

## Model Bruikleenovereenkomst

De modelovereenkomst zal na toewijzing van de vervanggronden door het college van burgemeester en schepenen worden aangevuld met de gegevens van de gekozen getroffen landbouwer. De hierna vastgelegde voorwaarden zijn dwingend en kunnen niet meer worden gewijzigd.

# Overeenkomst bruikleen vervanggronden RUP Groen

**Stad Gent**, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Annelies Storms *(vanaf 1 januari 2022 schepen Hafsa El-Bazioui)*, schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd. ..../..../....., hierna ook “**de Stad**” genoemd;

De heer/mevrouw *naam*, wonende te *postcode gemeente, adres nummer* ingeschreven in de **Kruispuntbank voor Ondernemingen onder ondernemingsnummer XXX en geboren op XX/XX/XX** hierna ook “**gebruiker**” genoemd;

zijn het volgende overeengekomen:

## VOORAFGAANDE UITEENZETTING

---

Deze bruikleenovereenkomst voor gratis gebruik van vervanggronden kadert in het flankerend landbouwbeleid voor RUP 169 Groen. Eén van de flankerende maatregelen die Stad Gent inzet in het kader van het flankerend landbouwbeleid voor RUP 169 Groen is het aanbieden van vervanggrond voor door het RUP getroffen landbouwers in hoofdberoep.

## Artikel 1 DEFINITIES

---

**Landbouwactiviteit:** activiteiten van landbouw of tuinbouw (productie van primaire land- of tuinbouwproducten voor verkoop)

**Landbouwbedrijf:** bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van primaire landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

### Landbouwer in hoofdberoep

- een natuurlijke persoon die op zelfstandige basis een landbouwbedrijf exploiteert, meer dan 50% van de arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, **of**;

- een natuurlijke persoon die als zelfstandig helper bij een landbouwer werkt, die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, **of**;
- een rechtspersoon die als hoofdactiviteit en als doel het uitbaten van een landbouwbedrijf heeft en die minstens één zaakvoerder of één gedelegeerd bestuurder heeft die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw

#### **Bevoorrechte rechtsopvolgers van de gebruiker:**

- zijn eigen kinderen of aangenomen kinderen;
- de kinderen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner;
- de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners van zijn eigen kinderen of aangenomen kinderen;
- de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners van zijn kinderen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot.

## **Artikel 2      VOORWERP**

---

Stad Gent geeft in bruikleen aan de gebruiker, zoals aangeduid op het kadastraal plan in bijlage:

Eén perceel grond gelegen te *Gemeente*, afdeling, sectie ..., nummer ... met een kadastrale oppervlakte van ... a ... ca met inbegrip van alle aanhorigheden (zoals, in voorkomend geval: waterpomp, omheining, ...).

Deze grond, inclusief alle aanhorigheden, worden hierna genoemd “de grond”.

De grond wordt kosteloos in bruikleen gegeven. De gebruiker is derhalve geen vergoeding of andere tegenprestatie verschuldigd voor het gebruik van de grond.

## **Artikel 3      BIJZONDERE VERPLICHTING GEBRUIKER (OPTIONEEL)**

---

*Binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bewijst de gebruiker aan de Stad dat dat hij de grond in RUP Groen waarvoor hij vervanggronden in bruikleen heeft gekregen, effectief verloren is ten gevolge van verkoop aan een erkende natuurvereniging. De gebruiker maakt daarvoor een afschrift van de verkoopakte per email over aan de Stad.*

## **Artikel 4      CORRESPONDENTIE**

---

Alle kennisgevingen met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst gebeuren geldig per e-mail tenzij deze overeenkomst uitdrukkelijk een aangetekend schrijven naar het postadres vereist.

Emailadres Stad: vastgoedbeheer@stad.gent

Emailadres gebruiker: XX

Partijen verbinden zich ertoe de wijziging van bovenstaande emailadressen aan elkaar door te geven, bij gebreke waarvan zij de communicatie bevrijdend kunnen versturen naar het oude adres.

