



---

Vergadering van 18 november 2019

**2019\_GRMW\_01161 Sluiten van een opstalovereenkomst en een bruikleenovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Zwijnaardsesteenweg/Kikvorsstraat en het Rerum-Novarumplein - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in vergadering van 19 november 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; mevrouw Anne Schiettekatte; 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 Misplon; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans  
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Annelies Storms

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel X, hoofdstuk I 'Bruikleen of Commodaat'.

## **Motivering**

Een groot aantal van de sociale woningen van WoninGent in Nieuw Gent, aan en nabij de Kikvorsstraat, is in slechte staat.

De Stad en WoninGent, Lange Steenstraat 54, Gent, sloten op 13 november 2015 een samenwerkingsovereenkomst om van Nieuw Gent opnieuw een levendige wijk te maken waar het aangenaam wonen en leven is. Op 26 juni 2018 sloten de Stad en WoninGent een samenwerkingsovereenkomst aangaande de noodzakelijke grondenruil ter realisatie van het stedenbouwkundig plan. Hierin werd o.m. overeengekomen dat de Stad Gent over haar eigendommen met WoninGent het meest passende en het voor WoninGent economisch voordeligste zakelijk recht zal sluiten en WoninGent bij de verwervingen jegens derden maximaal zal begeleiden.

In uitvoering van het stedenbouwkundig plan voorziet WoninGent in nieuw- en vervangingsbouw die deels op eigen terrein, deels op stadseigendom en deels op door hen nog te verwerven eigendom komt.

Heden betreft het concreet de nieuwbouw aan de Kikvorsstraat/Zwijnaardsesteenweg en het Rerum-Novarumplein/park op stadseigendom.

Voor de realisatie van de 2 nieuwe gebouwen op stadgrond, wordt een kosteloos opstalrecht verleend aan WoninGent.

Het recht van opstal gaat in bij het verlijden van de notariële akte van de overeenkomst, om te eindigen na 50 jaar of vroeger bij de eigendomsruil (conform de samenwerkingsovereenkomst d.d. 26 juni 2018), na de realisatie van alle bouwvelden, tussen de Stad en WoninGent van:

- de gronden bestemd om opgenomen te worden in het gemeentelijk openbaar domein; deze zullen door WoninGent aan Stad Gent worden overgedragen.
- de gronden van de Stad die in eigendom van WoninGent dienen te blijven; deze zullen door de Stad aan WoninGent worden overgedragen.

Volgende onroerende goederen worden in opstal gegeven:

### **Goed 1**

#### **Stad Gent – achtste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Kikvorsstraat/Zwijnaardsesteenweg, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van perceelnummer 687R, met een oppervlakte volgens meting van vijf are vijfenvijftig centiare achtenzestig decimilliare (555,68 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeterexpert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

### **Goed 2**

#### **Stad Gent – achtste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Rerum-Novarumplein, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van

perceelnummer 646T, met een oppervlakte volgens meting van negen are tweeëntwintig centiare negenenvijftig decimilliare (922,59 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeterexpert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

Op vraag van de Stad staat WoninGent ook in voor de directe omgevingsaanleg van de 2 gebouwen. Hiertoe wordt een kosteloze bruikleenovereenkomst gesloten met WoninGent die ingaat vanaf de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en eindigt bij de definitieve oplevering van de werken.

Volgende onroerende goederen worden in bruikleen gegeven:

#### Goed 1

##### Stad Gent – achtste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Kikvorsstraat/Zwijnaardsesteenweg, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel zonder perceelnummer en deel van perceelnummer 687R, met een totale oppervlakte volgens meting van vier are tweeëntwintig centiare veertien decimilliare (422,14 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormelde goederen aangeduid en afgebeeld staan als lot 1 en lot 2 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeterexpert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

#### Goed 2

##### Stad Gent – achtste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Rerum-Novarumplein, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van perceelnummer 646T en deel zonder perceelnummer, met een totale oppervlakte volgens meting van veertig are vierenzeventig centiare vier decimilliare (4.074,04 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormelde goederen aangeduid en afgebeeld staan als lot 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de opstalovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

Het college van burgemeester en schepenen wordt uitgenodigd om de bruikleenovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- opstalovereenkomst (deel van de beslissing)
- Opmetingsplan Kikvorsstraat - Recht van opstal

- Opmetingsplan Rerum-Novarumplein - Recht van opstal

## **Beslissing**

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimititeit

### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijgevoegde kosteloze opstalovereenkomst met WoninGent, Lange Steenstraat 54, Gent, voor de duur van 50 jaar of vroeger bij de eigendomsruil, ingaand bij het verlijden van de notariële akte, betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Zwijnaardsesteenweg/Kikvorsstraat (kadastraal gekend afdeling 8 - sectie H - deel van perceelnummer 687R met een gemeten oppervlakte van 555,68 m<sup>2</sup>) en het Rerum-Novarumplein (kadastraal gekend afdeling 8 - sectie H - deel van perceelnummer 646T met een gemeten oppervlakte van 922,59 m<sup>2</sup>).

## ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

### Tussen de partijen:

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

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management,
- 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 burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "**WONINGENT**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat, 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent met ondernemingsnummer 0400.032.156, met nummer van de belasting over de toegevoegde waarde BE 400.032.156.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 21 van haar statuten door Mevrouw **WOUTERS Karin** Emilie Lucienne Edith, geboren te Schoten op zestien december negentienhonderd drieënzestig, wonende te 2870 Puurs, Gansbroekstraat, 38, handelend in haar hoedanigheid van algemeen directeur van voornoemde vennootschap, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van veertien mei tweeduizend en negen, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeventien september nadien, onder nummer 09131412.

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

### I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad 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.

## Inleiding

Een groot aantal van de sociale woningen van WoninGent in Nieuw Gent, aan en nabij de Kikvorsstraat, is in slechte staat.

De Stad en WoninGent sloten op 13 november 2015 een samenwerkingsovereenkomst om van Nieuw Gent opnieuw een levendige wijk te maken waar het aangenaam wonen en leven is.

Op 26 juni 2018 sloten de Stad en WoninGent een samenwerkingsovereenkomst aangaande de noodzakelijke grondenruil ter realisatie van het stedenbouwkundig plan.

Hierin werd o.m. overeengekomen dat de stad Gent over haar eigendommen met WoninGent het meest passende en het voor WoninGent economisch voordeligste zakelijk recht zal sluiten en WoninGent bij de verwervingen jegens derden maximaal zal begeleiden.

In uitvoering van het stedenbouwkundig plan voorziet WoninGent in nieuw- en vervangingsbouw die deels op eigen terrein, deels op stadseigendom en deels op door hen nog te verwerven eigendom voorkomt.

Heden betreft het concreet de nieuwbouw aan de Kikvorsstraat/Zwijnaardsesteenweg (goed 1 van deze overeenkomst) en het Rerum-Novarumplein/park (goed 2 van deze overeenkomst) op stadseigendom, voorwerp van onderhavige opstalovereenkomst.

Partijen engageren zich om indien het huidige opstalrecht van 50 jaar niet voldoende zou zijn, na het verstrijken van deze termijn het nodige te doen om de uitvoering van voormelde samenwerkingsovereenkomst maximaal te bewerkstelligen.

Naast deze opstalovereenkomst zijn er op datum van deze overeenkomst nog 2 overeenkomsten die hiermee verband houden:

1. Bruikleenovereenkomst tussen WoninGent en Stad Gent voor de realisatie van de omgevingsaanleg rond goed 1 en goed 2. Dit kadert in de vraag van Stad Gent om WoninGent te laten instaan voor de directe omgevingsaanleg van beide gebouwen.
2. Samenwerkingsovereenkomst tussen WoninGent-Stad Gent-Farys m.b.t. de aanleg van infrastructuur rond goed 1 en goed 2.

## Eigendomssituatie

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormelde onroerende goederen en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

### Goed 1

Akte 18 januari 1960 : overdracht Steyaert naar de Stad

### Goed 2

Eigendomsattest Stad Gent : ongestoord, openbaar, ondubbelzinnig en voortdurend bezit sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden

## **II. OVEREENKOMST**

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

### **Goed 1**

#### **Stad Gent – achtste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Kikvorsstraat/Zwijnaardsesteenweg, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van perceelnummer 687R, met een oppervlakte volgens meting van vijf are vijfenvijftig centiare achtenzestig decimilliare (555,68 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

### **Goed 2**

#### **Stad Gent – achtste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Rerum-Novarumplein, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, deel van perceelnummer 646T, met een oppervlakte volgens meting van negen are tweeëntwintig centiare negenenvijftig decimilliare (922,59 m<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 september 2019 door Ann-Sophie Santens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

## **LASTEN EN VOORWAARDEN**

### **A. Algemene lasten en voorwaarden**

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 erfdiensbaarheden.

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 erfdiensbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

De opstalhouder zal zelf enkel erfdiensbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

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

De Stad Gent zal de erfdiensbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze

bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdiensbaarden vaststelt.

2. De goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zijn vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en zijn 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.

5. 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>.

