



Vergadering van 18 oktober 2022

2022_GR_00885 Vervroegde beëindiging van de erfpachtovereenkomst van 20 september 2005 en van de overdracht van de erfpachtovereenkomst van 11 december 2012 mbt het goed, gelegen te Gent, Rabotstraat 9 - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

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 erfpacht.

Motivering

Bij akte verleden op 20 september 2005 werd een erfpachtrecht van 30 jaar toegekend aan vzw Elisabethhuis door de toenmalige eigenaar kerkfabriek Sint-Elisabeth m.b.t. het Sint-Elisabeth-Huis, gelegen te Gent, Rabotstraat 9, kadastraal gekend te 9000 Gent, Rabotstraat 17+, Gent, 15de afdeling, sectie F, perceelnummer 3288 T.

De Kerkfabriek Sint-Michiels werd door de opheffing van de parochie Sint-Elisabeth en samenvoeging met de parochie Sint-Michiels op 13 juni 2019 eigenaar van het Sint-Elisabeth-Huis.

Vzw Elisabethhuis werd inmiddels ontbonden en de netto activa werden besteed aan vzw Elisabeth Begijnhof, waardoor vzw Elisabeth Begijnhof sindsdien optrad als erfpachter.

Bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman op 11 december 2012, nam de Stad het recht van erfpacht over van vzw Elisabeth Begijnhof voor de resterende duur van het erfpachtrecht. De overdracht naar de Stad werd in zitting van 24 september 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd.

De Stad heeft als erfpachter de plicht het goed gerestaureerd over te dragen aan de eigenaar bij het einde van de erfpacht. De erfpachtovereenkomst eindigt op 19 september 2035.

Vzw Elisabeth Begijnhof gebruikt het goed sinds 2005 voor de organisatie van buurtgerichte activiteiten.

Op 11 december 2019 heeft de Stad aan de eigenaar en aan de gebruiker voorgesteld om de erfpachtovereenkomst vroegtijdig minnelijk te beëindigen. De hoge restauratiekost van het goed en de reeds aanwezige stadseigendommen in de buurt liggen aan de basis van deze beslissing.

De vroegtijdige beëindiging van de erfpachtovereenkomst bleek voor de partijen aanvaardbaar op voorwaarde dat de Stad een nieuwe uitvalsbasis vond voor vzw Elisabeth Begijnhof.

Er werd een nieuwe locatie gevonden in het OCMW-eigendom 'Hélène Maréchal', gelegen te Gent, Begijnhofdries 37/38.

De voorwaarden voor de beëindiging van de erfpachtovereenkomst werden vastgelegd in een intentieovereenkomst, goedgekeurd in zitting van het college van burgemeester en schepenen en het vast bureau van 25 november 2021.

Naast de herhuisvesting van vzw Elisabeth Begijnhof werd bepaald dat de erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en de overdracht van de erfpachtovereenkomst aan de Stad d.d. 11 december 2012 m.b.t. het Sint-Elisabeth-Huis ten laatste op 31 december 2022 beëindigd moeten zijn.

Inmiddels zijn de werkzaamheden in het OCMW-eigendom 'Hélène Maréchal' bijna afgerond en maakt het Sint-Elisabeth-Huis deel uit van een verkoopprocedure.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de overeenkomst tot vervroegde beëindiging van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en de overdracht van de erfpachtovereenkomst aan de Stad d.d. 11 december 2012, met de kerkfabriek Sint-Michiels en de vzw Elisabeth Begijnhof, voor het goed gelegen te Gent, Rabotstraat 9, goed te keuren. De vervroegde beëindiging van het erfpachtrecht zal notarieel verleden worden voor het einde van 2022.

Hoewel er geen openstaande schulden zullen overblijven ten gevolge van deze akte, wordt voor de zekerheid toch 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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Onderhandse overeenkomst einde erfpacht (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst tot vervroegde beëindiging van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en de overdracht van de erfpachtovereenkomst aan de Stad d.d. 11 december 2012, met de kerkfabriek Sint-Michiels en de vzw Elisabeth Begijnhof, voor het goed gelegen te Gent, Rabotstraat 9.