## **Artikel 5      BESTEMMING**

---

De grond zal uitsluitend gebruikt worden voor landbouwactiviteiten door de gebruiker zelf in hoofdberoep, onverminderd de bepalingen inzake opvolging zoals vastgelegd in artikel 7 van deze overeenkomst.

De Stad behoudt zich het recht voor om op elk moment de nodige gegevens en bewijzen op te vragen aan de gebruiker van de aanwending van de grond in het kader van de uitoefening van landbouwactiviteiten in hoofdberoep en zij kan daartoe alle inlichtingen inwinnen die zij nuttig acht.

De gebruiker zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

## **Artikel 6      STAAT VAN DE GROND**

---

De gebruiker aanvaardt de gronden in de staat van onderhoud, vruchtbaarheid en zuiverheid waarin zij zich bevinden, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

De Stad Gent kan niet aansprakelijk worden gesteld voor om het even welke zichtbare of verborgen gebreken van welke aard dan ook. De Stad is er bijgevolg ook niet toe gehouden de grond geschikt te maken voor het gebruik waarvoor het is bedoeld, noch om enige kost inzake de geschiktmaking van het goed te dragen.

De gebruiker verbindt er zich toe om op het einde van de gebruiksovereenkomst deze gronden in dezelfde staat te zullen teruggeven aan de Stad Gent, bij gebreke waarvan de gebruiker, na ingebrekestelling door de Stad Gent bij ter post aangetekend schrijven, gehouden zal zijn tot herstel en/of vergoeding van de schade. De gebruiker kan geen aanspraak maken op enige compensatie voor eventuele aangebrachte verbeteringen.

## **Artikel 7      DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

---

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een termijn van maximum 27 jaar.

- Indien de gebruiker gedurende deze 27 jaar de pensioengerechtigde leeftijd van 67 jaar bereikt, dan wordt de overeenkomst van rechtswege beëindigd op de 67ste verjaardag van de gebruiker tenzij de gebruiker te kennen geeft dat hij/zij zal worden opgevolgd (overname landbouwbedrijf) door één van de bevoorrechte rechtsopvolgers in de zin van artikel 1 van de overeenkomst.
  - Deze mogelijkheid tot overdracht van de resterende looptijd van deze overeenkomst wordt enkel geboden indien de overnemer van het landbouwbedrijf eveneens landbouwactiviteiten uitoefent in hoofdberoep op de grond, die het voorwerp uitmaakt van de

bruikleenovereenkomst, aan te tonen met een verklaring op eer vergezeld van de nodige bewijsstukken<sup>1</sup>.

- De gebruiker brengt de intentie om zijn landbouwbedrijf al dan niet over te laten aan één van de bevoorrechte rechtsopvolgers ter kennis aan de Stad per aangetekend schrijven en dit uiterlijk 6 maanden vóór zijn/haar 67ste verjaardag. Uiterlijk 2 maanden vóór zijn/haar 67ste verjaardag bezorgt de gebruiker aan de Stad Gent de nodige stukken waaruit blijkt dat een bevoorrechte rechtsopvolger de landbouwactiviteit zal verder zetten in hoofdberoep. De Stad verbindt zich ertoe om binnen de 2 maanden na de 67ste verjaardag van de gebruiker een nieuwe bruikleenovereenkomst af te sluiten met de aangeduide rechtsopvolger en dit voor de resterende looptijd van de bruikleen.
  
- In geval van overlijden van de gebruiker gedurende de looptijd van 27 jaar, wordt de bruikleenovereenkomst van rechtswege beëindigd tenzij de langstlevende echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner of één van de bevoorrechte rechtsopvolgers in de zin van artikel 1, de gebruiker opvolgt in de uitoefening van een landbouwactiviteit in hoofdberoep (overname landbouwbedrijf).
  