6. De opstalhouder verkrijgt de eigendom, het gebruik en genot vanaf het notarieel verlijden van onderhavige overeenkomst.

7. 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 het verlijden van de notariële akte.

8. De Stad verklaart dat, bij zijn weten, de goederen niet het voorwerp zijn 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.

9. Voor goed 2, aan en nabij het Rerum-Novarumplein, bevindt zich binnen de opstalzone een klein voetbalveld (volledig) en een groot voetbalveld (deels).

De stad zal de bovenbouw van het kleine voetbalveld binnen 3 maand voor de start van de werken verwijderen.

Mogelijks zal Campus Atelier, voorafgaand aan de werken, een deel van de bovenbouw van het grote voetbalveld verwijderen.

De Stad houdt hierbij rekening met de vooropgestelde planning van het project en communiceert proactief met WoninGent.

## **B. Bijzondere voorwaarden**

### **Artikel 1 - BESTEMMING**

Hoger vermelde gronden worden in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd voor woningen voor sociale huisvesting.

De werkzaamheden omvatten het bouwen van een meergezinswoning met 14 sociale woonentiteiten (goed 1) en een meergezinswoning met 60 sociale woonentiteiten (goed 2).

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 9 hierna.

### **Artikel 2 - DUUR VAN HET OPSTALRECHT**

Het recht van opstal gaat in bij het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst, om te eindigen na 50 jaar of vroeger bij de eigendomsruil (conform de samenwerkingsovereenkomst d.d. 26 juni 2018), na de realisatie van alle bouwvelden, tussen de Stad en WoninGent van:

- de gronden bestemd om opgenomen te worden in het gemeentelijk openbaar domein zullen door WoninGent aan Stad Gent worden overgedragen.
- de gronden van de Stad die in eigendom van WoninGent dienen te blijven zullen door de Stad aan WoninGent worden overgedragen.

Voor de goederen die alsnog gebeurlijk buiten de ruil zouden worden gehouden zal de opstalovereenkomst behouden blijven voor het restant van de lopende duur.

#### Goed 1

Bij de beoogde grondenruil komt de grond met opstallen waarop het opstalrecht van toepassing was in volle eigendom van WoninGent.

#### Goed 2

Bij de grondenruil zal bekeken worden via welk zakelijk recht de grond aan WoninGent zal worden overgedragen.

Partijen engageren zich om indien het huidige opstalrecht van 50 jaar niet voldoende zou zijn, na het verstrijken van deze termijn het nodige te doen om de uitvoering van voormelde samenwerkingsovereenkomst maximaal te bewerkstelligen.

tenzij:

Na het verstrijken van de duur van het opstalrecht en bij het uitblijven van een grondenruil zal er in onderling overleg worden bekeken of de opstalovereenkomst kan hernieuwd worden of de opstallen het voorwerp kunnen uitmaken van een ander zakelijk recht in hoofde van WoninGent. Zo niet koopt de Stad het gebouw en de beplanting aan tegen schattingswaarde.

### **Artikel 3 – OPSTALVERGOEDING**

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet, omwille van enerzijds het voordeel dat de opstalgever hierbij heeft, met name het hebben van meer sociale woningen op haar grondgebied en anderzijds voormelde grondenruil. Er is dus geen animus donandi in haar hoofde aanwezig en onderhavige overeenkomst maakt bijgevolg geen schenking uit.

### **Artikel 4 - WAARBORG**

Er wordt geen waarborg gesteld.

### **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 Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

Voor de realisatie van de nieuwbouw zijn volgende omgevingsvergunningen verleend :

#### Goed 1

Projectnummer omgevingsloket : OMV\_2018137120

Onderwerp : bouwen meergezinswoning met 14 sociale woontiteiten + omgevingsaanleg

#### Goed 2

Projectnummer omgevingsloket : OMV\_2018141075

Onderwerp : het bouwen van een meergezinswoning met 60 sociale woontiteiten + omgevingsaanleg

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 toegelaten om binnen de zone die in opstal gegeven is, de door hem opgerichte constructies te onderhouden, renoveren en indien nodig geheel of ten dele af te breken. Indien de opstalhouder beslist de constructie die onder het opstalrecht valt geheel of gedeeltelijk af te breken, verwittigt hij voorafgaand aan de werken de opstalgever ervan.

Het is de opstalhouder in het kader van zijn opstalrecht toegestaan om op de grond die in opstalrecht is gegeven ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische werktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst of heraangelegd zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

### **Artikel 6 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud, inclusief de grote herstellingen van de in haar eigendom bovengrondse- en ondergrondse constructies.