**OVEREENKOMST TOT VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE
ERFPACHTOVEREENKOMST D.D. 20 SEPTEMBER 2005 EN VAN DE OVERDRACHT
VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST D.D. 11 DECEMBER 2012**

Tussen de ondergetekenden:

1) De openbare instelling Kerkfabriek Sint-Michiels (VL – Gent), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Jakobijnenstraat 4, met ondernemingsnummer 0211.244.719, overeenkomstig de statuten vertegenwoordigd door:

- De heer Tonny De Bouvrie, voorzitter,
- De heer Herman Paridaens, penningmeester,

in uitvoering van het kerkraadsbesluit d.d.,

hierna genoemd “**de Kerkfabriek**” of “**de eigenaar**”,

2) De vereniging zonder winstoogmerk Elisabeth Begijnhof, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Rabotstraat 9, met ondernemingsnummer 430.369.303, overeenkomstig de statuten vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Nancy Moerman, dekenin,
- De heer Bart Wouters, voorzitter,

hierna genoemd “**vzw Elisabeth Begijnhof**”, “**de vzw**” of “**de gebruiker**”,

en

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

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuisse,

hierna genoemd “**de Stad**” of “**de erfpachter**”,

1), 2) en 3) samen genoemd “de partijen”,

Voorafgaande verklaringen

Bij akte verleden op 20 september 2005 werd een erfpachtrecht van 30 jaar toegekend op het gebouw met grond gelegen te Gent, Rabotstraat 9, hierna genoemd 'het Elisabethhuis', deel van het perceel gelegen te 9000 Gent, Rabotstraat 9, vandaag kadastraal gekend als Rabotstraat 17+, Gent, 15de afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3288T, door de toenmalige eigenaar, kerkfabriek Sint-Elisabeth, aan vzw Elisabethhuis (nu gekend als vzw Elisabeth Begijnhof).

Bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman op 11 december 2012, werd de 30-jarige erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 overgenomen door de Stad Gent, doch ook deels gewijzigd en uitgebreid tot het huidige volledige perceelnummer 3288T, voor de resterende duur van het erfpachtrecht, en nam de Stad Gent de rechten en plichten over van de erfpachter, vzw Elisabethhuis. Bij de overdracht bleef ook de vzw, als overdrager, hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de gehele resterende duur van het erfpachtrecht. De erfpachtovereenkomst loopt tot 19 september 2035.

De Stad heeft het goed ter beschikking gesteld van vzw Elisabeth Begijnhof voor de organisatie van buurtgerichte activiteiten.

Bij Ministerieel Besluit van 15 maart 2021 tot wijziging van de bijlagen bij het Ministerieel Besluit van 13 juni 2019 (Belgisch Staatsblad 16 april 2021 onder nummer 41032) werd de opheffing van de parochie SINT-ELISABETH alsook de samenvoeging ervan met de parochie SINT-MICHIELS erkend. De overgang van rechtswege van onder meer 'het Elisabethhuis' werd authentiek vastgelegd bij akte verleden voor Meester Luc DEHAENE, Notaris te Gent-Sint-Amandsberg op 5 juli 2021, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 7 juli 2021 onder nummer 67-T-07/07/2021-10499/

Op 11 december 2019 heeft de Stad aan de eigenaar en aan de gebruiker voorgesteld om de erfpachtovereenkomst vroegtijdig minnelijk te beëindigen.

In zitting van 25 november 2021 keurde het college van burgemeester en schepenen de Intentieovereenkomst goed waarin de voorwaarden voor het beëindigen van de erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 in opgenomen zijn.

De intentieovereenkomst werd goedgekeurd door alle partijen.

Voorliggende overeenkomst heeft tot doel, in onderling akkoord, een vervroegd einde te stellen aan de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en aan de overdracht van de erfpachtovereenkomst aan de Stad d.d. 11 december 2012.

wordt vastgesteld en overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1 - VOORWERP

Partijen hebben besloten om in onderling akkoord de erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en de overdracht van de erfpachtovereenkomst d.d. 11 december 2012 betreffende het pand, gelegen te 9000 Gent, Rabotstraat 9, kadastraal gekend als Rabotstraat 17+, Gent, 15de afdeling, sectie F, perceelnummer 3288T, aangeduid op het plan in bijlage in het rood, en hierna genoemd 'het pand' of 'het Elisabethhuis' vervroegd te beëindigen op de datum van de authentieke akte van deze overeenkomst en dit ten laatste op 31 december 2022.