- Komen in aanmerking om de bruikleenovereenkomst over te nemen voor de resterende duur van de looptijd van 27 jaar:
  - de langstlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner;
  - zijn eigen kinderen of aangenomen kinderen;
  - de kinderen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner;
  - de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners van zijn eigen kinderen of aangenomen kinderen;
  - de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners van zijn kinderen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot.op voorwaarde dat de effectieve overnemer de grond zal gebruiken voor de uitoefening van een landbouwactiviteit in hoofdberoep.
  
- De erfopvolgers brengen het overlijden van de gebruiker per aangetekend schrijven ter kennis aan de Stad Gent binnen een termijn van 6 maanden na het overlijden van de gebruiker.
  
- Binnen een termijn van 12 maanden na het overlijden van de gebruiker brengen de erfopvolgers de Stad per aangetekend schrijven op de hoogte van de intentie om de bruikleenovereenkomst al dan niet over te nemen en van de identiteit van de overnemer. Bij dit schrijven worden de nodige bewijsstukken<sup>2</sup> gevoegd. Specifiek voor het bewijs dat de overnemer de grond zal gebruiken voor de uitoefening van een landbouwactiviteit *in*

---

<sup>1</sup> Gegevens/stukken om aan te tonen dat de overnemer landbouwer is in hoofdberoep en de gronden zelf bewerkt: kopie van overnamecontract, btw- en ondernemingsnummer, landbouwnummer, verzamel aanvraag, mestbankaangifte, in orde met de sociale wetgeving, kopie laatste belastingsaangifte, aan- en verkoopfacturen met betrekking tot de gronden

<sup>2</sup> Attest van erfopvolging, testament en gegevens en stukken vermeld in voetnoot 1.

*hoofdberoep* wordt een overgangperiode van 3 jaar na het overlijden voorzien waarin de overnemer kan aantonen dat hij/zij effectief landbouwer in hoofdberoep is.

- De Stad verbindt zich ertoe om binnen de 2 maanden na ontvangst van de bewijsstukken een nieuwe bruikleenovereenkomst af te sluiten met de aangeduide rechtsopvolger en dit voor de resterende looptijd van de bruikleen.
  - Bij gebreke aan aangetekende kennisgeving van opvolging van de gebruiker, eindigt de bruikleenovereenkomst van rechtswege 12 maanden na het overlijden van de gebruiker.
- De gebruiker kan deze overeenkomst opzeggen door middel van een aangetekend schrijven en mits inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. De opzegtermijn begint te lopen de 1ste van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.
  - De overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:
    - indien de gebruiker in staat van faillissement of van vereffening verkeert of aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, zijn werkzaamheden als landbouwer in hoofdberoep heeft gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie heeft ondergaan;

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 gebruiker 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 in voorkomend geval binnen de veertien dagen (of eventueel door Stad toegestane langere termijn) niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de gebruiker betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de gebruiker:
  - indien de gebruiker de grond niet gebruikt volgens de bestemming vastgelegd in deze overeenkomst;
  - indien de gebruiker zijn rechten geheel of gedeeltelijk overdraagt in strijd met artikel 10 van deze overeenkomst;
  - bij niet-naleving van de gebruiks- of onderhoudsvoorwaarden of van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;
  - indien de grond minstens 1 jaar niet als akker of grasland wordt gebruikt.

Indien de gebruiker na het verstrijken van de in de ingebrekestelling vermelde termijn niet de nodige maatregelen heeft genomen, kan de Stad overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst. Zij brengt deze beslissing per aangetekend schrijven ter kennis aan de gebruiker.

Zodra de bruikleen eindigt om welke reden dan ook, zal de gebruiker de gronden weer ter beschikking stellen van de Stad, in de oorspronkelijke toestand, onkruidvrij en ontdaan van alle struik- en boomopslag.

