



Vergadering van 8 december 2020

2020_GRMW_01423 Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot het stads eigendom gelegen te Ledeberg, Standaertsite 1 (aan de Hoveniersstraat en Hilarius Bertolfstraat) - Goedkeuring

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°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De Stad Gent en Sogent hebben op 27 september 2017 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2: uitvoeringsfase opgemaakt. Deze overeenkomst had tot doel om de afspraken rond de herontwikkeling van de Standaertsite vast te leggen.

Daarin is opgenomen dat Sogent instaat voor de herinrichting van de site en dat Sogent een recht van opstal zal krijgen van de Stad Gent.

De grond betrof echter een risico-grond wat niet gekend was bij de aankoop van de grond door Stad Gent in 2004. Omwille van onduidelijkheden m.b.t. verdere bodemonderzoeken, kon de grond niet tijdig overgedragen worden en is Sogent gestart met bouwwerken.

Ondertussen is de site aangelegd en is er ook een gebouw opgetrokken. In navolging van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 27/09/2017 wensen Stad Gent en Sogent de kosteloze opstalovereenkomst met overdracht van gebouwen af te sluiten.

Het door Sogent opgerichte gebouw is sinds oplevering (17/09/2018) in huur gegeven aan vzw Standaertgroep, deze huurovereenkomst wordt vanaf de start van de opstal ook overgenomen door Sogent als opstalnemer.

Het publiek sanitair op de site wordt mee in opstal gegeven aan Sogent waarvoor er een afzonderlijke overeenkomst zal worden opgesteld. Het beheer van dit publiek sanitair wordt immers door de Stad opgenomen.

De opstalovereenkomst zal afgesloten worden voor een periode van 30 jaar vanaf het verlijden van de notariële akte.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20201118_AV_opmetingsplan opstal Standaertsite.pdf
- 20201016_AK_opstalovereenkomst Hoveniersstraat_Standaertsite_Sogent.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de opstalovereenkomst, te sluiten met Sogent, voor het stadseigendom, gelegen te Ledeberg, Standaertsite 1 (aan de Hoveniersstraat en Hilarius Bertolfstraat), voor de duur van 30 jaar vanaf het verlijden van de notariële akte.

Artikel 2:

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

Onderhandse opstalovereenkomst

Tussen de partijen:

1) De **Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en **hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad**, voor wie optreedt:

Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management, Mevrouw 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) Stadsontwikkeling Gent, kortweg "Sogent", autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Volderstraat 1, opgericht bij gemeenteraadbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door de voorzitter van het directiecomité, de heer Frank Van Goethem, wnd. algemeen directeur en door een lid van het directiecomité, mevrouw Rebecca De Vos, teamverantwoordelijke patrimonium, handelend overeenkomstig het besluit van de Raad van Bestuur van.....

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

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

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

Stad Gent en sogent hebben d.d. 27 september 2017 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2: uitvoeringsfase opgemaakt. Deze overeenkomst had tot doel om de afspraken rond de herontwikkeling van de Standaertsite vast te leggen.

Daarin is opgenomen dat sogent instaat voor de herinrichting van de site en dat sogent een recht van opstal krijgt van de Stad Gent.

De grond betrof echter een risico-grond wat niet gekend was bij de aankoop van de grond door Stad Gent in 2004. Omwille van onduidelijkheden m.b.t. verdere bodemonderzoeken, kon de grond niet tijdig overgedragen worden en is sogent gestart met bouwwerken.

In navolging van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 27/09/2017 wensen Stad Gent en sogent de opstalovereenkomst met overdracht van gebouwen af te sluiten.

II. OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal (met overdracht van de huidige opstallen voor de duur van het opstalrecht) aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Grond en gebouw gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Standaertsite 1 (voordien gekend onder Hoveniersstraat 1, gekend onder Hovenierstraat 38-40, Hilarius Bertolfstraat 5) op het kadaster gekend onder Gent, 20^{ste} afdeling, sectie A, deel van perceelnummer 133/D/2 en perceelnummer 127/P/7

Het betreft lot 1 en lot 4 zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan opgemaakt door de mevrouw Hilde Bauwens, beëdigd landemeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 20/02/2018

Het opstalrecht wordt gevestigd met overdracht - voor de duur van het opstalrecht- van de op dit perceel staande gebouwen evenals alle andere opstallen.

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

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

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

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermeldde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een ontmoetingsplaats uit te baten waar bewonersparticipatie, inclusie, duurzaamheid, innovatie, op maat van de buurt en een directe positieve bijdrage aan sociale cohesie, herkenning en dialoog centraal staan.

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.

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming.

Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De goederen worden in opstal gegeven en de gebouwen wordt overgedragen 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 geen weet te hebben van erfdiensbaarheden behoudens wat hierna wordt benoemd.

Recht van doorgang

De opstalhouder verklaart de doorgang tussen de loten 2 en 3 zoals aangeduid op het opmetingsplan steeds te vrijwaren. In geen geval mag de opstalhouder de doorgang op welke manier ook verhinderen of blokkeren tussen de 2 stukken openbaar domein (loten 2 en 3).

Aldus wordt er voor de duur van het opstalrecht een erfdiensbaarheid van doorgang en overgang gevestigd ten behoeve van alle gebruikers van de loten 2 en 3 (heersend erf) en dit ten laste van de oranje gearceerde strook van het goed zoals aangeduid op het plan (lijdend erf). Deze erfdiensbaarheid wordt ten kosteloze titel 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 éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen.