De eigenaar verkrijgt vanaf dat moment opnieuw het volle genot, behoudens andersluidend akkoord.

De vzw zorgt voor de tijdige ontruiming van het pand tegen de datum van de authentieke akte, behoudens andersluidend akkoord.

Vanaf de datum van de overdracht is de erfpachthouder geen canon meer verschuldigd aan de eigenaar.

De erfpachthouder en de vzw verklaren dat het onroerend goed vrij en onbelast is van alle lasten en hypotheeken van alle aard en vrij is van alle pachtverplichtingen of andere overeenkomsten.

ARTIKEL 2 - STAAT VAN HET GOED

De partijen gaan akkoord dat het gebouw en perceel worden overgedragen in hun huidige toestand.

Gedane investeringen door de vzw en/of de erfpachthouder worden bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst niet vergoed.

De erfpachthouder en de gebruiker verbinden er zich hoe alle relevante documenten, welke betrekking hebben op het goed, over te dragen aan de eigenaar: (niet limitatief) keuringen, bouwplannen, as-builtplan, PV van oplevering, evacuatieplannen, sleutelplan ...

ARTIKEL 3 - BODEMATTEST

De erfpachthouder verklaart dat zij voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 10 augustus 2022 luidt als volgt :

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 13.08.2021

afdeling : 44815 GENT 15 AFD

straat + nr. : Rabotstraat 9

sectie : F

nummer : 3288/00T000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

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.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

ARTIKEL 4 - 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 :

.... (wachten op inlichtingen)

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 erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 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 overstroming/ Watertoets

Het erfpachthouder en de vzw verklaren 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 5 - BESCHERMINGSMAATREGELEN

Het goed is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Elisabethhuis. Deze vaststelling is geldig sinds 14-09-2009.

Het goed werd beschermd als monument: gevels en daken en achterbouw. Deze bescherming is geldig sinds 12-04-1995.

ARTIKEL 6 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Het kosteloos gebruiksrecht van de Kerkfabriek op een deel van het stadseigendom, gelegen te Gent, Begijnhofdries 42, destijds aangeduid op het PV van opmeting d.d. 15 april 2005 als loten A en B, wordt beëindigd. De doorgang wordt op kosten van de Stad in haar oorspronkelijke toestand hersteld.

ARTIKEL 7 - AUTHENTIEKE AKTE

De Stad heeft notaris Van der Straeten aangesteld en hem de opdracht gegeven om de authentieke akte tot vervroegde beëindiging van de erfpachtovereenkomst d.d. 20 september 2005 en de overdracht van de erfpachtovereenkomst d.d. 11 december 2012 voor te bereiden en vervolgens ten laatste op 31 december 2022 te verschijnen voor partijen voor het verlijden van deze akte op het Stadhuis te Gent.

Als tussenkomen notaris voor de eigenaar zal optreden: Kantoor Dehaene uit Sint-Amandsberg.

De rechten en heffingen in verband met deze beëindiging en alle notariskosten en – erelonen (+ BTW) die ermee verband houden zijn ten laste 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 partijen 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 - SLOTBEPALINGEN

Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan met betrekking tot of voortvloeiend uit deze overeenkomst en waarover geen onderling akkoord kan bereikt worden, moeten voorgelegd worden aan de daartoe bevoegde rechtbank van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- kerkfabriek Sint-Michiel op diens maatschappelijke zetel;
- vzw Elisabeth Begijnhof op diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Opgemaakt in vier exemplaren, elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, het vierde bestemd zijnde voor de notaris.

Gent,

Voor de Kerkfabriek Sint-Michiels (VL – Gent)

Tonny De Bouvrie,
Voorzitter

Herman Paridaens,
Penningmeester

Voor vzw Elisabeth Begijnhof,

Nancy Moerman,
Dekenin

Bart Wouters,
Voorzitter

Voor de Stad Gent,

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
3 januari 2022)

Mieke Hullebroeck,
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa El-Bazioui
Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair
Management en Internationale
Solidariteit