Indien bij (voortijdige) beëindiging van de bruikleen wassende vruchten op de gronden staan, zal de termijn verlengd worden met de tijd die nodig is om deze veldvruchten te oogsten. Deze tijd mag maximaal zes maanden bedragen. De gebruiker verbindt er zich toe om schriftelijk te melden aan de Stad of er zich op het einde van de overeenkomst wassende vruchten op de gronden zullen bevinden, al naar gelang het geval:

- binnen de 7 dagen na de 67<sup>ste</sup> verjaardag van de gebruiker indien de overeenkomst niet wordt overgenomen;
- in de opzeggingsbrief verstuurd door de gebruiker;
- binnen de 7 dagen na ontvangst van de kennisgeving van de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst vanwege de Stad;

Bij gebrek aan mededeling mag de Stad ervan uitgaan dat er zich geen wassende vruchten bevinden op de gronden.

## **Artikel 8      GEBUIK VAN DE GRONDEN**

---

De vruchten die de gronden opbrengen gedurende het kosteloos gebruik, zijn voor de gebruiker.

Naast de verplichting van de gebruiker om de vigerende wetgeving omtrent gebruik van landbouwgronden na te leven, gelden volgende verplichtingen:

- grasland mag niet gescheurd worden;
- indien er bomenrijen, houtkanten of andere kleine landschapselementen aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven;
- de gronden moeten gebruikt worden in functie van land- of tuinbouw.

*OPTIONEEL: Verplichtingen eigen aan de specifieke percelen:*

*Deze (beperkte) perceelsgebonden voorwaarden waaraan een landbouwer verplicht moet voldoen zijn afhankelijk van de specifieke context en zijn bijgevolg beschreven op maat van de percelen die uitgegeven worden in deze open oproep. Deze voorwaarden hebben als doel: • de buffering ten opzichte van een bos • het beperken van de afstroming van nutriënten en pesticiden naar een oppervlaktewater • het beheren van een knotbomenrij*

*(AAN TE PASSEN IFV DE SITUATIE)*

Het is de gebruiker verboden om op de gronden gebouwen of optrekken op te richten, noch om vergunningsplichtige werken en/of activiteiten uit te voeren op de gronden zonder voorafgaand, schriftelijk akkoord van de Stad. Ten aanzien van deze verbodsbepaling kan geen stilzwijgende toestemming worden vermoed.

De gebruiker moet de Stad vrijwaren voor alle aanspraken van derden die zouden kunnen voortvloeien uit het gebruik van de gronden.

Ingeval van onteigening voor openbaar nut verzaakt de gebruiker aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal hij zijn eventuele rechten enkel kunnen laten gelden tegenover de onteigenende instanties.

De gebruiker zal toelaten dat op de in bruikleen gegeven gronden borden met aanplakbrieven op goed zichtbare plaatsen worden geplaatst door de Stad of een door haar aangestelde en dit om gelijk welke reden, o.a. in geval de Stad de overdracht van de gronden (of een deel hiervan) wil aankondigen of een door de Stad ingediende aanvraag van een vergunning ingevolge enige reglementaire bepaling moet bekendmaken. Onder overdracht wordt begrepen: verkoop of enige andere vervreemding van de gronden, de vestiging van enig zakelijk recht, verhuring, verpachting. In geen geval kan de gebruiker hiervoor schadevergoeding eisen van de Stad.

De gebruiker zal toelaten dat de gronden worden betreden door personeelsleden van de Stad of een door de Stad aangestelde om de naleving van de voorwaarden en verplichtingen van deze overeenkomst te controleren, het vrijwaren van de openbare veiligheid of om een opmetingsplan op te maken.

De gebruiker zal toelaten dat doorgang wordt verleend op zijn deel van de gronden indien dat nodig blijkt voor andere gebruikers van in bruikleen gegeven gronden.

De gebruiker die daden van bezitsaanmatiging, beschadigingen en/of verval vaststelt, zal binnen 7 dagen na de vaststelling de Stad daarvan in kennis stellen.

## **Artikel 9      ONDERHOUD VAN DE GRONDEN**

---

De gebruiker staat zelf en op zijn kosten in voor het onderhoud van de gronden. Hij zal de gronden zuiver houden en onder meer de gronden en de randen ervan onkruidvrij houden en alle invasieve exoten zoals reuzenbereklaauw tot op de bodem terugsnijden.