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

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheek van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen. Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed.

3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en de erop staande gebouwen. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en de gebouwen waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect in voordeel van de opstalgever op heden nog niet verstreken is, gaan alle rechten op dat vlak over op de opstalhouder.

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

Artikel 3 – DUUR VAN HET OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 30 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

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

- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd of verlengd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet en de voormelde overdracht van gebouwen is kosteloos, dit alles gelet op hetgeen uiteengezet werd in de voorafgaande uiteenzetting. De Stad verklaart dat het vestigen van het opstalrecht gebeurt in het kader van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen partijen d.d. 17 september 2017 en dat er dus geen animus donandi in haar hoofde aanwezig is. Onderhavige overeenkomst maakt bijgevolg geen schenking uit.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - WERKEN

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

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

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

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

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

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

Artikel 6 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

De opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwen in stand te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren, doch zonder dat dit het normale onderhoud zoals gedaan door een goed huisvader te boven mag gaan.

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 ingevalge 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 eventueel nog bijkomende bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenvoer de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt 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 op eenvoudige vraag een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.
Tevens dient de opstalhouder of zijn rechtsopvolger op eenvoudige vraag van Dienst Vastgoedbeheer bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

Artikel 8 -Tienietgaan van het gebouw waarop het recht van opstal rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van opstal rust, heeft de opstalhouder of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoont dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de opstalhouder of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden. De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

Artikel 9 - ONTEIGENING

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

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

Artikel 10 – UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

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

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

- b) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 3 maanden;

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

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

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

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

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen of Boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

e) ingeval de opstalhouder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

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

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

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

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als opstalvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 11 – 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 12 – HUUROVEREENKOMST

De opstalhouder verklaart op de hoogte te zijn dat de opstalgever een huurovereenkomst d.d. 12/07/2018 heeft afgesloten met vzw Standaertgroep voor gebruik van het onroerend goed. De overeenkomst kan ten allen tijde opgezegd worden mits een opzegtermijn van 6 maanden.

Artikel 13 – HYPOTHEEK

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

Artikel 14 – NON-DISCRIMINATIE

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

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

Algemene bepalingen

Artikel 15 - BODEMATTEST

1. De opstalgever bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De opstalgever verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat het verplicht oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door BVBA Saneco op 05/11/2018
3. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het voormeld oriënterend bodemonderzoek werd overgemaakt aan OVAM op
4. De opstalgever verklaart dat OVAM nagelaten heeft hem binnen de 60 dagen na voormelde kennisgeving aan te manen tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, waaruit kan afgeleid worden dat er niet tot sanering dient te worden overgegaan. Dit blijkt uit het door OVAM op 18/11/2020 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud luidt als volgt: Volgens het Bodemdecreet moeten op de ze gronden geen verdere maatregelen worden uitgevoerd

Artikel 16 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

Aangezien de Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 17/11/2020 informeert de notaris de partijen:

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

- a) 2012/20055 – de afbraak van een gebouw en bouwen van een handelsruimte, bouwen van garage voor 3 auto's en bouwen van 6 appartementen
- 2011/20161 – het slopen en herbouwen van winkelruimte + bouwen van 8 appartementen
- 2015/03243 – de gedeeltelijke sloop van bouwwerken, loodsen en verhardingen van een voormalige doe-het-zelfzaak ter voorbereiding van de herinrichting tot publieke ruimtes voor multifunctioneel gebruik en openbaar buurtpark
- 2016/03169 – de herinrichting van de gesloopte terreinen van een voormalige doe-het-zelf zaak tot publieke ruimte voor multifunctioneel gebruik en openbaar buurtpark
- 1967 LE 3439 - overdekken van een binnenkoer met een oppervlakte van 140m²
- 1965 LE 3227 – het bouwen van magazijnen
- 1973 LE 4477 – uitbreiden van magazijn en aanpassingswerken aan de winkel
- 1966 LE 3304 – plaatsing lichtreclame
- Litt. V-20-78 (5011 LE) - bouwen van 7 appartementen, na afbraak van 2 woningen en maken van een doorrit voor vrachtwagens en uitbreiding van een stapelplaats
- 1973 LE 4498 – uitbreiden van magazijn en aanpassingswerken aan winkel
- 1969 LE 3885 – het aanpassen van bouwvallige gerieven en onder en dak brengen met het magazijn
- 1972 LE 4242 – aanpassen van een woonhuis tot winkel

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

woongebied

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dan wel verkavelingsvergunning van toepassing is:

Niet van toepassing

6° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed bij haar weten gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied doch niet in een risicozone voor overstromingen OF De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Artikel 17 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

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

Artikel 18 - BEZOEK

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen op eenvoudig verzoek het in opstal gegeven goed mogen bezoeken. Zij verbinden zich ertoe om niet op een onredelijke wijze van dit bezoekrecht gebruik te maken.

Artikel 19– 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 20 – 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:

- Sogent: Notaris Tomme te 9000 Gent, Kouter 27;
- Stad Gent: Notaris Nick Vanderstraeten, 9070 Destelbergen, Dendermondsesteenweg 432

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

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

Artikel 21 – GESCHILLEN

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

a] de Stad Gent ten Stadhuize;

b] de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Artikel 22 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Artikel 23 - SLOTBEPALINGEN

Opgemaakt en verleden te Gent op *

Voor de Stad Gent,

Voor de opstalhouder
Sogent

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Rebecca De Vos

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
schepen

Frank Van Goethem

