een aanvang nemen zoals voorzien in deze overeenkomst.
- Partijen hebben er verder kennis van genomen dat het hogergenoemde gemeenteraadsbesluit onderhevig is aan het bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Indien de beslissing van de gemeenteraad achteraf wordt geschorst of vernietigd zal de opstalovereenkomst als ontbonden worden beschouwd.

21.3. De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze overeenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits de Raad van Bestuur van sogent beslist er zijn goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het administratiefrechtelijk toezicht.

21.4. De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen. Schade dient aan hen gemeld te worden.

Opgemaakt te Gent op 5 augustus 2019.

<u>Voor de Stad</u>	
de algemeen directeur	Voor de voorzitter van de gemeenteraad Bij delegatiebesluit van 24 april 2019
Mieke Hullebroeck	Annelies Storms Schepen Feesten, Evenementen en Facility Management
<u>Voor sogent</u>	
voorzitter directiecomite	lid van het directiecomité

Frank Van Goethem	<u>Sofie Van Ginderachter</u>
<u>Voor de cvba 'Ducoop'</u>	
Bvba 'Farys Solar' Bestuurder	cvba 'Clean Energy Innovative Projects' Bestuurder
Wim Jacobs Vaste Vertegenwoordiger	Peter De Smet Vast Vertegenwoordiger

1. Opmetingsplan tracé warmtenet en ZAWENT-technieken opgemaakt door landmeter Kris Mertens. d.d. 16 mei 2019
2. Overeenkomsten exploitatie van het warmtenet en ZAWENT-technieken
 - a. Algemene Leveringsvoorwaarden Ducoop
 - b. Overeenkomst tot levering Warmtenet De Nieuwe Dokken
 - c. Overeenkomst tot aansluiting Warmtenet De Nieuwe Dokken
 - d. Tariefregeling Ducoop 2019
3. 'Inventarisatie voormalige activiteiten Oude Dokken' 4 maart 2010 (Tauw)
4. het reglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van 24 juni 2003
5. het retributiereglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van 18 december 2013