*OPTIONEEL: Verplichtingen eigen aan de specifieke percelen:*

*Deze (beperkte) perceelsgebonden voorwaarden waaraan een landbouwer verplicht moet voldoen zijn afhankelijk van de specifieke context en zijn bijgevolg beschreven op maat van de percelen die uitgegeven worden in deze open oproep. Deze voorwaarden hebben als doel: • de buffering ten opzichte van een bos • het beperken van de afstroming van nutriënten en pesticiden naar een oppervlaktewater • het beheren van een knotbomenrij*

*(AAN TE PASSEN IFV DE SITUATIE)*

Indien de gebruiker buitengewone uitgaven wenst te doen met betrekking tot het onderhoud van of herstellingen aan het goed, dient hij hiervoor vooraf de schriftelijke toestemming van de Stad te bekomen. Met betrekking tot dergelijke uitgaven zal de gebruiker geen recht hebben op enige vergoeding of terugbetaling vanwege de Stad.

## **Artikel 10      OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST**

---

De gebruiker mag het recht op gratis gebruik niet overdragen aan derden en mag de gronden ook niet verhuren aan of laten gebruiken door derden, noch geheel noch gedeeltelijk, onder welke vorm

ook. Ten aanzien van deze verbodsbepaling kan geen stilzwijgende toestemming worden vermoed. Deze verbodsbepaling laat de mogelijkheden tot overname van de bruikleenovereenkomst door de bevoorrechte rechtsopvolgers volgens de voorwaarden van artikel 7 onverlet.

#### **Artikel 11 BODEMVERONTREINIGING**

---

De gebruiker vrijwaart de Stad met betrekking tot de gronden voor alle risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien, voor zover het bodemverontreiniging betreft die zich heeft voorgedaan tijdens de duur van het kosteloos gebruik.

#### **Artikel 12 VRIJWARING**

---

De gebruiker is aansprakelijk jegens de Stad voor iedere schade die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt veroorzaakt aan de gronden door de gebruiker. De gebruiker is tegenover de Stad tevens aansprakelijk voor schade die door derden wordt aangebracht aan het goed.

#### **Artikel 13 KOSTEN EN LASTEN**

---

Alle belastingen die worden geheven op deze gronden (onroerende voorheffing en andere) zijn ten laste van de Stad, met uitzondering van de belastingen die rechtstreeks verbonden zijn met de uitoefening van een bedrijfsactiviteit van de gebruiker.

#### **Artikel 14 DIVERSE BEPALINGEN**

---

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat huidige overeenkomst geen gedoogzaamheid verleent, welke dan ook, in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, decreten of algemene en gemeentelijke verordeningen.

Partijen erkennen uitdrukkelijk dat dit gebruik geen pachtovereenkomst doet ontstaan en dat de zogenaamde Pachtwet (de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de pacht in het bijzonder) niet toepasselijk is op de huidige overeenkomst.

De gebruiker laat de overeenkomst op zijn/haar kosten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar de gronden zijn gelegen. De gebruiker biedt op het kantoor der registratie drie exemplaren van de overeenkomst aan, waarvan twee gezegeld zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar. Om die reden is de overeenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van registratie, de Stad een exemplaar van de overeenkomst, door de gebruiker getekend, in handen zou hebben.

## Artikel 15 GESCHILLEN

---

Ingeval van enig geschil inzake deze overeenkomst betrachten de partijen vooreerst het geschil op minnelijke wijze op te lossen.

Elk geschil met betrekking tot deze overeenkomst dat niet op minnelijke wijze kan worden opgelost, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Gedaan te Gent, op ...(*datum*).....

Opgemaakt in viervoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent,

Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij  
delegatiebesluit van 26 november 2019

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms

Algemeen Directeur  
Stad en OCMW Gent

Schepen van Feesten, Evenementen en Facility  
Management

Voor de gebruiker,