



Vergadering van 10 december 2019

2019_GRMW_01326 Vervroegde beëindiging van de opstalovereenkomst betreffende het onroerend goed, gelegen te Gent, Steenakker 250 - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Elke Decruynaere, Rudy Coddens

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

Op 16 juni 2009 heeft de Stad een terrein uit het stadspatrimonium in opstal gegeven aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Gent met het oog op de oprichting van een gebouw, dienstig voor de vakantiewerking van de dienst Jeugd van het OCMW Gent.

Het opstalrecht werd verleend voor een periode van 50 jaar, ingaande op 1 juli 2009, om te eindigen op 30 juni 2059.

Het gebouw werd opgericht door OCMW Gent. De bouwwerken zijn gestart op 16 maart 2009 en het gebouw werd geopend op 27 oktober 2010.

Naar aanleiding van de integratie van de Stad Gent en het OCMW Gent, heeft het college van burgemeester en schepenen/vast bureau in zitting van 12 september 2019 goedkeuring verleend aan de overdracht van de vakantiewerking Sociale Dienstverlening van het OCMW, en dit vanaf 1 januari 2020. Omdat de processen van de Stad en het OCMW nog op elkaar afgestemd moeten worden, en om een geconsolideerde rapportering toe te laten, wordt voorgesteld het onroerend goed over te dragen.

Om deze reden dient het opstalrecht in onderling overleg vervroegd beëindigd te worden met ingang vanaf 1 januari 2020.

Het OCMW Gent zal het gebouw als goede huisvader blijven beheren tot 1 januari 2020. Vanaf dat moment is ook geen opstalvergoeding meer verschuldigd.

Het opgerichte gebouw, inclusief inrichting en meubilair, wordt kosteloos overgedragen aan de Stad.

Het OCMW Gent kan op vraag steeds gebruik maken van het gebouw, en maakt hiervoor de nodige afspraken met de Jeugddienst en Dienst Vastgoed van de Stad.

Aan de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een onderhandse overeenkomst tot vervroegde beëindiging van de opstalovereenkomst van 16 juni 2009 met het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Gent, met ingang vanaf 1 januari 2020.

De vervroegde beëindiging van het opstalrecht zal vervolgens notarieel verleden worden. De notariële akte zal na het respecteren van de termijnen van administratief toezicht worden ingepland.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant wordt voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van de akte.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

n.v.t.

Verwachte ontvangsten: € 31.636,34

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
2020	-800,92
2021	-800,92
2022	-800,92
2023	-800,92
2024	-800,92
Later	-27.631,74
Totaal	-31.636,34

Jaarlijks werd aan de Stad een canon gestort van 800,92 EUR (geïndexeerd tot 1.07.2019). Door de vervroegde beëindiging vanaf 1.01.2020 zal geen jaarlijkse canon meer verschuldigd zijn door het OCMW.

- 1.01.2020 t.e.m. 31.12.2058: 31.235,88 EUR

- 1.01.2059 t.e.m. 30.06.2059: 400,46 EUR
Totaal: 31.636,34 EUR.

De gevolggkosten voor het onderhoud van het opgerichte gebouw worden geschat op 15.000 EUR en zullen worden overgeheveld van OCMW naar FM Onderwijs bij BW2020.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst beëindiging opstalovereenkomst (deel van de beslissing)
- Plan

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst van vervroegde beëindiging van het opstalrecht tussen de Stad en het OCMW Gent, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250, met ingang vanaf 1 januari 2020.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van de akte.

Artikel 3:

Keurt goed de afspraak tussen de Stad en het OCMW Gent dat het OCMW Gent op vraag steeds gebruik kan maken van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Steenakker 250, voor zover de nodige afspraken worden gemaakt met de Jeugddienst en de Dienst Vastgoed van de Stad, met ingang vanaf 1 januari 2020.