## **Artikel 7 - 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 van de grond 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.

De opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer op verzoek.

Tevens dient de opstalhouder of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie op verzoek.

### **-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 clausule 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 megedeeld 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.

## **Artikel 8 - ONTEIGENING**

Bij onteigening ten algemenen 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 onteigenende overheid.

## **Artikel 9 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

In volgend geval wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;

In dit geval 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.

De partijen verbinden er zich toe de geschillen die zich zouden voordoen naar aanleiding van deze overeenkomst naar best vermogen minnelijk te regelen. Hiertoe zal er overleg plaatsvinden tussen de vertegenwoordigers van beide partijen. Het gaat o.m. om onderstaande situaties:

a) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 7 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 de hierbij in recht van opstal gegeven goederen zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 10 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden waarbij levensbedreigende situaties ontstaan;

d) 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;

e) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

## **Artikel 10 – 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 11 - 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 12 - 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 bijdrage die zij leveren bij de bouw en exploitatie van de sociale woningen.

### **Artikel 13 - BEZOEK**

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

### **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.

## **BODEMTOESTAND**

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende de goederen, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op 3 juni 2019 onder de referte 20190330690 en 20190330688 waarvan de inhoud luidt als volgt:

### **1. Kadastrale gegevens**

afdeling: acht

postnummer: 9000

straat + nr.: Kikvorsstraat

sectie: H

nummer: 687R – 646T

### **2. Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

#### **2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

#### **2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3. Opmerkingen**

1 Voor meer informatie : [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Voor deze kadastrale percelen zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

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.

## **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 de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, met uitzondering van :

687R

Projectnummer omgevingsloket : OMV\_2018137120

Onderwerp : bouwen meergezinswoning met 14 sociale woontiteiten + omgevingsaanleg

Gemeentelijk dossiernummer : 1982/861

Onderwerp : het bouwen van een openbaar dienstencentrum

646T

Projectnummer omgevingsloket : OMV\_2018141075

Onderwerp : bouwen van een meergezinswoning met 60 sociale woontiteiten

Gemeentelijk dossiernummer : 2013/118

Onderwerp : het tijdelijk plaatsen van een kantoorcontainer van 36 m<sup>2</sup> (gedurende een periode van ongeveer 2 jaar)

Gemeentelijk dossiernummer : 2016/04128

Onderwerp : het tijdelijk plaatsen van een modulair gebouw om in te richten als cafetaria

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. K-10-69

Onderwerp : bouwen 3 meergezinscomplexen

Gemeentelijk dossiernummer : 1999/263

Onderwerp : het uitvoeren van omgevingswerken (aanleggen van bermen, keermuren, verluchttingsroosters, voetpadverlichting)

Gemeentelijk dossiernummer : 2009/782

Onderwerp : het plaatsen van een nieuwe totem met een hoogte van 3m - deze totem zal geplaatst worden rechts van de hoofdingang van het gebouw

Gemeentelijk dossiernummer : 2007/576

Onderwerp : het plaatsen van 4 kantoorcontainers (tijdelijk huisvesting wegens verbouwing)

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. K-26-79

Onderwerp : wijziging van inplanting van sociale woningen (wijziging Litt. K-15-77 vergund dd. 11-10-1977)

- b) dat er voor de onroerend goederen geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt, met uitzondering van :

687R

Gemeentelijk dossiernummer : 1973 GE 046/00

Onderwerp : Nieuwe verkaveling

- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen met de benaming gebruikt in het plannen register is :  
Gewestplan Gentse en Kanaalzone : woongebieden
- d) dat er voor de onroerende goederen 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 de onroerende goederen 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;
- f) dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest 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 de in opstal gegeven goederen het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 28 juni 2019 en 9 juli 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.

## 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.

## **SPLITSING**

De in opstal gegeven gronden worden afgesplitst van de omgevingsgrond. Dit betekent geen splitsing in de stedenbouwkundige betekenis van het woord, doch enkel om over beide gronden, omwille van een ander finaliteit ervan, een apart contract te kunnen sluiten, zijnde onderhavige opstal en een gebruiksovereenkomst voor de omgevingsgrond.

## **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 Niek Van Der Straeten
- de opstalhouder: notaris Joost Eeman

Partijen verbinden zich ertoe notaris Niek Van Der Straeten 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.

## **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 Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

## 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 WoninGent

De Algemeen Directeur

Voor de voorzitter van de  
gemeenteraad  
(bij delegatiebesluit van 24 april 2019)

De Algemeen Directeur

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms  
Schepen van Feesten en  
Evenementen en Facility  
Management

Karin Wouters