OVEREENKOMST TOT VERVROEGDE BEËINDIGING VAN DE OPSTALOVEREENKOMST D.D. 16 juni 2009

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd "de Stad" of "de opstalgever",

en

2) Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Gent, kortweg het O.C.M.W., met maatschappelijke zetel te 9000, Gent Onderbergen 86, in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad genomen in zitting van
hier vertegenwoordigd door:

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

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "het OCMW" of "de opstalhouder",

de Stad en het OCMW hierna samen genoemd "de partijen",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als opstalgever van het in opstal gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

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

Bij akte verleden voor notaris Alex De Wulf met standplaats te Oostakker op 16 juni 2009, werd door de Stad Gent aan het OCMW een 50-jarig opstalrecht toegekend, middels een opstalovereenkomst, ingaande op 1 juli 2009, om te eindigen op 30 juni 2059, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Steenakker +218, Gent, achtste afdeling, sectie H, nummer 612/9 met het oog op de oprichting van een gebouw, dienstig voor de vakantiewerking van de dienst Jeugd van het OCMW Gent, waarvoor laatste een stedenbouwkundige vergunning bekwam op 22 maart 2007. Het gebouw werd opgericht door OCMW Gent. De bouwwerken zijn gestart op 16 maart 2009 en het gebouw werd geopend op 27 oktober 2010.

Naar aanleiding van de integratie van de Stad Gent en het OCMW Gent, heeft het college van burgemeester en schepenen/vast bureau in zitting van 12 september 2019 goedkeuring verleend aan de overdracht van de vakantiewerking Sociale Dienstverlening van het OCMW, en dit vanaf 1 januari 2020. Omdat de processen van de Stad en het OCMW nog op elkaar afgestemd moeten worden, en om een geconsolideerde rapportering toe te laten, wordt voorgesteld het onroerend goed over te dragen naar de Stad Gent.

Voorliggende overeenkomst heeft tot doel, in onderling akkoord, een vervroegd einde te stellen aan de opstalovereenkomst d.d. 16 juni 2009.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

Partijen hebben besloten om in onderling akkoord de opstalovereenkomst d.d. 16 juni 2009 betreffende het perceel, gelegen te Steenakker +218, Gent, achtste afdeling, sectie H, nummer 612/9, nu gekend als 9000 Gent, Steenakker 250, Gent, achtste afdeling, sectie H, nummer 612/S, aangeduid op het plan in bijlage in het rood, en hierna genoemd 'het onroerend goed', vervroegd te beëindigen op 31 december 2019. De authentieke akte tot vervroegde beëindiging van deze opstalovereenkomst zal begin 2020 worden verleden.

ARTIKEL 2 - OVERDRACHT VAN HET ONROEREND GOED

Het onroerend goed gaat op 1 januari 2020 om niet en in de staat waarin het zich bevindt over naar de Stad, dit ingevolge herleving van het recht van natrekking.

Dit onroerend goed omvat:

- 1° de opstallen opgericht op het perceel van de Stad (vermeld onder artikel 1), bestaande uit een administratief gebouw;
- 2° de inrichting en het meubilair die op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst aanwezig zijn in het onroerend goed en die door het OCMW zelf werden aangekocht.

De Stad verkrijgt het genot vanaf 1 januari 2020. Met de eigendomsoverdracht op 1 januari 2020 gaan ook de risico's over op de Stad. Vanaf die datum is het OCMW ook geen opstalvergoeding meer verschuldigd.

Het OCMW verbindt er zich hoe alle relevante documenten, welke betrekking hebben op het goed, over te dragen aan de Stad: (niet limitatief) keuringen, bouwplannen, as-builtplan, PV van oplevering, evacuatieplannen, sleutelplan ...

ARTIKEL 3 - STAAT VAN HET GOED

1. De Stad verklaart het goed over te nemen in de staat waarin het zich bevindt.
2. Het OCMW verbindt zich ertoe het beheer en het onderhoud tot en met 31 december 2019 als een goede huisvader op zich te nemen en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt houden van het onroerend goed als administratief gebouw.
3. Het OCMW verklaart dat het onroerend goed vrij en onbelast is van alle lasten en hypotheek van alle aard en vrij is van alle pachtverplichtingen of andere overeenkomsten.

ARTIKEL 4 - BODEMATTEST

Partijen verklaren dat zij voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest hebben aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 25 oktober 2019 luidt als volgt :

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2019

afdeling : 44808 GENT 8 AFD

straat + nr. : Steenakker

sectie : H

nummer : 0612/00S000

Verder 'deze grond' genoemd.

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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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

Het OCMW verklaart tevens dat zij sinds de datum van dit attest en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

Het OCMW bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van deze 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 6 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

ARTIKEL 5 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

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

- a) Dat er voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
- Litt. D-24-67: Kliniekgebouw IV - 3e fase (uitbreiding);
 - 1995/916: oprichten 2 overdekte fietsenbergaans en 1 berging;
 - 1999/986: het rooien van een wilg en van 2 Italiaanse populieren in het Henri Storypark;
 - 2000/330: het plaatsen van een voetbalveld: plaatsen van een ballenvanger, plaatsen van een omheining;
 - 2004/983: de tijdelijke plaatsing van een containergebouw voor inrichting als cafetaria;
 - 2005/538: het oprichten van 5 lokalen tbv de speelpleinwerking;
 - 2005/401: de plaatsing van een prefab containergebouw om in te richten als kleedaccommodatie voor voetbalclub en sanitair blok voor speelplein;
 - 2005/852: het optrekken van een gebouw voor tellers nutsleidingen en kassalokaal;
 - 2006/134: de oprichting van het internaat "Het Huis van het Kind";
 - 2006/895: het bouwen van nieuwe lokalen voor de vakantiewerking van de dienst Jeugd van het OCMW Gent;
 - 2007/257: de verlenging van de tijdelijke plaatsing (met maximaal 2 jaar) van een containergebouw voor de inrichting als cafetaria;
 - 2007/109: de verbouwingswerken van een chalet met het oog op de inrichting als Cafetaria.
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register woongebied is;
- d) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- e) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuittattest 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.

Partijen verklaren dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 7 november 2019 door de Stad Gent, hebben ontvangen.

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 overstrooming/ Watertoets

Het OCMW verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstrooming, noch in een mogelijks of effectief overstroomingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstroomingsgebied.

ARTIKEL 6 - BESCHERMINGSMAATREGELEN

Het OCMW verklaart dat, bij haar weten, het goed niet het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen, genomen ingevolge het Onroerend-Erfgoeddecreet d.d. 12 juli 2013 en ingevolge het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 mei 2014.

ARTIKEL 7 - AUTHENTIEKE AKTE

De partijen hebben gezamenlijk notaris Van der Straeten aangesteld en hem de opdracht gegeven om de authentieke akte tot vervroegde beëindiging van de opstalovereenkomst d.d. 16 juni 2009 voor te bereiden en vervolgens begin 2020 te verschijnen voor partijen voor het verlijden van deze akte op het Stadhuis te Gent.

De rechten en heffingen in verband met deze overdracht en alle notariskosten en – erelonen (+ BTW) die ermee verband houden, zijn ten laste van de overnemer, de Stad.

De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de overdrager zijn ten laste van de Stad.

ARTIKEL 8 - SPLITSBAARHEID

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

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

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

ARTIKEL 9 - ALGEMEEN BELANG

De Stad en het OCMW vertegenwoordigd als gemeld, verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen belang en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit met betrekking tot de kosteloze registratie.

ARTIKEL 10 - SLOTBEPALING

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- het OCMW op diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de notaris.

Gent,

Voor de Stad Gent,

De algemeen directeur

Voor de Voorzitter van de
gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van
24/04/2019)

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
Schepen van Feesten en
Evenementen en Facility
Management**Voor het OCMW,**De adjunct
algemeen directeur

De burgemeester

Luc Kupers

Mathias De Clercq

